

Årsredovisning 2021/2022

BRF ANDEN

716401-4313



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ANDEN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

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

Antal röstberättigade i styrelsen för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30: 10 styrelsemedlemmar

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.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

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.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1987-02-26. Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-12-17.

Säte

Föreningen har sitt säte i Enköping.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen har 42 bostadsrätter om totalt 3 161 kvm samt tillhörande Kvartersgård som kan användas av lägenhetsinnehavare för privata aktiviteter eller hyras ut externt.

Styrelsens sammansättning

Gunnar Nilsson	Ordförande
Björn Roberg	Ledamot
Monica Berglund	Ledamot
Johnny Åkerlund	Ledamot
Gunnar Norell	Suppleant
Gunilla Eriksson	Suppleant

Revisorer

Maria Berg	Internrevisor, ordinarie
Nina Hedenlund	Internrevisor, suppleant

Valberedning

Gunnar Tallnäs Sammankallande
Irene Nilsson Ledamot

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden inklusive konstituerande sammanträde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

På grund av generellt höjda priser på köpta tjänster/produkter samt stigande ränta har en hyreshöjning på 5 % genomförts under verksamhetsåret. Höjning har även genomförts för parkeringsplatser och garage.

Förändringar i avtal

3-årigt avtal har tecknats med Vattenfall. Fastighetsförsäkring har nytecknats med Protector. Lånet med Enköpings Sparbank har överförts till Handelsbanken på grund av dennes bättre villkor men tyvärr till högre räntekostnad. Diskussioner har förts med Bravida som inneburit att avtalet sagts upp och nytt avtal tecknats med Rödje Ventilation. Avtalet börjar gälla under verksamhetsår 2022-2023.

Övriga uppgifter

Under verksamhetsåret har styrelsen beviljat 6 nya medlemmar inträde i föreningen.

Ytterligare trivselåtgärder har gjorts vid uteplatsen tillsammans med några lägenhetsinnehavare, partytält har monterats.

Styrelsen har ansökt och blivit beviljade bidrag för installation av laddstolpar. Eventuell montering kommer beslutas under verksamhetsåret 2022/2023

Efter beslut på extrastämma i april 2022 har 7 inglasningar av balkonger genomförts. Kostnaderna har betalats av de medlemmar som utfört inglasningen.

Justering av ventilation i hus 10 har genomförts och OVK-besiktning är genomförd i hus 8 och 10.

Styrelsen har utarbetat en ny Underhållsplan för föreningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 56 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 59 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 598 101	2 543 458	2 552 423	2 457 030
Resultat efter fin. poster	134 740	314 108	549 312	-161 901
Soliditet, %	19	19	18	16
Yttre fond	1 399 290	1 401 952	1 001 952	1 380 391
Taxeringsvärde	46 089 000	36 526 000	36 526 000	36 526 000
Bostadsyta, kvm	3 161	3 161	3 161	3 161
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	751	745	745	745
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 083	6 129	6 175	6 222
Genomsnittlig skuldränta, %	1,10	1,29	1,58	1,58
Belåningsgrad, %	87,49	87,18	86,88	86,58

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2021-06-30	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-06-30
Insatser	1 553 000	-	-	1 553 000
Fond, yttre underhåll	1 401 952	-	-2 662	1 399 290
Balanserat resultat	1 392 928	314 108	2 662	1 709 698
Årets resultat	314 108	-314 108	134 740	134 740
Eget kapital	4 661 988	0	134 740	4 796 727

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 709 698
Årets resultat	134 740
Totalt	<u>1 844 437</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	145 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-532 945
Balanseras i ny räkning	2 232 382
	<u><u>1 844 437</u></u>

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

Resultaträkning

	Not	2021-07-01 - 2022-06-30	2020-07-01 - 2021-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 598 101	2 543 458
Rörelseintäkter		39 677	200
Summa rörelseintäkter		2 637 778	2 543 658
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 803 246	-1 479 099
Övriga externa kostnader	7	-110 924	-111 296
Personalkostnader	8	-130 504	-141 479
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-245 940	-246 011
Summa rörelsekostnader		-2 290 614	-1 977 885
RÖRELSERESULTAT		347 165	565 773
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-212 425	-251 666
Summa finansiella poster		-212 425	-251 666
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		134 740	314 108
ÅRETS RESULTAT		134 740	314 108

