

Årsredovisning 2022

BRF NORDAN 10

769609-4783



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF NORDAN 10

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse

4

Resultaträkning

7

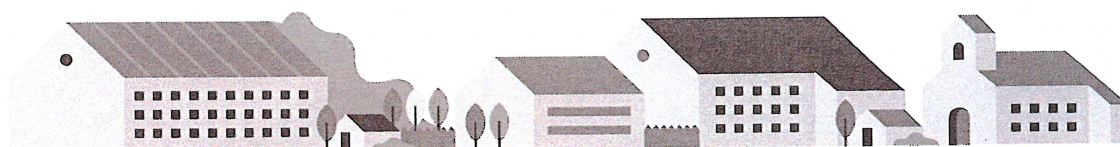
Balansräkning

8

Noter

10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 21 bostadsrätter om totalt 1 258 kvm och 4 lokaler om 356 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa Försäkring.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Catherine Ehrsson	Ordförande
William Frisk	Ledamot
Sandra Ekbrant	Ledamot
Oscar Larsson	Ledamot
Martin Forstner	Suppleant
Anna-Katrin Israelsson	Suppleant

REVISOR

Staffan Zander Auktoriserad revisor, Baker Tilly

FIRMATECKNING

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft fyra protokollförda sammanträden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

EKONOMI

Styrelsen har låtit byta el i hela fastigheten (i samtliga lokaler, hyresrätter respektive bostadsrätter). Nya lån har inte behövt tas upp, kostnader har betjänats av löpande intäkter.

Lån har amorterats enligt plan.

Under året har föreningen inte höjt några avgifter.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Under vintern 2021/2022 har föreningen renoverat två av hyreslägenheternas badrum.

Löpande reparationer har gjorts. Under 2022 har en energideklaration genomförts och en OVK påbörjats, vilken beräknas färdigställas under 2023. Beslut har fattats om att föreningens gemensamma tvättstuga ska renoveras under 2023.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 28 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 29 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 256	1 243	1 205	1 268
Resultat efter fin. poster	-345	-1 265	-405	-465
Soliditet, %	64	63	64	60
Yttre fond	42	42	235	212
Taxeringsvärde	46 839	36 856	36 856	36 856
Bostadsyta, kvm	1 258	1 258	1 258	1 258
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	474	474	491	474
Lån per kvm totalyta, kr	7 506	7 636	7 766	8 516
Genomsnittlig skuldränta, %	1,29	1,21	1,52	1,68
Belåningsgrad, %	35,84	36,24	36,64	39,93

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	27 103	-	-	27 103
Upplåtelseavgifter	2 787	-	-	2 787
Fond, yttre underhåll	42	-	-	42
Balanserat resultat	-6 382	-1 265	-	-7 647
Årets resultat	-1 265	1 265	-345	-345
Eget kapital	22 285	0	-345	21 940

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 647
Årets resultat	-345
Totalt	-7 993

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	62
Att från yttre fond i anspråk ta	-42
Balanseras i ny räkning	-8 013
	-7 993

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 256	1 243
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		1 256	1 243
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-1 082	-1 992
Övriga externa kostnader	8	-92	-90
Personalkostnader	9	-39	-45
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-230	-231
Summa rörelsekostnader		-1 444	-2 358
RÖRELSERESULTAT		-188	-1 115
FINANSIELLA POSTER			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-158	-150
Summa finansiella poster		-158	-150
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-345	-1 265
ÅRETS RESULTAT		-345	-1 265

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	33 806	34 010
Maskiner och inventarier	12	51	77
Summa materiella anläggningstillgångar		33 857	34 087
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		33 857	34 087
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		30	41
Övriga fordringar	13	74	74
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	45	52
Summa kortfristiga fordringar		149	167
Kassa och bank			
Kassa och bank		505	866
Summa kassa och bank		505	866
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		655	1 032
SUMMA TILLGÅNGAR		34 511	35 119

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 891	29 891
Fond för yttre underhåll		42	42
Summa bundet eget kapital		29 932	29 932
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 647	-6 382
Årets resultat		-345	-1 265
Summa fritt eget kapital		-7 993	-7 647
SUMMA EGET KAPITAL		21 940	22 285
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	7 470	10 815
Summa långfristiga skulder		7 470	10 815
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 645	1 510
Leverantörsskulder		34	115
Skatteskulder		152	146
Övriga kortfristiga skulder		40	30
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	230	218
Summa kortfristiga skulder		5 101	2 019
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 511	35 119

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

Årsredovisningen för Brf NORDAN 10 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2,5-5 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	206	196
Hysesintäkter, lokaler	470	464
Intäktsreduktion	-8	0
Årsavgifter, bostäder	515	515
Övriga intäkter	72	67
Summa	1 256	1 243

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	13	5
Trädgårdsarbete	18	19
Övrigt	10	4
Summa	40	28

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Bostäder VVS	227	218
Hissar	0	3
Reparationer	236	194
Summa	463	415

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Byte El	16	132
Relining stammar	0	932
Ventilation	84	0
Summa	100	1 064

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	65	38
Sophämtning	40	40
Uppvärmning	182	192
Vatten	19	51
Summa	307	322

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	47	45
Fastighetsförsäkringar	45	44
Fastighetsskatt	79	74
Summa	171	162

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Juridiska kostnader	2	2
Kameral förvaltning	46	45
Revisionsarvoden	26	29
Övriga förvaltningskostnader	18	14
Summa	92	90

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	9	11
Styrelsearvoden	30	34
Summa	39	45

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	158	150
Övriga räntekostnader	1	1
Summa	158	150

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	35 714	35 714
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	35 714	35 714
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 704	-1 499
Årets avskrivning	-205	-205
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 909	-1 704
Utgående restvärde enligt plan	33 806	34 010
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>16 750</i>	<i>16 750</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 696	15 962
Taxeringsvärde mark	26 143	20 894
Summa	46 839	36 856
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	301	301
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	301	301
Ingående ackumulerad avskrivning	-224	-198
Avskrivningar	-26	-26
Utgående ackumulerad avskrivning	-250	-224
Utgående restvärde enligt plan	51	77
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	74	74
Summa	74	74

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	4	4
Försäkringspremier	23	22
Förvaltning	14	13
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3	13
Summa	45	52

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
SEB	2025-07-28	0,96 %	4 660	4 660
SEB	2023-10-28	3,72 %	1 300	1 300
SEB	2024-06-28	1,20 %	1 845	2 055
SEB	2024-06-28	1,15 %	1 175	1 175
SEB	2023-12-28	1,71 %	3 135	3 135
Summa			12 115	12 325
Varav kortfristig del			4 645	1 510

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
EI	8	5
Förutbetalda avgifter/hyror	163	154
Uppvärmning	28	28
Utgiftsräntor	4	3
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	28
Summa	230	218

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	14 508	14 508
Summa	14 508	14 508