

Årsredovisning 2022

Brf Ran nr 1

778000-0662



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF RAN NR 1

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

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

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

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 1946-12-12. Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-11-28.

Säte

Föreningen har sitt säte i Surahammar.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Surahammar 9:364. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 18 bostadsrätter om totalt 1 008 kvm. Dessutom finns 2 st garage och 20 p-platser.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via RB Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsens sammansättning

Anders Norling	Ordförande
Kim Johnsson	Ledamot
Kent Myrberg	Ledamot
Monica Karlsson	Suppleant
Kim Mursu	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Håkan Ringbom Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 st protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2004	Målning trapphus
2007	Dränering
2009	Byte av VVX växlare
2010/2011	Anläggning nya parkeringar
2019	Renovering tvättstuga, installation fibernät
2021	Relining

Avtal med leverantörer

Trappstäd	PutsJohan
Snöröjning	Björlings
Fastighetsel	Vattenfall
Fjärrvärme	Mälarenergi
VA/avlopp	Kommunal Teknik
Sophämtning	Vafab
TV/Bredband	Telia

Övrig verksamhetsinformation

Konditionsbesiktningen av fastigheten utförs löpande.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2018-09-27.

OVK besiktning och ventilationsrengöring har skett 16-17/2 2017.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 21 543 kronor.

Inga reparationer enligt underhållsplan har utförts under året.

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 21 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 20 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2023=1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2023=525 kronor) vid varje pantsättning.

Skötsel av insidan på ytterdörrar, fönster och balkonger åligger lägenhetsinnehavaren.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	817 920	820 062	824 445	817 920
Resultat efter fin. poster	184 221	-520 830	169 141	-260 514
Soliditet, %	24	18	40	32
Yttre fond	81 069	764 461	264 461	685 747
Taxeringsvärde	5 026 000	3 351 000	3 351 000	3 351 000
Bostadsyta, kvm	1 008	1 008	1 008	1 008
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	808	808	808	808
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 768	1 886	1 316	1 448
Genomsnittlig skuldränta, %	2,57	2,40	2,35	2,23
Belåningsgrad, %	224,32	216,69	138,12	88,08

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	81 000	-	-	81 000
Fond, yttre underhåll	764 461	-	-683 392	81 069
Balanserat resultat	112 998	-520 830	683 392	275 560
Årets resultat	-520 830	520 830	184 221	184 221
Eget kapital	437 629	0	184 221	621 851

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	275 560
Årets resultat	184 221
Totalt	<u>459 782</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	50 400
Balanseras i ny räkning	409 382
	<u>459 782</u>

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		817 920	820 062
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		817 920	820 062
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-408 018	-1 117 127
Övriga externa kostnader	7	-65 606	-54 381
Personalkostnader	8	0	-17 896
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-112 704	-112 704
Summa rörelsekostnader		-586 328	-1 302 108
RÖRELSERESULTAT		231 591	-482 046
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-47 373	-38 784
Summa finansiella poster		-47 370	-38 784
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		184 221	-520 830
ÅRETS RESULTAT		184 221	-520 830

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	1 322 662	1 427 482
Maskiner och inventarier	11	47 267	55 151
Summa materiella anläggningstillgångar		1 369 929	1 482 633
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 369 929	1 482 633
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		3 770	7 540
Övriga fordringar	12	2 981	2 315
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	27 215	16 327
Summa kortfristiga fordringar		33 966	26 182
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 145 967	976 349
Summa kassa och bank		1 145 967	976 349
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 179 933	1 002 531
SUMMA TILLGÅNGAR		2 549 862	2 485 164

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		81 000	81 000
Fond för yttre underhåll		81 069	764 461
Summa bundet eget kapital		162 069	845 461
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		275 560	112 998
Årets resultat		184 221	-520 830
Summa fritt eget kapital		459 782	-407 832
SUMMA EGET KAPITAL		621 851	437 629
<i>Långfristiga skulder</i>			
Summa långfristiga skulder		0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	1 782 529	1 901 429
Leverantörsskulder		32 601	27 086
Skatteskulder		5 255	230
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	107 626	118 790
Summa kortfristiga skulder		1 928 011	2 047 535
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 549 862	2 485 164