Balansräkning

	Not	2022-06-30	2021-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	21 976 717	22 222 657
Summa materiella anläggningstillgångar		21 976 717	22 222 657
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 976 717	22 222 657
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		28 187	0
Övriga fordringar	11	29 831	7 003
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	57 822	64 286
Summa kortfristiga fordringar		115 840	71 289
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 547 687	2 692 662
Summa kassa och bank		2 547 687	2 692 662
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 663 527	2 763 951
SUMMA TILLGÅNGAR		24 640 244	24 986 608

Balansräkning

	Not	2022-06-30	2021-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 553 000	1 553 000
Fond för yttre underhåll		1 399 290	1 401 952
Summa bundet eget kapital		2 952 290	2 954 952
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 709 698	1 392 928
Årets resultat		134 740	314 108
Summa fritt eget kapital		1 844 437	1 707 036
SUMMA EGET KAPITAL		4 796 727	4 661 988
<i>Avsättningar</i>			
Inre fond		286 629	344 818
Summa avsättningar		286 629	344 818
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	17 366 246	19 228 246
Summa långfristiga skulder		17 366 246	19 228 246
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 862 000	146 000
Leverantörsskulder		34 034	317 323
Skatteskulder		4 801	7 276
Övriga kortfristiga skulder		604	725
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	289 203	280 233
Summa kortfristiga skulder		2 190 642	751 557
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 640 244	24 986 608

Kassaflödesanalys

	2021-07-01 - 2022-06-30	2020-07-01 - 2021-06-30
Likvida medel vid årets början	2 692 662	2 118 326
Resultat efter finansiella poster	134 740	314 108
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	245 940	246 011
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	380 680	560 119
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-44 551	-21 510
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-276 915	271 081
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	59 214	809 690
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	-58 189	-89 353
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-146 000	-146 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-204 189	-235 353
Årets kassaflöde	-144 975	574 337
Likvida medel vid årets slut	2 547 687	2 692 662

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Anden 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 120 år

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

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 20 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 14 114 488 (14 114 488) kronor.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2021/2022	2020/2021
El, IMD	103 304	100 685
Hysesintäkter garage	84 000	71 750
Hysesintäkter p-plats	24 825	19 050
Intäktsreduktion	0	-3 500
Rabatt el IMD	0	-12 535
Årsavgifter, bostäder	2 374 802	2 355 168
Övriga intäkter	50 847	13 040
Summa	2 637 778	2 543 658

Not 3, Fastighetsskötsel	2021/2022	2020/2021
Besiktning och service	18 458	25 695
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	57 789	0
Yttre skötsel	2 070	34 000
Summa	78 317	59 695

Not 4, Reparationer	2021/2022	2020/2021
Löpande reparationer och underhåll	162 703	269 281
Planerat underhåll	532 945	147 662
Summa	695 648	416 943

Not 5, Taxebundna kostnader	2021/2022	2020/2021
Fastighetsel	186 160	161 462
Sophämtning	59 931	55 910
Uppvärmning	426 835	430 169
Vatten	169 845	163 748
Summa	842 771	811 289

Not 6, Övriga driftskostnader	2021/2022	2020/2021
Fastighetsförsäkringar	64 818	71 732
Fastighetsskatt	78 688	74 538
Kabel-TV	43 004	44 902
Summa	186 510	191 172

Not 7, Övriga externa kostnader	2021/2022	2020/2021
Ekonomisk förvaltning	62 457	61 068
Förbrukningsmaterial	21 238	31 320
Övriga förvaltningskostnader	27 229	18 908
Summa	110 924	111 296

Not 8, Personalkostnader	2021/2022	2020/2021
Bilerstning skattefria	162	98
Lön övrigt	44 700	51 750
Löner fastighetsskötare	23 400	23 400
Sociala avgifter	12 241	16 227
Styrelsearvoden	50 000	50 004
Summa	130 504	141 479

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021/2022	2020/2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	212 418	251 588
Övriga räntekostnader	7	77
Summa	212 425	251 666

