

Årsredovisning för

BRF Backen

769608-4917

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7
Noter till resultaträkning	8
Noter till balansräkning	8-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Backen, 769608-4917, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen med säte i Olofström registrerades år 2002 och äger fastigheten Holje 116:120 med adress Jägaregatan 40 och Vilboksvägen 9. Fastigheten har 24 lägenheter och är en sk. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelse och revisor

Ordinarie styrelseledamöter:

Jörgen Håkansson, (kassör, ledamot)
Eyad Alrasheed, (ledamot)
Annelie Johansson, (sekr. ledamot)
Marita Johansson (ledamot)

Suppleanter

Bent Jacobsen

Revisor

Knut Hessbo

Firmatecknare

Föreningens tecknas av styrelsen och två i föreningen av ledamöterna.
Ordinarie föreningsstämma avhölls den _____.

Valberedning

Styrelsen. Varje medlem har förslagsrätt.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Holje 116:120 med adress Vilboksvägen 9 och Jägaregatan 40 i Olofström. På fastigheten har uppförts 24 lägenheter. Byggnadsår 1963.

Lägenhetsfördelning

12 st 3 rum och kök.
12 st 2 rum och kök.
Samtliga lägenheter är upplåtna bostadsrätter.

En lägenhetsöverlåtelse ägt rum under 2022. (lgh 15 till Johan Berglin)

Försäkring

Försäkringen är tecknad hos Trygg Hansa (byte gjort under 2020), gäller fullvärde och försäkring mot husbock ingår. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Taxeringsvärde

2022 år taxeringsvärde 8 780 000 kr varav mark 1 580 000 kr.
Byggnadens värdeår är 1976.
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Teknisk status

Nedanstående underhåll och förbättringar har utförts eller planeras:

Utfört underhåll/förbättringar	ÅR	Kommentar
Iordningställande av parkeringsplatser 24st (17st slutet parkeringsområde o 7st längs vägen)	2022	Betald av Ofm hus o föreningen.
Installation av nya dörrar och postfack	2022	
Inglasning av balkonger	2020	Betald av resp ägare.
Installation av porttelefon både nr 9 o 40	2019	Förbättring av fastigheten
Parabol danska kanaler uppsägning	2019	Uppsägning av DR1+2, TV2
Installation av bredband	2018	
Installation av tvättstugebokning	2017	
Nya eltavlor i samtliga lägenheter	2016	el-installation uppdaterad
Nya rökluckor av taken	2015	Brandmyndighetskrav
Nya fönster i samtliga 24 lgh o byte sopdörrar	2014	Förbättring av fastigheterna
Nya klinker/galler i ingångar i båda fastigheterna	2014-2015	Reparation
Omläggning av tak balkonger	2011	Nyläggning av tak över balkonger
Renovering av avloppsstammar nr 40	2010	Reparation
Energideklaration, Jägaregatan 40+Vilboksvägen 9	2009	
Etablering av skyddsrum	2009	Myndighetskrav
Parabol danska kanaler	2004	Uppsagd 2020
Omläggning av tak	2002	
Installation av fjärrvärme	2002	

Planerade underhåll/förbättringar

Rengöring av kökskanaler	Underhåll
Omläggning balkongtak Jägaregatan 40 4 sidor	ca 100 000 kr (ca 25000 kr/sida)
Byte fasadbrädor + ommålning	ca 15000 kr
Relining bottenstammar	
Löpande underhållsspolning	
Målning, iordningställning torkrum, soprum Vilboksvägen 9	
Iordningställande barnvagnar Vilboksvägen 9	
Löpande byte till LED	
Nya lampor källare Jägaregatan 40	

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god och månadsavgifterna är kommunenes lägsta. Detta bidrar naturligtvis till att lägenheterna är attraktiva på marknaden.

Månadsavgifter för 2:or = 2 117 kr och 3:or = 2 717 kr. (from 2022-06-01)

Parkeringsavgifter from 2022-08-01 = 17 st (slutet parkeringsområde) á 120 kr/månad och 7 st (längs vägen Jägaregatan) á 90 kr/månad. (ej uthyrda 4 st längs vägen)

Flerårsöversikt

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i kronor om inget annat anges.

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	698 115	657 076	660 962	723 339
Resultat efter finansiella poster	-46 694	-7 010	21 231	44 588
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	404	388	388	388
Lån/kvm bostadsrättsyta	317	169	187	80
Elkostnader/kvm totalyta	20	15	13	14
Fjärrvärmekostnader/kvm totalyta	125	119	109	106
Vatten/avloppskostnader/kvm totalyta	49	52	46	40
Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1680 kvm bostäder				

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	220 080	67 403	939 022	-7 010
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Disposition av föreg års resultat			-7 010	7 010
Årets resultat				-46 694
Vid årets slut	220 080	67 403	932 012	-46 694

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:</i>	
balanserat resultat	832 012
Balanseras i ny räkning	-46 694
Summa	785 318
 Styrelsen föreslår följande disposition:	
avsättning till yttre fond	100 000
balanseras i ny räkning	685 318
Summa	785 318

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Yttre fond

Balanserad yttre fond	67 403
Årets avsättning till yttre fond	100 000
Årets underhåll yttre fond	-36 611
Summa	130 792

