

Årsredovisning 2022

Brf Träsnidaren 1

769617-0088



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF TRÄSNIDAREN 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.

KASSAFLÖDEANALYS

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 2007-07-11. Nuvarande stadgar registrerades 2015-09-17.

Säte

Föreningen har sitt säte i Kristianstads kommun.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Träsnidaren 1-5 och Träsnidaren 7-11. På fastigheten finns 8 byggnader och 10 lägenheter som är uppförda under 2005-2006. Fastigheternas adresser är Södra Långgatan 39, 41, 43, 45 och 47 och Byggmästaregatan 14, 16, 18, 20 och 22 i Kristianstad.

Föreningen har 10 bostadsrätter om totalt 1 275 kvm.

Lägenhetsfördelning:

5st 5 rum och kök

5st 6 rum och kök

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB med försäkringsgivare Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsens sammansättning

Birgitta Åsman	Ordförande
Alexander Larsson	Ledamot
Rune Gustavsson	Ledamot
Andreas Wallin	Suppleant
Kajsa Sjögren	Suppleant
Tareq Al.Khamees	Suppleant

Firmateckning

föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Till revisor har föreningen valt Håkan Ekstrand, Faktor AB.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-28. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fastighetsförvaltning	Riksbyggen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för 2022 är positivt. Jämför vi resultatet med 2021 så är det bättre. I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens enskilt största kostnadspost under 2022 har varit räntekostnaderna och den har minskat jämfört med 2021.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsverksamheten i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Övriga uppgifter

Årsavgifterna har under räkenskapsåret höjts med 2% fr.o.m. 1 april 2022 och i samband med budgetarbetet inför år 2023 beslutade styrelsen att inte höja avgifterna för 2023 inför årsskiftet utan senare under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 17 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

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

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 008 684	933 810	915 120	908 280
Resultat efter fin. poster	234 090	94 266	195 272	131 941
Soliditet, %	42	41	41	40
Yttre fond	1 794 640	1 551 565	1 339 565	1 127 565
Taxeringsvärde	18 935 000	18 935 000	17 565 000	17 565 000
Bostadsyta, kvm	1 278	1 278	1 278	1 278
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	738	724	716	711
Lån per kvm bostadsyta, kr	10 495	10 612	10 725	10 847
Genomsnittlig skuldränta, %	1,48	1,66	1,82	2,01
Belåningsgrad, %	61,62	61,77	61,89	62,06

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	8 800 000	-	-	8 800 000
Fond, yttre underhåll	1 551 565	-	243 075	1 794 640
Balanserat resultat	-708 642	94 266	-243 075	-857 451
Årets resultat	94 266	-94 266	234 090	234 090
Eget kapital	9 737 189	0	234 090	9 971 279

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-857 451
Årets resultat	234 090
Totalt	<u><u>-623 361</u></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	243 075
Balanseras i ny räkning	-866 436
	<u><u>-623 361</u></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		1 008 684	933 810
Rörelseintäkter		0	400
Summa rörelseintäkter		1 008 684	934 210
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-214 577	-329 571
Övriga externa kostnader	7	-159 061	-84 561
Personalkostnader	8	-8 117	-7 885
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-191 484	-191 437
Summa rörelsekostnader		-573 239	-613 454
RÖRELSERESULTAT		435 445	320 756
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		24	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-201 379	-226 490
Summa finansiella poster		-201 355	-226 490
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		234 090	94 266
ÅRETS RESULTAT		234 090	94 266

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	21 764 852	21 956 336
Summa materiella anläggningstillgångar		21 764 852	21 956 336
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 764 852	21 956 336
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		8 865	1 166
Övriga fordringar	11	23 935	20 966
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	34 618	22 761
Summa kortfristiga fordringar		67 418	44 893
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 725 192	1 471 422
Summa kassa och bank		1 725 192	1 471 422
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 792 610	1 516 315
SUMMA TILLGÅNGAR		23 557 462	23 472 651

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 800 000	8 800 000
Fond för yttre underhåll		1 794 640	1 551 565
Summa bundet eget kapital		10 594 640	10 351 565
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-857 451	-708 642
Årets resultat		234 090	94 266
Summa fritt eget kapital		-623 361	-614 376
SUMMA EGET KAPITAL		9 971 279	9 737 189
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	10 625 000	11 043 750
Summa långfristiga skulder		10 625 000	11 043 750
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	2 787 500	2 518 750
Leverantörsskulder		19 730	30 683
Skatteskulder		12 521	4 216
Övriga kortfristiga skulder		921	614
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	140 511	137 449
Summa kortfristiga skulder		2 961 183	2 691 712
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 557 462	23 472 651

