

Årsredovisning 2022

BRF ÖVERSÄTTNINGEN 2-3

769607-4793



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ÖVERSÄTTNINGEN 2-3

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

INNEHÅLL:

| | SIDA: |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 4 |
| Resultaträkning | 8 |
| Balansräkning | 9 |
| Noter | 11 |

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



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.

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret 2022 har styrelsen förvaltat föreningens fastighet Bråunden 16-18. Ett sedvanligt ekonomi- och förvaltningsarbete har pågått under året med hög kompetens, vilket innebar oförändrade medlemsavgifter även för 2022. Föreningens ekonomiska förvaltare, Nabo Förvaltning AB, fortsätter att göra mycket bra arbete och ger bra service. Styrelsen beslutade under året att låta Nabo göra en ekonomisk analys "Rättvis avgift" - samt en fullständig och komplett "Underhållsplan" av/för vår förening, kopplad över lång tid framåt, till denna analys: Resultatet visade att föreningen har ett negativt kassaflöde, med alla nu allmänt ökade kostnader och avgifter i nutid och framåt i sin helhet, för att möta det kommande underhållet av vår fastighet. Detta kommer att innebära en höjning av medlemsavgiften i närtid och framåt i tiden för att komma i fas med vår Underhållsplan. Vidare har styrelsen lagt om föreningens lån (se bokslutet) till bunden ränta på 3,35% i 5 år till 2027-04-21, i samråd med Nabo. Detta för trygga den kostnaden för medlemmarna i de nu oroliga tider som råder i världen.

En fuktmätning i källaren påvisar ett fuktgenomslag mot yttervägg på fastighetens framsida. Denna behöver dräneras om, samtidigt som markarbetet på framsidan kommer att göras, vilket nu ligger i vår Underhållsplan. En OVK (Obligatorisk ventilations kontroll) och sotning av alla kanaler har också gjorts. En ny torktumlare samt nytt torkskåp har inköps under 2022.

En fuktskada upptäcktes under slutet av året i lägenhet nr. 11, i nr 16 samt på vinden ovanför orsakad av kondensbildning från ett avluftningsrör på vinden. Denna fuktskada har ej kunnat upptäckas visuellt innan för dito satt dolt i golvet på vinden och därefter fuktmättad rann ner i längs tak och väggar i lägenheten (nr. 11) under. Styrelsen agerade omgående och akut för stoppa och minimera den uppkomna skadan. Dessvärre täcker ej förenings försäkring en skada orsakad av kondens (måste vara ett trycksatt rör), vilket kommer innebära en stor kostnad för föreningen att laga samt återställa på vind och ner mot lägenheten.

Föreningens enda hyresrätt (lgh nr 09, i nr 16), med hyresgäst Peter Lind, har inspekterats sedvanligt ett antal gånger under 2022 och en hyreshöjning har skett i nivå med det privata avtalet på hyresmarknaden. Det bör nämnas här att Peter Lind glömde att stänga av en vattenkran med rinnande varmvatten i flera veckor under hösten, mellan inspektionerna, innan det upptäcktes i samband med ett varmvattenstopp -och då en misstanke om detta - stängdes denna av samma kväll i hans lägenhet.

Brandskyddsarbetet har fortsatt under verksamhetsåret.

Inom styrelsen har en regelbunden kontakt skett med hjälp av mail, sms och telefon mellan styrelsemötena (9 st).

Medlemmarna sköter som tidigare snöskottning/sandning samt gräsklippning genom ett rullande schema för att hålla nere kostnaden för alla. På årets städdag den 21 maj var det bra uppslutning, efter Covid-19 pandemin.

