
Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Brevbäraren
Org nr: 793200-0123



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Brevbäraren får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Resultatet för verksamhetsåret 2022 är ca 472 tkr lägre jämfört med året innan, några poster som påverkar är lägre intäkter under 2022, föreningen fick en försäkringsersättning 2021, samt ökad kostnad för drift (underhåll) under 2022.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 615 % till 493 %.

Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som villkorsändras, om föreningen haft lån som skulle villkorsändrats under 2023 hade dessa klassificerats i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 190 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -45 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Brevbäraren 7 i Östersunds kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 27 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1961. Fastighetens adress är Bergsgatan 13 A-B och Risslersgatan 8 på Frösön.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam
Hemförsäkring och bostadsrättstillägget bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Dessutom tillkommer	Antal
1 rum och kök	9	Antal lokaler	2
2 rum och kök	6	Antal garage	4
3 rum och kök	6		
4 rum och kök	6		

Total tomtarea	2 417 m ²
Total bostadsarea	1 621 m ²
Total lokalarea	74 m ²

Årets taxeringsvärde	18 873 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	16 764 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 23 tkr och planerat underhåll för 389 tkr vilket avser relining av stammar. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Till föreningens underhållsfond har under verksamhetsåret 2022 avsatts, 125 tkr och behållning inklusive avsättning uppgår per 2022-12-31 till 737 tkr.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonas Jonasson	Ordförande	2023
Matz Lindman	Sekreterare	2023
Tord Bjurström	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Krell	Suppleant	2023
Nikita Prestberg	Suppleant	2023
Olle Elmlund	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Solweig Reichenberg	Föreningsvald revisor	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tord Bjurström, sammankallande	2023
Gunvor Odelberg	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det som kan nämnas är att föreningen under verksamhetsåret 2022 har påbörjat renovering av stammar i fastigheten. Planen är att renoveringen ska bekostas med egna befintliga medel och inga nya lån ska tas.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 35 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 35 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 2 %.

Föreningen införde en balkongavgift fr o m 2021-10-01 på 350 kr/mån för de lägenheter som har balkong

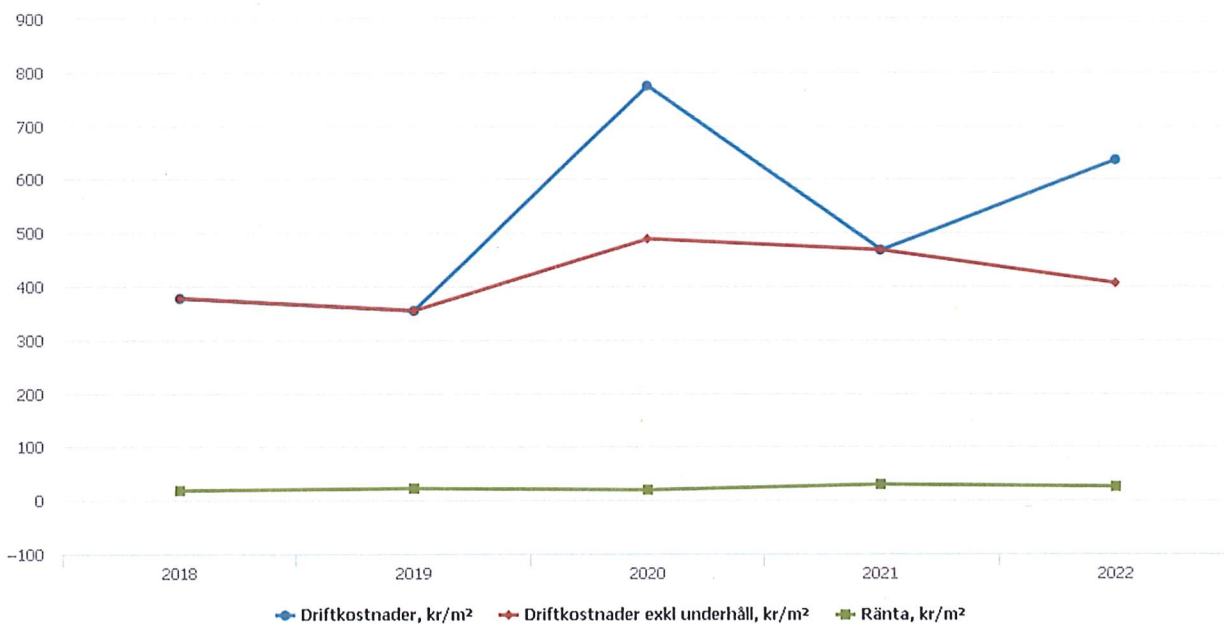
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret 2023 har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2 % fr o m 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 604 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 077	1 077	1 076	1 085	1 063
Resultat efter finansiella poster	-235	237	-516	230	179
Årets resultat	-235	237	-516	230	179
Resultat exklusive avskrivningar	-45	421	-375	371	320
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	74	136	147	103	0
Balansomslutning	5 977	6 288	6 125	4 836	4 642
Soliditet %	35	37	34	54	51
Likviditet %	493	615	1 063	713	633
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	604	604	604	604	590
Driftkostnader, kr/m ²	635	467	774	354	377
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	405	467	488	354	377
Ränta, kr/m ²	25	29	19	22	18
Underhållsfond, kr/m ²	435	591	455	611	508
Lån, kr/m ²	2 143	2 197	2 251	1 192	1 240
Skuldkvot %	3,15	2,72	3,53	1,86	1,98



