

Årsredovisning 2022

BRF CARLSBERG

717600-3643



 nabo

Handwritten signatures and initials in blue ink:
SR HK
SP GR

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF CARLSBERG

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

INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

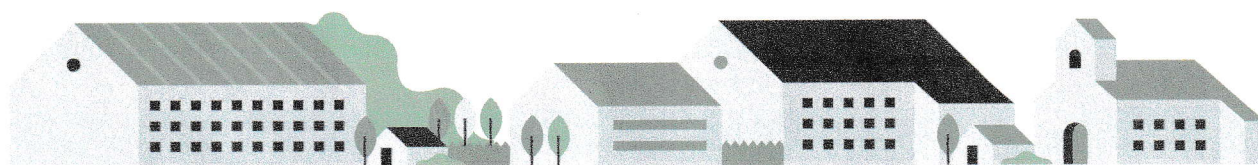
Resultaträkning

Balansräkning

Kassaflödesanalys

Noter

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



SP

AC SR MM

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 kommer 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.

SP

AN

MH

GR

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 1961-02-22.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Fastigheten ligger i Östhammars kommun och har beteckningen Marma 22:1.

Föreningens byggnad utgörs av ett trevåningshus med 22 lägenheter som upplåts med bostadsrätt samt 3 lokaler. Till byggnaden hör 10 st parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar. I mån av plats kan dessa hyras ut till icke-medlemmar.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked (2020) uppgår till 1 260 kvm, varav 1003 kvm utgör lägenhetsyta och 257 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning:

- 6 st 1 rum och pentry
- 4 st 1 rum och kök
- 4 st 2 rum och kök
- 6 st 3 rum och kök

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

FASTIGHETENS TEKNISKA STATUS

Reservering till föreningens undershållsfond görs, i enlighet med föreningens stadgar.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1963.

Föreningen handhar själv den tekniska förvaltningen.

SP

AN

MM

GR

Tidigare gjorda renoveringar:

2003-2004	Fönsterrenovering
2006	Nytt låssystem
2006	Ny oljepanna
2006	Ny avfuktare
2008	Bergvärme
2013	Ny plattläggning vid butikerna
2016	Fiberinstallation
2019	Stamrenovering
2021	Fönsterbyte

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Andreas Klintberg	Ordförande/ledamot
Henrik Mattsson	Ledamot
Stefan Pettersson	Ledamot
Olov Leufstadius	Suppleant
Kevin Järlund	Suppleant

FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.

REVISOR

Gunnar Rydvall Revisor Rydvall Ekonomi & Redovisning

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-12. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 2 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo i Uppsala AB

SP

AR

MM
GR

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 29 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 30 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	716 088	709 676	641 311	684 713
Resultat efter fin. poster	28 215	-790 629	-1 835 580	-1 351 906
Soliditet, %	neg.	neg.	neg.	neg.
Yttre fond	200 000	200 000	400 000	980 180
Taxeringsvärde	6 516 000	4 606 000	4 606 000	4 334 000
Bostadsyta, kvm	1 049	1 211	1 211	1 397
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	615	441	405	291
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 274	2 918	2 588	2 315
Genomsnittlig skuldränta, %	1,44	1,16	1,25	0,71

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	146 800	-	-	146 800
Fond, yttre underhåll	200 000	-	-	200 000
Balanserat resultat	-2 325 761	-790 629	-	-3 116 390
Årets resultat	-790 629	790 629	28 215	28 215
Eget kapital	-2 769 590	0	28 215	-2 741 375

SP





GR

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 116 390
Årets resultat	28 215
Totalt	-3 088 175

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	200 000
Balanseras i ny räkning	-3 288 175
	-3 088 175

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

SP

MA

MR
GR

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		716 088	709 676
Rörelseintäkter		3 991	2 515
Summa rörelseintäkter		720 079	712 191
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-499 034	-1 315 757
Övriga externa kostnader	8	-77 983	-75 992
Personalkostnader	9	-8 999	-11 828
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-56 195	-62 364
Summa rörelsekostnader		-642 211	-1 465 941
RÖRELSERESULTAT		77 868	-753 750
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		487	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-50 140	-36 879
Summa finansiella poster		-49 653	-36 879
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		28 215	-790 629
ÅRETS RESULTAT		28 215	-790 629

SP

AM GR AM

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	217 700	232 940
Maskiner och inventarier	12	210 464	251 419
Summa materiella anläggningstillgångar		428 164	484 359
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	40 000	40 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		40 000	40 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		468 164	524 359
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 979	11 732
Övriga fordringar	14	3 493	10 648
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	44 401	40 684
Summa kortfristiga fordringar		53 873	63 064
Kassa och bank			
Kassa och bank		393 024	771 330
Summa kassa och bank		393 024	771 330
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		446 897	834 394
SUMMA TILLGÅNGAR		915 061	1 358 753

