

ORIGINAL

Årsredovisning

för

Brf Anundgård

716460-2117

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Anundgård får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Holms prästbol 1:10, bebyggdes 1991. Föreningen registrerades 1988-06-27 och den ekonomiska planen registrerades 1988.

Fastigheten är belägen i centrala Holm, Sundsvalls Kommun. På fastigheten finns sex bostadshus innehållande 15 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 4 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

11 st	2 rum och kök
2 st	3 rum och kök
6 st	4 rum och kök

Total bostadsyta: 1 380 m² (varav 304 m² är hyresrätter)

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår även tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Utförda underhållsåtgärder

	År
Byte cirkulationsaggregat i alla lägenheter	2019-2020
Energideklaration	2018
Byte köksfläktar	2016-2017

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgiften för småhus är 8 874 kronor per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,75 % av taxeringsvärdet för småhus med tillhörande tomtmark.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det periodiska underhållet uppgick till ca 14 000 kr och består av arbete med utomhusbelysningen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Föreningen har ett lån vars bindningstid löper ut 2023-10-30, nuvarande ränta 4,46%..

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 15 stycken, och vid årets slut var antalet medlemmar 17 stycken.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2023-01-30 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Jan Enström Niklas Wikholm Magnus Bergström	Ordförande Ledamot Ledamot
Suppleant	Ann-Louise Eriksson Marie Höglund	
Revisorer	Carina Skoglund	Intern revisor

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 2 protokollförda sammanträden.

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2008-06-16.

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	905	981	838	809	798
Resultat efter finansiella poster (tkr)	102	155	-972	-263	-32
Kassalikviditet (%)	366,8	195,1	43,9	347,4	498,4
Soliditet (%)	-8,5	-10,2	-12,9	2,7	6,6
Årsavgift bostäder per kvm (kr)	610	594	552	586	577
Vattenkostnad per kvm totyta (kr)	43	41	38	42	31
Elkostnad per kvm totyta (kr)	15	20	14	19	20
Fastighetslån per kvm (kr)	4 321	4 367	4 413	4 459	4 506
Skuldränta (%)	2,0	1,9	1,9	1,9	1,9

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 022 002	8 933	-1 748 557	154 856	-562 766
Avsättning yttre UH fond		7 000	-7 000		0
Omföring av föregående års resultat:			154 856	-154 856	0
Årets resultat				102 009	102 009
Belopp vid årets utgång	1 022 002	15 933	-1 600 701	102 009	-460 757

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 600 701
årets vinst	102 009
	-1 498 692
behandlas så att	
stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	7 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-14 130
i ny räkning överföres	-1 491 562
	-1 498 692

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	904 593	981 010
Summa rörelseintäkter		904 593	981 010
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-357 018	-340 361
Övriga externa kostnader		-56 702	-100 569
Personalkostnader	4	-28 992	-30 311
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-237 061	-237 060
Summa rörelsekostnader		-679 773	-708 301
Rörelseresultat		224 820	272 709
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-122 820	-117 853
Summa finansiella poster		-122 811	-117 853
Resultat efter finansiella poster		102 009	154 856
Resultat före skatt		102 009	154 856
Årets resultat		102 009	154 856

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	4 983 660	5 220 721
Summa materiella anläggningstillgångar		4 983 660	5 220 721
Summa anläggningstillgångar		4 983 660	5 220 721
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		25 402	25 402
Övriga fordringar		6 633	5 307
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 599	32 434
Summa kortfristiga fordringar		65 634	63 143
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	565 487	309 368
Summa kassa och bank		565 487	309 368
Summa omsättningstillgångar		631 121	372 511
SUMMA TILLGÅNGAR		5 614 781	5 593 232

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 022 002

1 022 002

Fond för yttre underhåll

15 933

8 933

Summa bundet eget kapital

1 037 935

1 030 935

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 600 701

-1 748 557

Årets resultat

102 009

154 856

Summa fritt eget kapital

-1 498 692

-1 593 701

Summa eget kapital

-460 757

-562 766

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

5 898 653

5 962 509

Summa långfristiga skulder

5 898 653

5 962 509

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av skuld till kreditinstitut