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	60 100	70 000	1 000 916	957 295	236 955
Disposition enl. årsstämmobeslut				236 955	-236 955
Reservering underhållsfond			125 000	-125 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-389 401	389 401	
Årets resultat					-235 380
Vid årets slut	60 100	70 000	736 515	1 458 650	-235 380

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 194 249
Årets resultat	-235 380
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-125 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	389 401
Summa	1 223 271

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	1 223 271
--	------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 077 268	1 076 953
Övriga rörelseintäkter	Not 3	77 288	291 885
Summa rörelseintäkter		1 154 556	1 368 838
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 075 664	-791 516
Övriga externa kostnader	Not 5	-62 152	-87 702
Personalkostnader	Not 6	-24 148	-22 026
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-190 442	-183 775
Summa rörelsekostnader		-1 352 406	-1 085 019
Rörelseresultat		-197 850	283 819
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 517	2 433
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 047	-49 297
Summa finansiella poster		-37 530	-46 864
Resultat efter finansiella poster		-235 380	236 955
Årets resultat		-235 380	236 955

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	4 260 075	4 250 517
Summa materiella anläggningstillgångar		4 260 075	4 250 517
Summa anläggningstillgångar		4 260 075	4 250 517
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		16 601	16 601
Övriga fordringar		27 984	27 294
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	55 960	52 600
Summa kortfristiga fordringar		100 545	96 495
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	1 616 741	1 940 821
Summa kassa och bank		1 616 741	1 940 821
Summa omsättningstillgångar		1 717 286	2 037 316
Summa tillgångar		5 977 361	6 287 833

Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	60 100	60 100	
Reservfond	70 000	70 000	
Fond för yttre underhåll	736 515	1 000 916	
Summa bundet eget kapital	866 615	1 131 016	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 458 650	957 295	
Årets resultat	-235 380	236 955	
Summa fritt eget kapital	1 223 271	1 194 249	
Summa eget kapital	2 089 885	2 325 265	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	3 539 412	3 631 548
Summa långfristiga skulder		3 539 412	3 631 548
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	92 136	92 136
Leverantörsskulder		58 957	52 178
Skatteskulder		5 047	3 004
Övriga skulder	Not 12	33 155	33 153
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	158 769	150 549
Summa kortfristiga skulder		348 064	331 020
Summa eget kapital och skulder	5 977 361	6 287 833	

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år inklusive den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Nyckeltal för tiden innan verksamhetsåret 2020 har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Badrum & kabel-tv	Linjär	30
Fönsterbyte	Linjär	30
Elsanering & IMD	Linjär	45
Ventilation	Linjär	30
Övriga standardförbättringar	Linjär	10-30
Balkonger	Linjär	40

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	979 620	979 620
Hyror, lokaler	25 560	25 560
Hyror, garage	14 400	14 400
Hyror, p-platser	35 700	33 900
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 624	-6 624
Rabatter	-9 600	-9 600
Elavgifter	38 212	39 697
Summa nettoomsättning	1 077 268	1 076 953

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Balkongavgift	75 600	18 900
Övriga ersättningar, pant- och överlåtelseavgifter	1 691	11 646
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	1
Övriga rörelseintäkter	0	726
Försäkringsersättningar, vattenskada	0	260 612
Summa övriga rörelseintäkter	77 288	291 885

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-389 401	0
Reparationer	-22 775	-156 042
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-45 263	-42 593
Försäkringspremier	-22 043	-21 982
Kabel- och digital-TV	-71 078	-70 586
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 130	0
Snö- och halkbekämpning	-34 299	-23 438
Förbrukningsinventarier	-493	-1 079
Vatten	-60 109	-54 028
Fastighetsel	-93 842	-75 644
Uppvärmning	-257 181	-279 892
Sophantering och återvinning	-47 019	-41 720
Förvaltningsarvode drift, skötsel, städ	-30 030	-24 511
Summa driftskostnader	-1 075 664	-791 516

