

# Årsredovisning 2022

BRF BRUKSGÅRDEN

717600-2470



 nabo

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BRUKSGÅRDEN

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

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

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



# 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 1945-04-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1947-04-16 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-26 hos Bolagsverket.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Fastigheten har beteckning Fålhagen 20:5 och består av ett flerbostadshus. Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 1 980 kvm.

### SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-21. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

### STYRELSENS

#### SAMMANSÄTTNING

Alexander Åhman	Ordförande
Jimmy Pettersson	Vice ordförande
Bengt Persson	Kassör
Ted Sagbrant	Vicevärd

### REVISORER

Carin Björfors Internrevisor

### FIRMATECKNING

Firman tecknas av två ledamöter i förening.

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Bredband	Bredband2 (tidigare A3)
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsförvaltning	UBC
Försäkring	via Bostadsrätternas medlemsförsäkring
Kabel-TV	Tele2
Fjärrvärme	Vattenfall

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 61 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 56 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	1 287 753	1 268 112	1 270 394	1 268 812
Resultat efter fin. poster	-114 457	81 869	74 289	-174 821
Soliditet, %	11	5	9	11
Yttre fond	30 000	119 868	89 868	325 815
Taxeringsvärde	45 000 000	34 600 000	34 600 000	34 600 000
Bostadsyta, kvm	1 980	1 980	1 980	1 980
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	622	622	622	622
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 528	1 603	1 679	1 754
Genomsnittlig skuldränta, %	1,68	0,97	1,15	1,01

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	77 800	-	-	77 800
Upplåtelseavgifter	20 712	-	-	20 712
Fond, yttre underhåll	119 868	-	-89 868	30 000
Reservfond	3 000	-	-	3 000
Balanserat resultat	118 236	81 869	89 868	289 973
Årets resultat	81 869	-81 869	-114 457	-114 457
<b>Eget kapital</b>	<b>421 485</b>	<b>0</b>	<b>-114 457</b>	<b>307 028</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	289 973
Årets resultat	-114 457
<b>Totalt</b>	<b>175 516</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	30 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-30 000
Balanseras i ny räkning	175 516
	<b>175 516</b>

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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		1 287 753	1 268 112
Rörelseintäkter		77 352	-2
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 365 105</b>	<b>1 268 110</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-1 145 988	-848 946
Övriga externa kostnader	7	-61 500	-86 192
Personalkostnader	8	-30 733	-37 050
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-190 476	-182 353
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 428 697</b>	<b>-1 154 542</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-63 592</b>	<b>113 568</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 141	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-52 005	-31 699
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-50 864</b>	<b>-31 699</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-114 457</b>	<b>81 869</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-114 457</b>	<b>81 869</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	2 562 404	2 738 156
Maskiner och inventarier	11	256 076	219 649
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 818 479</b>	<b>2 957 805</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 818 479</b>	<b>2 957 805</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		7 345	7 549
Övriga fordringar	12	720	240
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	102 390	102 035
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>110 455</b>	<b>109 824</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		813 508	838 204
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>813 508</b>	<b>838 204</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>923 963</b>	<b>948 028</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 742 443</b>	<b>3 905 832</b>



# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		98 512	98 512
Uppskrivningsfond		3 000	3 000
Fond för yttre underhåll		30 000	119 868
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>131 512</b>	<b>221 380</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		289 973	118 236
Årets resultat		-114 457	81 869
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>175 516</b>	<b>200 105</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>307 028</b>	<b>421 485</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		3 025 580	3 174 576
Leverantörsskulder		165 108	75 731
Skatteskulder		5 653	4 817
Övriga kortfristiga skulder		13 173	16 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	225 900	212 473
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 435 414</b>	<b>3 484 347</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 742 443</b>	<b>3 905 832</b>

# Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>838 204</b>	<b>969 339</b>
Resultat efter finansiella poster	-114 457	81 869
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	190 476	182 353
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>76 019</b>	<b>264 222</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-631	1 178
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	100 063	-21 290
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>175 451</b>	<b>244 111</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-51 151	-226 250
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-51 151</b>	<b>-226 250</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-148 996	-148 996
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-148 996</b>	<b>-148 996</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-24 696</b>	<b>-131 135</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>813 508</b>	<b>838 204</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Bruksgården 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	2 %
Fastighetsförbättringar	2,5-5 %
Maskiner och inventarier	5-10 %

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 1 519 SEK per lägenhet.