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	3	698 115	657 076
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>698 115</u>	<u>657 076</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-536 490	-497 491
Övriga externa kostnader		-148 977	-124 992
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-50 288	-37 384
Summa rörelsekostnader		<u>-735 755</u>	<u>-659 867</u>
Rörelseresultat		<u>-37 640</u>	<u>-2 791</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	42
Räntekostnader och liknande resultatposter		-9 056	-4 261
Summa finansiella poster		<u>-9 054</u>	<u>-4 219</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-46 694</u>	<u>-7 010</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>-46 694</u>	<u>-7 010</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>-46 694</u>	<u>-7 010</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	2		
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	814 003	817 589
Förbättringsutgifter	6	672 604	282 057
Inventarier, verktyg och installationer	7	70 895	73 504
Summa materiella anläggningstillgångar		1 557 502	1 173 150
Summa anläggningstillgångar		1 557 502	1 173 150
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		14 862	5 901
Övriga fordringar		68	69
Summa kortfristiga fordringar		14 930	5 970
Kassa och bank			
Kassa och bank		134 503	356 961
Summa kassa och bank		134 503	356 961
Summa omsättningstillgångar		149 433	362 931
SUMMA TILLGÅNGAR		1 706 935	1 536 081

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Yttre fond		130 792	67 403
Medlemsinsatser		220 080	220 080
<i>Resultat</i>			
Balanserat resultat		832 012	939 022
Årets resultat		-46 694	-7 010
Summa resultat		<u>785 318</u>	<u>932 012</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	<u>472 500</u>	<u>255 000</u>
Summa långfristiga skulder		472 500	255 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		60 000	30 000
Leverantörsskulder		17 659	18 722
Skatteskulder		5 469	864
Övriga skulder		2 117	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>13 000</u>	<u>12 000</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>98 245</u>	<u>61 586</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>1 706 935</u>	<u>1 536 081</u>

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>ÅR</i>
Materiella anläggningstillgångar:		
-Byggnader	0,5	200
--Förbättringar	5	20
-Inventarier		
--Bokningssystem, porttelefon mm.	10	10

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Not 2 Anläggningstillgångar

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Anskaffningsvärde</i>
Byggnader och mark	893 754
Förbättringsutgifter	870 077
	<hr/> 1 763 831
Inventarier, verktyg och installationer	125 236
	<hr/> 125 236
	<hr/> 1 889 067

Not 3 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	679 129	652 896
Parkering	13 770	
Extra förrådsintäkter	1 800	1 800
Överlåtelseavgift	1 541	2 380
Övriga intäkter	1 875	
Summa	<u>698 115</u>	<u>657 076</u>
	698 115	657 076

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel utemiljö inkl förvaltning	33 817	46 312
Städning	60 138	59 583
Summa	<u>93 955</u>	<u>105 895</u>

Reparation och underhålls kostnader

Vatteskada/spolningar (from september 2022 fast avgift 690 kr/månad)	34 894	
	<u>34 894</u>	

El	33 836	25 493
Fjärrvärme	209 549	200 670
Vatten o avlopp	81 966	87 201
Sophämtning o renhållning	39 531	35 239
Bredband, Kabel-TV	42 759	42 993
	<u>407 641</u>	<u>391 596</u>
	536 490	497 491

Övriga kostnader

Revision	7 100	6 000
Ekonomisk förvaltning	57 625	60 500
Försäkring	20 326	19 831
Fastighetsskatt	26 340	22 740
Övrigt (bank, kreditupplysningar, övr förvaltningskostn mm)	37 586	15 921
	<u>148 977</u>	<u>124 992</u>
	685 467	622 483

Föreningens fastighet är taxerad som Hyreshusenhet, bostäder.
Fastighetsskatten 26 340 kr för 2022. (0,3% på taxeringsvärdet 8 780 000 kr)

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Byggnader och mark	37 766	25 853
Inventarier, verktyg och installationer	12 522	11 531
Summa	<u>50 288</u>	<u>37 384</u>

Not 6 Byggnader, mark och förbättringar

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 339 104	1 339 104
-Nyanskaffningar	424 727	
	<u>1 763 831</u>	<u>1 339 104</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-239 458	-213 605
-Årets avskrivning enligt plan	-37 766	-25 853
	<u>-277 224</u>	<u>-239 458</u>
Redovisat värde vid årets slut	1 486 607	1 099 646

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	115 323	115 323
-Nyanskaffningar	9 913	
Vid årets slut	<u>125 236</u>	<u>115 323</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-41 819	-30 288
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-12 522	-11 531
Vid årets slut	<u>-54 341</u>	<u>-41 819</u>
Redovisat värde vid årets slut	70 895	73 504

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022	2021
Lån Handelsbanken Stadshypotek (1,41% villkorsändr. 2025-06-30)	225 000	255 000
Lån Handelsbanken Stadshypotek (2,18% villkorsändr. 2027-03-01)	247 500	
Kortfristig del av ovanstående lån (1 år)	60 000	30 000
	<u>532 500</u>	<u>285 000</u>
Fastighetsinteckningar	800 000	800 000

Underskrifter

Olofström 2023 ____ - ____

Jörgen Håkansson
Ordförande/Kassör

Eyad Alrasheed
Ledamot

Marita Johansson
Ledamot

Annelie Johansson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-____ - ____

Knut Hessbo
Revisor