SP

 GR

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		146 800	146 800
Fond för yttre underhåll		200 000	200 000
Summa bundet eget kapital		346 800	346 800
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 116 390	-2 325 761
Årets resultat		28 215	-790 629
Summa fritt eget kapital		-3 088 175	-3 116 390
SUMMA EGET KAPITAL		-2 741 375	-2 769 590
Avsättningar			
Avsättningar		64 635	65 635
Summa avsättningar		64 635	65 635
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	2 000 000	2 000 000
Summa långfristiga skulder		2 000 000	2 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 434 000	1 534 000
Leverantörsskulder		29 987	409 340
Skatteskulder		1 803	0
Övriga kortfristiga skulder		2 199	2 634
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	123 812	116 734
Summa kortfristiga skulder		1 591 801	2 062 708
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		915 061	1 358 753

SP

AM

CR

MM

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	771 330	700 602
Resultat efter finansiella poster	28 215	-790 629
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	56 195	62 364
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	84 410	-728 265
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	9 191	-4 846
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-370 907	400 539
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-277 306	-332 572
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	-1 000	3 300
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-100 000	400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-101 000	403 300
ÅRETS KASSAFLÖDE	-378 306	70 728
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	393 024	771 330

SP

[Handwritten signatures]

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Carlsberg 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	1,5 %
Maskiner och inventarier	5-20 %

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 och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	0	9 900
Hysesintäkter, p-platser	13 200	13 200
Årsavgifter, bostäder	539 244	534 624
Årsavgifter, lokaler	166 944	155 252
Övriga intäkter	691	-785
Summa	720 079	712 191

SP

GR MM

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Snöskottning	23 701	29 812
Städning	14 776	15 474
Övrigt	0	657
Summa	38 477	45 943

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Fönster	0	714 500
Reparationer	54 155	1 818
Värme	0	24 020
Summa	54 155	740 338

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Stamreovering	0	217 266
Summa	0	217 266

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	227 221	175 006
Sophämtning	18 665	18 839
Vatten	106 892	75 355
Summa	352 777	269 200

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	26 334	24 692
Fastighetsskatt	27 290	18 319
Summa	53 624	43 011

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Arvode ekonomisk förvaltning	40 690	39 884
Förbrukningsinventarier	1 678	0
Förbrukningsmaterial	1 213	0
Juridiska kostnader	22 034	7 083
Revisionsarvoden	6 789	6 419
Övriga förvaltningskostnader	5 579	22 606
Summa	77 983	75 992

SPM

GR

mm

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	-1	2 828
Styrelsearvoden	9 000	9 000
Summa	8 999	11 828

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	50 133	36 879
Övriga räntekostnader	7	0
Summa	50 140	36 879

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 333 719	1 333 719
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 333 719	1 333 719
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 100 779	-1 085 539
Årets avskrivning	-15 240	-15 240
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 116 019	-1 100 779
Utgående restvärde enligt plan	217 700	232 940
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>67 000</i>	<i>67 000</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	5 123 000	3 529 000
Taxeringsvärde mark	1 393 000	1 077 000
Summa	6 516 000	4 606 000

SP AN GR Mar

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	890 691	890 691
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	890 691	890 691
Ingående ackumulerad avskrivning	-639 273	-592 149
Avskrivningar	-40 955	-47 124
Utgående ackumulerad avskrivning	-680 227	-639 273
Utgående restvärde enligt plan	210 464	251 419

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
Andelar i bostadsrättsföreningar	40 000	40 000
Summa	40 000	40 000

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	0	7 168
Skattekonto	3 493	3 480
Summa	3 493	10 648

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	30 341	28 538
Förvaltning	11 982	10 180
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 078	1 966
Summa	44 401	40 684

SP AN GR MM

NOT 16, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2024-12-30	1,27 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	2023-03-28	3,65 %	1 434 000	1 534 000
Summa			3 434 000	3 534 000
Varav kortfristig del			1 434 000	
Varav avser amorteringar inom 12 månader			100 000	

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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Ei	48 386	38 121
Förutbetalda avgifter/hyror	65 905	65 905
Löner	9 000	0
Städning	0	650
Utgiftsräntor	521	230
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	11 828
Summa	123 812	116 734

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

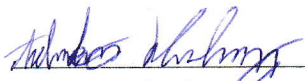
	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	3 234 000	3 234 000
Summa	3 234 000	3 234 000

50 M GR MM

Underskrifter

Alunda 2023, 2023-05-22

Ort och datum



Andreas Klintberg
Ordförande



Henrik Mattsson
Ledamot



Stefan Pettersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-23



Rydvall Ekonomi & Redovisning
Gunnar Rydvall
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till Bostadsrättsstämman i BRF Carlsberg
Org.nr. 717600-3643

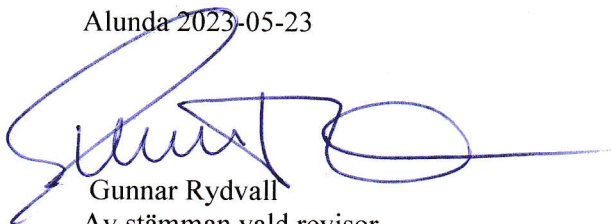
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Carlsberg för räkenskapsåret 2022. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslutade åtgärder och förhållanden i bostadsrättsföreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bostadsrättsföreningen. Jag har också granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättsföreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningsred i Sverige och ger därmed en rättvisande bild av bostadsrättsföreningens resultat och ställning.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med bostadsrättsföreningens stadgar. Jag tillstyrker att bostadsrättsföreningens stämma fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Alunda 2023-05-23



Gunnar Rydvall
Av stämman vald revisor