### **Fastighetslån**

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Försäkringsersättning	77 352	0
Hysesintäkter, p-platser	43 100	36 600
Laddbox	7 101	0
Årsavgifter, bostäder	1 231 512	1 231 512
Övriga intäkter	6 040	-2
<b>Summa</b>	<b>1 365 105</b>	<b>1 268 110</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	9 569	9 345
Fastighetsskötsel	99 872	98 876
Snöskottning	3 032	0
Städning	72 000	83 743
Trädgårdsarbete	45 525	0
<b>Summa</b>	<b>229 998</b>	<b>191 964</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Fasader	133 206	0
Reparationer	62 383	-10 420
<b>Summa</b>	<b>195 589</b>	<b>-10 420</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	54 141	29 865
Sophämtning	59 369	48 019
Uppvärmning	296 901	293 829
Vatten	99 894	103 646
<b>Summa</b>	<b>510 305</b>	<b>475 359</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	54 000	54 000
Fastighetsförsäkringar	57 187	42 557
Fastighetsskatt	54 684	52 524
Kabel-TV	44 225	42 962
<b>Summa</b>	<b>210 096</b>	<b>192 043</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	0	26 382
Kameral förvaltning	49 284	48 276
Övriga förvaltningskostnader	12 216	11 534
<b>Summa</b>	<b>61 500</b>	<b>86 192</b>

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	5 733	8 050
Styrelsearvoden	25 000	29 000
<b>Summa</b>	<b>30 733</b>	<b>37 050</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	51 989	31 674
Övriga räntekostnader	16	25
<b>Summa</b>	<b>52 005</b>	<b>31 699</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	8 096 633	8 096 633
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>8 096 633</b>	<b>8 096 633</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-5 358 477	-5 182 725
Årets avskrivning	-175 752	-175 752
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 534 229</b>	<b>-5 358 477</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>2 562 404</b>	<b>2 738 156</b>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 400 000	17 400 000
Taxeringsvärde mark	23 600 000	17 200 000
<b>Summa</b>	<b>45 000 000</b>	<b>34 600 000</b>

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	226 250	0
Inköp	51 151	226 250
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>277 401</b>	<b>226 250</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-6 601	0
Avskrivningar	-14 724	-6 601
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-21 325</b>	<b>-6 601</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>256 076</b>	<b>219 649</b>

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	720	240
<b>Summa</b>	<b>720</b>	<b>240</b>

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	4 500	4 500
Försäkringspremier	27 632	31 695
Förvaltning	13 018	12 321
Kabel-TV	12 185	11 055
Vatten	8 748	8 979
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 307	33 485
<b>Summa</b>	<b>102 390</b>	<b>102 035</b>

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Swedbank	2023-01-28	2,78 %	1 906 134	1 947 130
Swedbank	2023-02-28	3,47 %	1 119 446	1 227 446
<b>Summa</b>			<b>3 025 580</b>	<b>3 174 576</b>
<i>Varav kortfristig del</i>			3 025 580	

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
Beräknat revisionsarvode	2 000	2 000
EI	5 839	3 104
Förutbetalda avgifter/hyror	106 526	105 226
Sociala avgifter	12 568	12 568
Uppvärmning	45 973	45 449
Utgiftsräntor	12 994	4 126
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40 000	40 000
<b>Summa</b>	<b>225 900</b>	<b>212 473</b>

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	5 514 800	5 514 800
<b>Summa</b>	<b>5 514 800</b>	<b>5 514 800</b>

## Underskrifter

Uppsala, 2023 - 05 - 08  
Ort och datum

Alexander Åhman

Alexander Åhman  
Ordförande

Bengt Persson

Bengt Persson  
Kassör

Jimmy Petterson

Jimmy Petterson  
Vice ordförande

Ted Sagbrant

Ted Sagbrant  
Vicevärd

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - 04 - 23

Carin Björfors

Carin Björfors  
Internrevisor