

Brf Östa i Tärnsjö
Org nr 769618-1218

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-04-23 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Sebastian Eriksson	Ordförande	2024
Henrik Åberg	Ledamot	2023
Jonathan Eriksson	Ledamot	2024
Torbjörn Andersson	Ledamot	2024
Anna Säfström	Ledamot	2024
Lisa Hermansson	Suppleant	2024
Stefan Olsson	Suppleant	2023

Styrelsen har under året hållit sex protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Johanna Lindström på ett år samt Kristina Petterson på två år.

Till valberedning valdes på ordinarie föreningsstämma Lars-Inge Johansson och Måren Björklund omvalda på ett år och Mattias Hermansson på två år.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 35 000 kr i arvode till styrelsen samt 4 000 kr i revisionsarvode. Ett arvode om 1000 kr per person i valberedningen reserverades även.

Föreningen förvärvade 2008-04-23 fastigheten Östa 1:26 i Heby Kommun. Fastigheten är bebyggd med 40 stugor om 3 rum och kök/allrum och 1 lokal med servicehus och receptionsbyggnad. Nybyggnadsår stugor 1978, receptionsbyggnad 1972 och servicehus 1994. Samtliga hus och lokalen är upplåtna med bostadsrätt. Total boyta 2 632 m², lokalyta 289 m². Under räkenskapsåret har två bostadsrätter överlåtits. Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har ett avtal med Kalles Trädgård & Service om fastighetsskötsel samt ett avtal med MLT om snöröjning.

Föreningen har under 2009 byggt en privat brygga som medlemmarna inledningsvis kunde ansluta sig till genom att betala in 1 000 kr i anslutningsavgift och fortsättningsvis vidare 100 kr eller 140 kr/månad i båtplatsavgift. Nyanslutning kostar fr o m år 2014 1 200 kr per plats.

Föreningen tog ett lån på 300 000 kronor i samband med detta och hela lånet avser bygget av den privata bryggan.

2012 byggdes ytterligare brygga (landgång) till en kostnad av 270 178 kronor. För att finansiera investeringen 2012 togs ett nytt lån i föreningen på totalt 680 000 kronor där 270 178 kr gick till den privata bryggan och resterande 409 822 kronor gick till bryggkostnader för den allmänna bryggan. Därav belöper 40 % av räntekostnaderna på lånet på 680 000 kronor på dem som innehar båtplats på den privata bryggan. 1 200 kr har inbetalats i nyanslutning brygga 2017 och båtplatsavgifterna kostar sedan tidigare 140 kr/månad för samtliga platser. Samtliga kostnader för den privata delen av bryggan skall betalas enbart av dem som har båtplats där. Vidare beslutade styrelsen 2013 att ändra avskrivningsprinciper på båda dessa investeringar som hade 10 respektive 20 års avskrivning. Båda investeringarna skall från och med 2013 skrivas av enligt 15-åriga raka avskrivningsplaner.

Överskott från 2021	61 713 kr
Nyanslutning 2022	0 kr
Båtplatsavgifter 2022	62 160 kr
Räntekostnader bryggglån 1	0 kr
Räntekostnader bryggglån 2	- 9 139 kr
Avskrivning brygga	- 22 913 kr
<u>Avskrivning brygga(landgång)</u>	<u>- 18 012 kr</u>
Överskott efter 2022-12-31	73 809 kr

Uttag av båtplatsavgifter skall täcka alla kostnader för den privata bryggan, det vill säga alla kostnader för räntor på lånen, avskrivningar samt ev underhållskostnader brygga.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Taket har bytts ut och renoverats på vattenverket.

Ny automation för avloppspumpsanläggningen har installerats.

Vattenläckage på en av huvudledningarna med högre kostnader som följd.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 7% för år 2023.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under nästa år ska en ny underhållsplan tas fram med hjälp av extern person för att etablera en seriös, genomarbetad och relevant underhållsplan.

Flerårsöversikt

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	kr	1 142 728	1 121 136	1 196 965	1 163 900
Resultat efter finansiella poster	kr	-439 474	-270 052	-72 485	-324 764
Soliditet	%	97	98	97	97
Likviditet	%	291	383	370	290
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	281	258	258	258
Skuldsättning per kvm	kr	73	86	102	117
Energikostnad per kvm	kr	99	117	125	143
Räntekänslighet	%	0,3	0,3	0,4	0,5
Sparande per kvm	kr	56	50	112	48