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	976 349	778 566
Resultat efter finansiella poster	184 221	-520 830
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	112 704	112 704
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	296 925	-408 126
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 784	-8 420
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-624	39 228
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	288 518	-377 317
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-118 900	575 100
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-118 900	575 100
Årets kassaflöde	169 618	197 783
Likvida medel vid årets slut	1 145 967	976 349

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Ran nr 1 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	40 år
Fastighetsförbättringar	20 år
Markanläggningar	10-40 år
Installationer	10 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 föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

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 20,6%.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 1 200 926 (1 200 926) kronor.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Hysesintäkter, p-platser	3 600	3 600
Årsavgifter, bostäder	814 320	814 320
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	0	2 142
Summa	817 920	820 062

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Städning	41 055	26 219
Yttre skötsel	23 679	18 878
Summa	64 734	45 097

Not 4, Reparationer	2022	2021
Löpande reparationer och underhåll	21 543	26 268
Planerat underhåll	0	733 792
Summa	21 543	760 060

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	39 623	29 971
Sophämtning	18 296	16 895
Uppvärmning	157 458	172 302
Vatten	35 407	30 505
Summa	250 784	249 673

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Arrendeavgifter	334	0
Fastighetsförsäkringar	36 321	36 076
Fastighetsskatt	15 078	10 053
Kabel-tv/bredband	19 224	16 167
Summa	70 957	62 296

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Bankkostnader	2 540	1 835
Ekonomisk förvaltning	43 632	41 436
Förbrukningsmaterial	6 575	749
Övriga förvaltningskostnader	12 860	10 361
Summa	65 606	54 381

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Lön övrigt	0	8 500
Sociala avgifter	0	1 651
Styrelsearvoden	0	7 675
Övriga personalkostnader	0	70
Summa	0	17 896

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	47 313	38 784
Övriga räntekostnader	60	0
Summa	47 373	38 784

Not 10, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	4 517 158	4 517 158
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>4 517 158</u>	<u>4 517 158</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 089 676	-2 984 856
Årets avskrivning	-104 820	-104 820
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-3 194 496</u>	<u>-3 089 676</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>1 322 662</u></u>	<u><u>1 427 482</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	121 000	121 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	3 955 000	2 532 000
Taxeringsvärde mark	1 071 000	819 000
Summa	5 026 000	3 351 000
Not 11, Maskiner och inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	78 793	78 793
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>78 793</u>	<u>78 793</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-23 642	-15 758
Avskrivningar	-7 884	-7 884
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-31 526</u>	<u>-23 642</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>47 267</u></u>	<u><u>55 151</u></u>
Not 12, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	2 981	2 315
Summa	2 981	2 315

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	12 228	11 873
Förvaltning	10 533	0
Kabel-TV	3 204	3 204
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 250	1 250
Summa	27 215	16 327

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank	2023-01-28	3,76 %	179 929	239 929
Swedbank	2023-08-28	4,04 %	846 600	862 600
Swedbank	2023-03-28	4,30 %	756 000	798 900
Summa			1 782 529	1 901 429
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>1 782 529</i>	<i>1 901 429</i>

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 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
El	9 106	3 590
Förutbetalda avgifter/hyror	68 160	68 160
Renhållning	1 730	0
Uppvärmning	23 770	22 721
Utgiftsräntor	4 771	6 257
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	89	18 062
Summa	107 626	118 790

Not 16, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	3 270 400	3 270 400
Summa	3 270 400	3 270 400

Surahammor, 23 - 05 - 08

Ort och datum

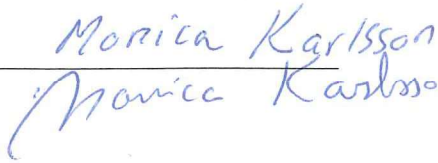


Anders Norling
Ordförande



Kim Johnsson
Ledamot

~~Kent Myrberg~~
Ledamot


Morica Karlsson