

Årsredovisning

Brf Skjutbanan 6

Org nr 769633-2837

Styrelsen för Brf Skjutbanan 6
avger härmed årsredovisning för
räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022

-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Brf Skjutbanan 6

Föreningen förvaltas av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Telefon 063-18 15 60

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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.

Föreningens fastighet

Byggnad

Föreningen äger fastigheten Skjutbanan 6 i Östersunds Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 8 lägenheter samt 1 uthyrningslokal. Byggnaden är uppförd 1950.

Lägenheter o lokaler

Lägenhetsfördelning

Antal	Standard
4	2 r o k
2	3 r o k
2	4 r o k

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Den totala bostadsarean är 570 kvm

På fastigheten finns även 2 lokaler samt 25 parkeringsplatser.

Den totala lokalarean är 69 kvm

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Jämtland.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2022;

Byggnad	5 071 000
Mark	<u>1 368 000</u>
	6 439 000

Fastighetens tekniska status

Byggnaden uppvärms både genom fjärrvärme och direktverkande el. Lägenheterna har vattenradiatorer/elpaneler.

Tomten är ansluten till kommunens nät för vatten och avlopp.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre fond.

Avsättning till yttre fond skall ske i enlighet med av styrelsen antagen underhållsplan,

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-11-14. Nuvarande stadgar registrerades 2016-11-14.

Föreningens firma

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen; av två styrelseledamöter i förening.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 11 medlemmar fördelade på 8 medlemslägenheter.

Förvaltning

Ekonomisk

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Teknisk

Fastighetsskötsel har utförts av föreningen själv förutom snöröjning som utförts av Thoren Entreprenad.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022 följande sammansättning

Fredrik Bergeskär	Ledamot, ordförande
Elias Bjuhr	Ledamot
Mikael Wassdahl	Ledamot
Elin Wall	Suppleant
Sven Erik Pettersson	Suppleant

Revisorer

David Danielsson, Förtroende vald

Valberedning

Hanna Ring

Styrelsesammanträden

Styrelsen har haft fyra protokollförda möten.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av fastställt prisbasbelopp.

Pansättningsavgift betalas av pantsättaren för närvarande 1 % av fastställt prisbasbelopp.

Under året har 1 överlåtelse skett.

Årets händelser

Styrelsen har under 2022 genomfört 4stycken protokollförda styrelsemöten. Utöver det har det genomförts ett antal mindre arbetsmöten inom styrelsen för att bereda föreningens åtgärdsplan för fastigheten samt beredning i samband med omläggning av lån.

Det har genomförts 2stycken föreningsmöten med information om pågående projekt och aktuella frågor. Under 2022 har ett flertal åtgärder genomförts på fastigheten.

De större projekt som genomförts under året har varit installation av nytt ventilationsaggregat FTX med tillhörande luft don i lägenheter med utförd justering av luftflöden.

Fönster har renoverats med målning med fokus på de fönster som är väderutsatta mot Köpmangatan.

Renovering av trapphusen med målning och matt läggning samt installation av ny belysningsarmatur.

Fiber har efter flera års väntan installerats till samtliga lägenheter samt till källarutrymme.

Föreningen planerar inga större renoveringsarbeten det kommande verksamhetsåret.

Utöver detta har även radonmätning genomförts med godkänt resultat.

Utöver detta så genomfördes även den traditionsenliga städdagen med efterföljande gemensam trivselaktivitet.

Föreningens ekonomi

Föreningen gör i år en resultatmässig förlust på 92 tkr, om man bortser från avskrivningar som inte påverkar likviditeten har föreningen ett positivt likvidflöde på 30 tkr från verksamheten Ser man på hela likvidflödet med förändringar i rörelseresultat samt investeringar, insatser, upplåning och amorteringar är kassaflödet på årsbasis positivt med 38,5 tkr. Föreningens högsta driftskostnad är för snöröjning samt för el. Kostnaden för el har ökat jämfört med föregående år medan kostnaden för snöröjning har minskat.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 300 000	0	0	-93 616	138 459	6 344 843
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			35 000	-35 000		
Balanseras i ny räkning				138 459	-138 459	
Årets resultat					-92 005	-92 005
Belopp vid årets utgång	6 300 000	0	35 000	9 843	-92 005	6 252 838

Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning, Kkr	389	388	384	369
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-92	138	-41	-61
Räntekostnader i förhållande till intäkt	17,71%	19,40%	19,82%	20,80%
Skuldsättningsgrad %	79,02	70,56	72,13	72,55
Soliditet, %	55,0	58,0	58,0	57,0
Skuldkvot/Räntekänslighet	12,7	11,5	11,6	12,2
Genomsnittlig skuldränta, %	1,46	1,68	1,69	1,69
Värmekostnad per kvm bostadsrättsyta	23,45	22,88	22,54	25,11
Elkostnad per kvm bostadsrättsyta	64,60	59,05	49,31	71,48
Vattenkostnad per kvm bostadsrättsyta	40,08	36,74	32,74	37,71
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	8 668	7 854	7 854	7 936
Fastighetens belåningsgrad, %	46,23	43,17	42,82	42,91
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	535	524	500	478
Underhålls o amoreringsutrymme %	21,99	59,41	18,32	17,18
Sparande till framtida underhåll kr per kvm	150	404	124	111
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	11 053	11 053	11 053	11 053

Definition av nyckel tal redovisas i slutet av årsredovisningen

Resultatdisposition

Balanserat resultat	9 843
Årets resultat	-92 005
	-82 162
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	35 000
I ny räkning överföres	-117 162
	-82 162

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	389 640	388 309
Övriga intäkter		116 563	109 062
Summa rörelseintäkter		506 203	497 371
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-368 137	-166 820
Övriga externa kostnader	3	-32 734	-31 070
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-122 278	-85 769
Summa rörelsekostnader		-523 149	-283 659
Rörelseresultat		-16 946	213 712
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		19	0
Räntekostnader fastighetslån		-69 183	-75 253
Övriga finansiella kostnader		-5 895	0
Resultat efter finansiella poster		-92 005	138 459
ÅRETS RESULTAT		-92 005	138 459

BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	4	10 687 642	10 369 830
Inventarier	4	24 041	0
		10 711 683	10 369 830
Summa anläggningstillgångar		10 711 683	10 369 830
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordran		36 787	36 329
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	6 220	2 969
		43 007	39 298
Kassa och bank		514 137	475 636
Summa omsättningstillgångar		557 144	514 934
SUMMA TILLGÅNGAR		11 268 827	10 884 764

BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		6 300 000	6 300 000
Yttre reparationsfond		35 000	0
		6 335 000	6 300 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		9 843	-93 616
Årets resultat		-92 005	138 459
		-82 162	44 843
Summa eget kapital		6 252 838	6 344 843
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	6	2 441 250	4 429 750
		2 441 250	4 429 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	2 499 500	47 000
Leverantörsskulder		7 463	15 579
Skatteskulder		15 552	14 632
Övriga kortfristiga skulder		3 075	3 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	49 149	29 810
		2 574 739	110 171
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 268 827	10 884 764

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-16 946	213 712
Årerföring gjorda avskrivningar	122 278	85 769
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	105 332	299 481
Erhållen ränta	19	0
Erlagd ränta	-75 078	-75 253
Kassaflöde från den löpande verksamheten	30 273	224 228
Förändring av rörelseresultat		
Kortfristiga fordringar - förändring	-3 709	360
Leverantörsskulder- förändring	-8 116	15 579
Kortfristiga skulder - förändring	20 184	16 176
Kassaflöde från rörelseresultat	8 359	32 115
Investeringsverksamheten		
Investering i anläggningstillgång	-464 131	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-464 131	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	500 000	0
Amortering av skuld	-36 000	-47 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	464 000	-47 000
Årets kassaflöde	38 501	209 343
Likvida medel vid årets början	475 635	266 293
Likvida medel vid årets slut	514 136	475 636

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag. Principen är densamma som föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad	100 år
Fjärrvärmeinstallation	15 år
Installationer	20 år

Skillnaden mellan avskrivningar enligt plan och bokförda avskrivningar är redovisade som bokslutsdisposition.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Fastigheten fick nytt taxeringsvärde 2022 och det kommer att finnas kvar t o m 2025. Fastighetsavgiften är 1 519 kr per lägenhet och fastighetskatt för lokalen är 1 %.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har ingen anställd personal.

Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	304 788	304 788
Hyresintäkter lokaler	38 400	38 400
Hyresintäkter garage o p-plats	86 400	86 150
Pant- och Överlåtelseavgifter	966	0
Vakanser	-41 400	-41 400
Erhållna bidrag	116 563	109 062
Övriga intäkter	486	371
Summa	506 203	497 371
Not 2 Driftkostnader	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Snöröjning o markunderhåll	-27 798	-35 682
Bevakningskostnader	-3 060	-4 577
Summa	-30 858	-40 259
<u>Reparationer</u>		
Material	-7 556	-3 184
Reparation installationer	-6 540	-6 250
Reparation utvändigt	-48 750	0
Underhåll huskropp utvändigt	-153 435	0
Underhåll installationer	0	-4 264
Summa	-216 281	-13 698
<u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>		
El	-36 823	-33 660
Värme	-13 364	-13 044
Vatten o avlopp	-22 847	-20 941
Sophämtning	-13 615	-12 545
Summa	-86 649	-80 190
<u>Övriga driftkostnader</u>		
Fastighetsförsäkring	-18 797	-18 045
Fastighetsskatt/ avgift	-15 552	-14 628
Summa	-34 349	-32 673
Summa driftkostnader	-368 137	-166 820

Not 3 Övriga externa kostnader	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsarvode	-21 388	-20 000
Revisionskostnader	-1 000	-1 535
Övriga administrationskostnader	-4 981	-2 031
Extra förvaltningskostnader	-5 365	-7 504
Summa	-32 734	-31 070
Not 4 Byggnader, mark och markanläggning		
Byggnader	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	8 178 383	8 108 060
Årets anskaffningar	439 256	70 323
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 617 639	8 178 383
Ingående avskrivningar enligt plan	-411 273	-325 504
Årets avskrivningar enligt plan	-121 444	-85 769
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-532 717	-411 273
Utgående redovisat värde	8 084 922	7 767 110
Mark	2 602 720	2 602 720
Utgående bokfört värde	10 687 642	10 369 830
Taxeringsvärden		
Byggnader	5 071 000	4 377 000
Mark	1 368 000	1 563 000
Summa	6 439 000	5 940 000
Installationer och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets anskaffningar	24 875	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 875	0
Ingående avskrivningar enligt plan	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-834	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-834	0
Utgående bokfört värde	24 041	0
Not 5 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	3 082	2 969
Bevakning och larm	1 088	0
Övriga förutbetalda kostnader	2 050	0
Summa	6 220	2 969

Not 6 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek			0	4 476 750
Stadshypotek	1,00%	2023-01-01	2 472 500	0
Stadshypotek	1,72%	2025-03-01	2 468 250	0
Kortfristig del			-2 499 500	-47 000
Summa			2 441 250	4 429 750

Enligt föreningens redovisningsprinciper 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 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda avgifter	35 630	29 810
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 519	0
Summa	49 149	29 810

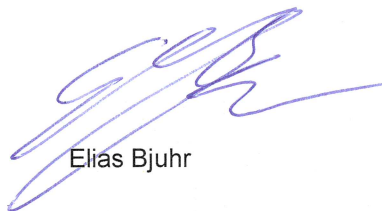
Not 8 Ställda säkerheter


	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	4 976 000	4 700 000
Summa	4 976 000	4 700 000

Eventualförpliktelser Inga Inga


Östersund 28 / 5 2023


Fredrik Bergeskär
Styrelseordförande


Elias Bjuhr


Mikael Wassdahl

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2023


David Danielsson
Förtroende vald revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i BRF Skjutbanan

Organisationsnummer 769633–2837

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för BRF Skjutbanan.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen 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 utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen 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. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår 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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning för BRF Skjutbanan för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

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. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet.

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 föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Östersund 2023-04-11



David Danielsson