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-Fond för yttre</u>		<u>Balanserat</u>	<u>Årets</u>
		<u>avgift</u>	<u>underhåll</u>	<u>resultat</u>	<u>resultat</u>
Ingående balans	21 798 500	0	202 774	-1 157 681	-270 052
Reservering till yttre fond			50 000	-50 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				-270 052	270 052
Årets resultat					-439 474
Belopp vid årets utgång	21 798 500	0	252 774	-1 477 733	-439 474

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 477 733
Årets resultat	-439 474
	<hr/>
	-1 917 207

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	154 500
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-187 667
I ny räkning balanseras	-1 884 040
	<hr/>
	-1 917 207

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-439 474
Dispositioner	33 167
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-406 307

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	219 607
---	---------

Resultaträkning

Not 2022-01-01
-2022-12-31 2021-01-01
-2021-12-31

	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 142 728	1 121 136
Summa rörelseintäkter		1 142 728	1 121 136
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-888 846	-854 833
Periodiskt underhåll	4	-187 667	0
Övriga externa kostnader	5	-98 684	-101 080
Arvoden och personalkostnader	6	-48 120	-51 172
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-416 438	-416 438
Summa rörelsekostnader		-1 639 755	-1 423 523
Rörelseresultat		-497 027	-302 387
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	67 113	44 545
Räntekostnader		-9 560	-12 210
Summa finansiella poster		57 553	32 335
Resultat efter finansiella poster		-439 474	-270 052
Årets resultat		-439 474	-270 052
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-439 474	-270 051
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		187 667	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-154 500	-50 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-406 307	-320 051

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

1

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

19 429 749

19 846 187

Summa materiella anläggningstillgångar

19 429 749

19 846 187

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

4 100

4 100

Summa finansiella anläggningstillgångar

4 100

4 100

Summa anläggningstillgångar

19 433 849

19 850 287

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

7 299

66

Övriga fordringar

9

96 788

116 641

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

29 344

28 968

Klientmedel i SHB

1 189 073

1 113 942

Summa kortfristiga fordringar

1 322 504

1 259 617

Summa omsättningstillgångar

1 322 504

1 259 617

Summa tillgångar

20 756 353

21 109 904

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter
Fond för yttre underhåll

21 798 500
252 774

21 798 500
202 774

Summa bundet eget kapital

22 051 274

22 001 274

Fritt eget kapital

Balanserat resultat
Årets resultat

-1 477 733
-439 474

-1 157 681
-270 052

Summa fritt eget kapital

-1 917 207

-1 427 733

Summa eget kapital

20 134 067

20 573 541

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

167 518

0

Summa långfristiga skulder

167 518

0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

46 752

252 500

Leverantörsskulder

31 183

40 317

Skatteskulder

14 214

13 158

Övriga skulder

12

0

-44 625

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

362 619

275 013

Summa kortfristiga skulder

454 768

536 363

Summa eget kapital och skulder

20 756 353

21 109 904

Kassaflödesanalys

2022-01-01 **2021-01-01**
-2022-12-31 **-2021-12-31**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster -497 027 -302 386

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm

Avskrivningar 416 438 416 438

Erhållna utdelningar 64 803 41 000

Erhållen ränta 2 310 3 545

Erlagd ränta -9 560 -12 210

-23 036 **146 387**

Ökning/minskning kundfordringar -7 299 0

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar 19 543 -116 192

Ökning/minskning leverantörsskulder -9 134 6 309

Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut) 133 286 -50 204

Kassaflöde från den löpande verksamheten **113 360** **-13 700**

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar 0 -178 500

Kassaflöde från investeringsverksamheten **0** **-178 500**

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld -38 230 -45 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-38 230** **-45 000**

Årets kassaflöde **75 130** **-237 200**

Likvida medel vid årets början 1 113 943 1 351 143

Likvida medel vid årets slut **1 189 073** **1 113 943**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	75 år	(t.o.m. år 2082)
Landgång	15 år	(t.o.m. år 2026)
Vattenavstängare	30 år	(t.o.m. år 2041)
Brygga	15 år	(t.o.m. år 2023)
Vattenfilteranläggning	15 år	(t.o.m. år 2033)
Elmätare	10 år	(t.o.m. år 2030)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet beräknas som föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från avgifter.

Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	727 680	669 600
Årsavgifter lokaler	91 779	84 480
Elavgifter	261 109	305 221
Övriga hyresintäkter	62 160	62 160
Övriga intäkter	0	-4 824
Återförda reserveringar	0	4 500
Brutto	1 142 728	1 121 137
Summa nettoomsättning	<u>1 142 728</u>	<u>1 121 137</u>

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Fastighetsskötsel	90 430	117 058
Reparationer, löpande underhåll	179 458	75 617
Elavgifter	289 411	342 185
Renhållning	98 378	96 960
Försäkringar	87 656	86 402
Avgift till gemensamhetsanläggning	27 464	27 464
Övriga fastighetskostnader	10 054	4 612
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	105 995	104 535
Summa driftskostnader	<u>888 846</u>	<u>854 833</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Takreovering pumphus	56 350	0
Byte av automatik avloppsanläggning	131 317	0
Summa periodiskt underhåll	<u>187 667</u>	<u>0</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	0	10 937
Revision	4 000	0
Föreningsmöten	9 475	6 419
Ekonomisk och administrativ förvaltning	60 845	57 795
Övriga förvaltningskostnader	11 276	16 136
Övriga externa tjänster	12 488	9 193
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Summa övriga externa kostnader	<u>98 684</u>	<u>101 080</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Arvode styrelse	35 000	38 000
Arvode övrigt	3 000	0
Sociala kostnader	10 120	13 172
Summa arvoden, personalkostnader	<u>48 120</u>	<u>51 172</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	2 302	3 517
Övriga ränteintäkter	8	28
Utdelning MBF	49 200	0
Återbäring Länsförsäkringar	15 603	0
Summa finansiella intäkter	<u>67 113</u>	<u>44 545</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	23 551 427	23 372 927
Inköp/Aktiveringar	0	178 500
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 551 427	23 551 427
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 705 240	-3 288 802
Årets avskrivningar	-416 438	-416 438
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 121 678	-3 705 240
Utgående planenligt värde	<u>19 429 749</u>	<u>19 846 187</u>
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>19 429 749</u>	<u>19 846 187</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 572 000	10 478 000
Taxeringsvärde mark	3 252 000	3 200 000
	<hr/>	<hr/>
	13 824 000	13 678 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	12 898 000	12 898 000
Lokaler	926 000	780 000
	<hr/>	<hr/>
	13 824 000	13 678 000

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skattekontot	13	13
Övriga fordringar	96 775	116 628
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>96 788</u>	<u>116 641</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	3,70	2027-05-31	214 270
Summa skulder till kreditinstitut			214 270
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-46 752
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			167 518
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			-19 490

Not 11 Ställda säkerheter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	1 800 000	1 800 000
Summa ställda säkerheter	1 800 000	1 800 000

Brf Östa i Tärn sjö
769618-1218

15(15)

Not 12 Övriga skulder

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Moms	0	-44 625
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>0</u>	<u>-44 625</u>

Tärn sjö den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Sebastian Eriksson

Henrik Åberg

Jonathan Eriksson

Torbjörn Andersson

Anna Säfström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Kristina Pettersson
Föreningsvald revisor

Johanna Lindström
Föreningsvald revisor

Deltagare

SEBASTIAN ERIKSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Gunnar Sebastian Eriksson Nordin

Sebastian Eriksson

2023-02-08 21:38:15 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS

JONATHAN ERIKSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: JONATHAN ERIKSSON

Jonathan Eriksson

2023-02-09 06:50:04 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS

ANNA SÄFSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNA SÄFSTRÖM

Anna Säfström

2023-02-14 11:57:19 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS

THORBJÖRN ANDERSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Erik Thorbjörn Andersson

Thorbjörn Andersson

2023-02-14 19:53:10 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS

HENRIK ÅBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Henrik Åberg

Henrik Åberg

2023-02-15 15:37:33 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS

KRISTINA PETTERSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: KRISTINA PETTERSSON

Kristina Pettersson

2023-02-15 15:52:22 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS

Signerat med Svenskt BankID

2023-02-15 16:22:58 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHANNA LINDSTRÖM

Datum

Johanna Lindström

Leveranskanal: SMS

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämma i BRF Östa i Tärnsjö

Org.nr 769618-1218

Vi har granskat

- årsredovisningen
- räkenskaperna samt
- styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2022

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen.

Vi tillstryker att

- resultaträkningen och balansräkningen fastställs
- resultatet i balansräkningen disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- samt att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Tärnsjö

Signerat de datum som elektronisk signering visar.

Kristina Pettersson

Föreningsvald revisor

Johanna Lindström

Föreningsvald revisor

Deltagare

KRISTINA PETTERSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-02-07 13:22:56 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: KRISTINA PETTERSSON

Datum

Kristina Pettersson
kpettersson5656@gmail.com

Leveranskanal: SMS

JOHANNA LINDSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-02-07 19:13:55 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHANNA LINDSTRÖM

Datum

Johanna Lindström
johanna771122@hotmail.com

Leveranskanal: SMS