8

63 856

63 856

Leverantörsskulder

4 353

4 335

Skatteskulder

4 599

2 958

Övriga skulder

2 957

1 066

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

101 120

121 274

Summa kortfristiga skulder

176 885

193 489

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

5 614 781

5 593 232

Kassaflödesanalys

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

102 009

154 856

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

237 061

237 060

Kassaflöde från den löpande verksamheten

före förändring av rörelsekapital

339 070

391 916

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-850

8 042

Förändring av leverantörsskulder

18

-91 842

Förändring av kortfristiga skulder

-18 263

16 482

Kassaflöde från den löpande verksamheten

319 975

324 598

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-63 856

-63 856

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-63 856

-63 856

Årets kassaflöde

256 119

260 742

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

309 368

48 625

Likvida medel vid årets slut

565 487

309 367

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnaden skrivs av linjärt från och med räkenskapsåret 2014.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	50 år
---------------------	-------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

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

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 3 809 396 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens beläning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	656 207	638 919
Hyror bostäder	195 972	195 195
Tillägg bredband	49 020	48 160
Övriga intäkter	996	96 356
Överlåtelseavgifter	2 398	2 380
	904 593	981 010

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Löpande underhåll	96 347	74 330
Periodiskt underhåll	14 130	16 250
Vatten- och avloppsavgifter	58 799	55 953
Elavgifter	20 106	27 529
Renhållning	23 745	21 875
Snöröjning	32 851	27 207
Förbrukningsmaterial	7 798	22 077
Fastighetsförsäkringar	21 533	21 060
Kabel-TV	57 831	54 914
Fastighetsavgift, fastighetsskatt	17 445	17 445
Överlåtelseavgifter	1 208	1 190
Stämmor, styrelsemöten, representation	0	531
Fastighetsskötsel	5 225	0
	357 018	340 361

Not 4 Personalkostnader

	2022	2021
Arvoden till styrelsen	24 000	24 000
Löner och andra ersättningar	0	700
Sociala avgifter	4 992	5 611
	28 992	30 311

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	14 461 000	14 461 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 461 000	14 461 000
Ingående avskrivningar	-3 020 279	-2 783 219
Årets avskrivningar	-237 061	-237 060
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 257 340	-3 020 279
Mark	708 000	708 000
Utgående värde mark	708 000	708 000
Ingående nedskrivningar	-6 928 000	-6 928 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-6 928 000	-6 928 000
Utgående redovisat värde	4 983 660	5 220 721
Taxeringsvärden byggnader	1 965 000	1 965 000
Taxeringsvärden mark	361 000	361 000
	2 326 000	2 326 000
Bokfört värde byggnader	4 275 661	4 512 721
Bokfört värde mark	708 000	708 000
	4 983 661	5 220 721

Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 2 326 000 kr.

Not 6 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	14 433 000	14 433 000
	14 433 000	14 433 000

Not 7 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Likvida medel		
Nordea företagskonto	565 487	309 368
	565 487	309 368

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek AB	1,92	2024-07-30	2 976 820
Stadshypotek AB	4,46	2023-10-30	2 985 689
			5 962 509

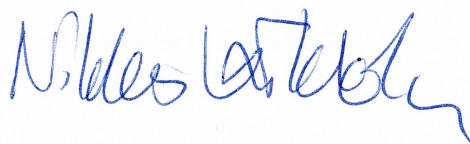
Kortfristig del av långfristig skuld 63 856

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 5 643 229 kr.

Sundsvall

Jan Enström
Ordförande

Niklas Wikholm
Ledamot



Magnus Bergström
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats

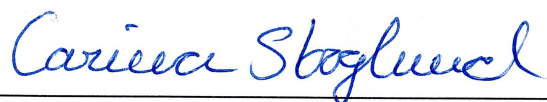
Carina Skoglund
Intern revisor

Revisionsberättelse för år 2022
till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Anundgård,
org.nr. 716460-2117

Som revisor har jag granskat föreningens räkenskaper för tiden 2022-01-01 - 2022-12-31. Jag har funnit dessa vara i god ordning, med intäkter och kostnader styrkta med verifikationer. Det kvarstående värdet på banken har kontrollerats.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt förda protokoll finns enligt mig ingen anledning till anmärkning.

Utifrån revisionen föreslår jag årsmötet att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.



2023-07-07, Carina Skoglund