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-51 455	-50 388
IT-kostnader	-1 424	-1 780
Arvode, yrkesrevisorer	0	-18 750
Övriga förvaltningskostnader, årsredovisning, Bolagsverket mm	-5 000	-6 190
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 174	-9 044
Bankkostnader	-2 100	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-62 152	-87 702

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-14 500	-12 000
Sammanträdesarvoden	-5 600	-6 600
Sociala kostnader	-4 048	-3 426
Summa personalkostnader	-24 148	-22 026

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-20 007	-20 007
Avskrivningar tillkommande utgifter	-170 435	-163 769
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-190 442	-183 775

**Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	1 265 429	1 265 429
Tillkommande utgifter, Badrum, Kabel-tv, Imd, fönster, ventilation, övrigt	5 698 555	4 062 544
Tillkommande utgifter, Stammar	200 000	1 636 011
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	7 163 984	6 963 984

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Byggnader	-463 797	-443 791
Tillkommande utgifter	-2 249 670	-2 085 901
	-2 713 467	-2 529 692

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-20 007	-20 007
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-170 435	-163 769
	-190 442	-183 775

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-2 903 909	-2 713 467
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	4 260 075	4 250 517
--	------------------	------------------

Varav

Byggnader	781 625	801 632
Tillkommande utgifter	3 478 450	3 448 885

Taxeringsvärden

Bostäder	18 448 000	16 444 000
Lokaler	425 000	320 000
Totalt taxeringsvärde	18 873 000	16 764 000
<i>varav byggnader</i>	<i>13 816 000</i>	<i>12 073 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 057 000</i>	<i>4 691 000</i>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	24 687	22 043
Förutbetalt förvaltningsarvode	12 864	12 864
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 409	17 693
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	55 960	52 600

Not 10 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel, SBAB	818 723	813 295
Transaktionskonto, Swedbank	798 018	1 127 526
Summa kassa och bank	1 616 741	1 940 821

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	3 631 548	3 723 684
Nästa års amortering på skulder till kreditinstitut	-92 136	-92 136
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Långfristig skuld vid årets slut	3 539 412	3 631 548

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,40%	2025-04-30	1 783 500,00	0,00	41 000,00	1 742 500,00
STADSHYPOTEK	1,67%	2025-10-30	127 184,00	0,00	14 136,00	113 048,00
STADSHYPOTEK	1,19%	2025-12-01	1 813 000,00	0,00	37 000,00	1 776 000,00
Summa			3 723 684,00	0,00	92 136,00	3 631 548,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Föreningen har inga lån som förfaller t o m 2023-12-31.

Under nästa räkenskapsår beräknas föreningen amortera 92 136 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 539 412 kr mellan 2 och 5 år efter balansdagen, kvarvarande skuld, avdraget för kommande amorteringar, kommer då att förlängas.

Not 12 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	33 812	33 812
Moms	-657	-659
Summa övriga skulder	33 155	33 153

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	5 979	6 130
Upplupna driftskostnader, snö/sand	10 000	8 250
Upplupna elkostnader	19 217	10 550
Upplupna värmekostnader	32 657	33 088
Upplupna kostnader för renhållning	951	735
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	89 965	91 796
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	158 769	150 549

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	3 816 000	3 816 000

Not Eventualförpliktelser

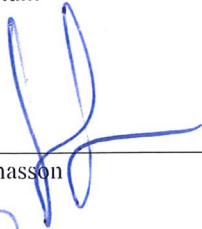
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser


Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

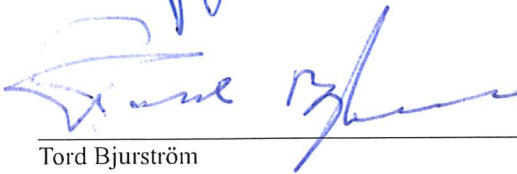
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Frösön 2023-05-16
Ort och datum


Jonas Jonasson


Matz Lindman


Tord Bjurström

Min revisionsberättelse har lämnats *16/5 - 23*


Solweig Reichenberg
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf

Brevbäraren

Organisationsnummer 793200-0123

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Brevbäraren för året 2022-01-01 – 2022-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt års-redovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att års-redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen.

Rapport om styrelsens ansvar

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Frösön 2023-05-16


Solweig Reichenberg