Not 10, Byggnad och mark	2022-06-30	2021-06-30
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	27 397 579	27 397 579
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>27 397 579</u>	<u>27 397 579</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 174 922	-4 928 911
Årets avskrivning	-245 940	-246 011
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-5 420 862</u>	<u>-5 174 922</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>21 976 717</u></u>	<u><u>22 222 657</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	1 065 750	1 065 750
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 813 000	25 702 000
Taxeringsvärde mark	13 276 000	10 824 000
Summa	46 089 000	36 526 000
Not 11, Övriga fordringar	2022-06-30	2021-06-30
Skattekonto	29 831	645
Övriga fordringar	0	6 358
Summa	29 831	7 003
Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-06-30	2021-06-30
Försäkringspremier	24 648	30 315
Förvaltning	15 675	15 553
Kabel-TV	10 901	10 601
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 598	7 817
Summa	57 822	64 286

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2022-06-30	2021-06-30
Stadshypotek AB	2023-09-30	1,15 %	4 730 148	4 730 148
Stadshypotek AB	2025-09-30	1,21 %	4 642 648	4 692 648
Stadshypotek AB	2024-03-30	0,88 %	4 730 150	4 730 150
Sparbanken i Enköping	2022-03-30	0,80 %	0	5 221 300
Stadshypotek AB	2023-03-30	1,44 %	1 716 000	0
Stadshypotek AB	2025-03-30	2,50 %	1 716 000	0
Stadshypotek AB	2027-03-30	2,68 %	1 693 300	0
Summa			19 228 246	19 374 246

Varav kortfristig del 1 862 000 146 000

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 2022/2023 omsätts vid förfall.

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-06-30	2021-06-30
El	14 706	13 416
Förutbetalda avgifter/hyror	217 941	203 924
Löner	25 000	25 000
Sociala avgifter	7 855	7 855
Uppvärmning	23 701	22 960
Utgiftsräntor	0	7 078
Summa	289 203	280 233

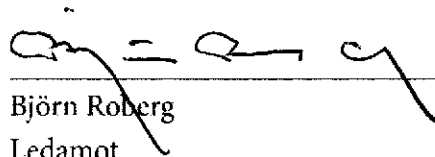
Not 15, Ställda säkerheter	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckning	25 697 000	25 697 000
Summa	25 697 000	25 697 000

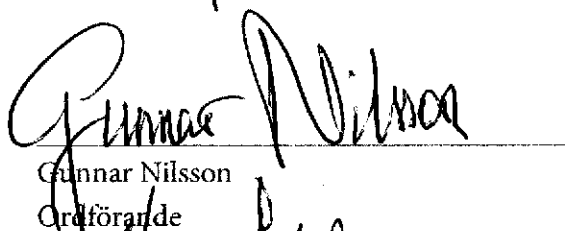
Not 16, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret


Mindre läckage har konstaterats på fjärrvärmeledning mellan hus 8 och 10. Ytterligare felsökningar kommer ske under hösten innan styrelsen beslutar om åtgärder. Att gräva ny ledning medför höga kostnader. Från och med september månad utförs trappstädning av Buntas Städfirma. Brf Anden framför ett stort tack till Gunilla Eriksson som under lång tid utför arbetet men som nu valt att sluta uppdraget på eget initiativ.

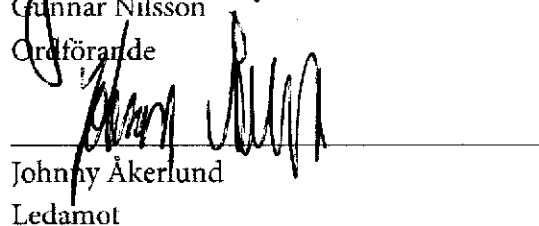
Enköping, 2022-09-19

Ort och datum

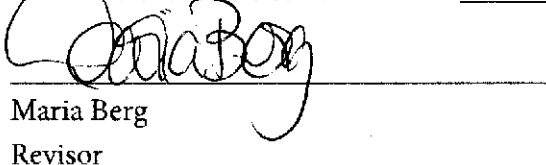

Björn Roberg
Ledamot


Gunnar Nilsson
Ordförande


Monica Berglund
Ledamot


Johnny Åkerlund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 19 - 9 - 22


Maria Berg
Revisor