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	1 471 422	1 290 756
Resultat efter finansiella poster	234 090	94 266
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	191 484	191 437
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	425 574	285 703
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-22 525	-1 781
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	721	40 494
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	403 770	324 416
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	-150 000	-143 750
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-150 000	-143 750
Årets kassaflöde	253 770	180 666
Likvida medel vid årets slut	1 725 192	1 471 422

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Träsnidaren 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 0,88 %

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 8 874 SEK per småhus.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Årsavgifter, bostäder	942 750	925 380
Övriga intäkter	65 934	8 830
Summa	1 008 684	934 210

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Fastighetsskötsel	20 663	15 180
Summa	20 663	15 180
Not 4, Reparationer	2022	2021
Reparationer	7 570	131 485
Summa	7 570	131 485
Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Sophämtning	27 601	27 608
Vatten	52 408	53 127
Summa	80 009	80 735
Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	17 595	16 931
Fastighetsskatt	88 740	85 240
Summa	106 335	102 171
Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	37 012	67 248
Förbrukningsmaterial	761	0
Revisionsarvoden	8 438	8 438
Övriga förvaltningskostnader	112 850	8 875
Summa	159 061	84 561
Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Sociala avgifter	1 617	1 885
Styrelsearvoden	6 500	6 000
Summa	8 117	7 885
Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	199 820	225 899
Övriga räntekostnader	1 559	591
Summa	201 379	226 490

Not 10, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	23 815 000	23 815 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>23 815 000</u>	<u>23 815 000</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 858 664	-1 667 227
Årets avskrivning	-191 484	-191 437
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-2 050 148</u>	<u>-1 858 664</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>21 764 852</u></u>	<u><u>21 956 336</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 055 000</i>	<i>2 055 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 390 000	15 390 000
Taxeringsvärde mark	3 545 000	3 545 000
Summa	18 935 000	18 935 000
Not 11, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	23 935	20 966
Summa	23 935	20 966
Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	19 676	17 595
Förvaltning	9 776	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 166	5 166
Summa	34 618	22 761

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Swedbank Hypotek AB	2024-09-25	1,57 %	2 800 000	2 850 000
Swedbank Hypotek AB	2023-09-25	1,52 %	2 687 500	2 737 500
Swedbank Hypotek AB	2026-08-25	1,01 %	3 056 250	3 081 250
Swedbank Hypotek AB	2025-08-25	0,95 %	2 500 000	2 500 000
Swedbank Hypotek AB	2027-08-25	3,78 %	2 368 750	2 393 750
Summa			13 412 500	13 562 500
<i>Varav kortfristig del</i>			2 787 500	2 518 750

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 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	5 355	5 355
Förutbetalda avgifter/hyror	85 185	80 673
Löner	17 000	17 000
Sociala avgifter	5 341	5 341
Utgiftsräntor	24 989	29 080
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 641	0
Summa	140 511	137 449

Not 15, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	15 100 000	15 100 000
Summa	15 100 000	15 100 000

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Birgitta Åsman
Ordförande

Alexander Larsson
Ledamot

Rune Gustavsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Faktor AB
Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.

ID: 646c7cc777f09db99b553008

Finalized at: 2023-05-24 08:51:05 CEST

Title: Brf Träsnidaren 1, 769617-0088 - Ej undertecknad årsredovisning 2022.pdf

Digest: w15aUBVSFE14pFdVZ0qiCNdgyoZuHPfRz7st0c7siRE=-2

Initiated by: birgitta.asman@gmail.com (*birgitta.asman@gmail.com*) via Brf Träsnidaren1 769617-0088

Signees:

- Pål Håkan Andreas Ekstrand signed at 2023-05-24 08:51:04 CEST with Swedish BankID (**19720623-XXXX**)
- Birgitta Åsman signed at 2023-05-23 10:55:58 CEST with Swedish BankID (**19630220-XXXX**)
- Rune Gustavsson signed at 2023-05-23 22:10:50 CEST with Swedish BankID (**19430411-XXXX**)
- Alexander Larsson signed at 2023-05-24 08:31:30 CEST with Swedish BankID (**19820514-XXXX**)