Årsstämman avhandlades den 29 juni, även den med bra uppslutning.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 19 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 18 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 594 | 589 | 564 | 562 |
| Resultat efter fin. poster | -505 | -216 | -124 | -87 |
| Soliditet, % | 88 | 88 | 88 | 89 |
| Yttre fond | 658 | 592 | 526 | 460 |
| Taxeringsvärde | 25 539 | 22 042 | 22 042 | 22 042 |
| Bostadsyta, kvm | 827 | 827 | 827 | 827 |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 496 | 496 | 496 | 496 |
| Lån per kvm bostadsyta, kr | 2 366 | 2 414 | 2 462 | 2 359 |
| Genomsnittlig skuldränta, % | 2,99 | 1,80 | 1,80 | 1,82 |
| Belåningsgrad, % | 10,97 | 11,02 | 11,06 | 11,11 |

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 | 16 757 | - | - | 16 757 |
| Upplåtelseavgifter | 1 577 | - | - | 1 577 |
| Fond, yttre underhåll | 592 | - | 66 | 658 |
| Balanserat resultat | -1 726 | -216 | -66 | -2 007 |
| Årets resultat | -216 | 216 | -505 | -505 |
| Eget kapital | 16 985 | 0 | -505 | 16 480 |

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|----------------------|
| Balanserat resultat | -2 007 |
| Årets resultat | -505 |
| Totalt | <u>-2 512</u> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

| | |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 77 |
| Balanseras i ny räkning | -2 589 |
| | <u><u>-2 512</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 | | 594 | 589 |
| Rörelseintäkter | | 4 | 4 |
| Summa rörelseintäkter | | 598 | 593 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftskostnader | 3-6 | -554 | -392 |
| Övriga externa kostnader | 7 | -222 | -73 |
| Personalkostnader | 8 | 25 | -13 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -295 | -295 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 045 | -773 |
| RÖRELSERESULTAT | | -447 | -179 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 2 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9 | -59 | -36 |
| Summa finansiella poster | | -58 | -36 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -505 | -216 |
| ÅRETS RESULTAT | | -505 | -216 |

Balansräkning

| | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-----|---------------|---------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 10 | 17 834 | 18 120 |
| Maskiner och inventarier | 11 | 0 | 9 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 17 834 | 18 128 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 17 834 | 18 128 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 38 | 0 |
| Övriga fordringar | 12 | 805 | 1 025 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 40 | 42 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 882 | 1 067 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 42 | 42 |
| Summa kassa och bank | | 42 | 42 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 924 | 1 109 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 18 758 | 19 238 |

Balansräkning

| | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-----|---------------|---------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 18 334 | 18 334 |
| Fond för yttre underhåll | | 658 | 592 |
| Summa bundet eget kapital | | 18 992 | 18 926 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -2 007 | -1 726 |
| Årets resultat | | -505 | -216 |
| Summa fritt eget kapital | | -2 512 | -1 941 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 16 480 | 16 985 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14 | 1 956 | 0 |
| Summa långfristiga skulder | | 1 956 | 0 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 0 | 1 996 |
| Leverantörsskulder | | 67 | 7 |
| Skatteskulder | | 58 | 56 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 5 | 5 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 191 | 189 |
| Summa kortfristiga skulder | | 322 | 2 253 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 18 758 | 19 238 |

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Översättningen 2-3 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 % |
| Fastighetsförbättringar | 6,67-10 % |

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 föreningsstämman 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 | 78 | 78 |
| Hysesintäkter, lokaler | 87 | 82 |
| Årsavgifter, bostäder | 379 | 379 |
| Övriga intäkter | 55 | 55 |
| Summa | 598 | 593 |

| NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL | 2022 | 2021 |
|--------------------------|-----------|-----------|
| Besiktning och service | 20 | 24 |
| Snöskottning | 0 | 4 |
| Städning | 18 | 17 |
| Trädgårdsarbete | 2 | 0 |
| Summa | 39 | 45 |

| NOT 4, REPARATIONER | 2022 | 2021 |
|---------------------|-----------|-----------|
| Reparationer | 35 | 41 |
| Vind | 33 | 0 |
| Summa | 68 | 41 |

| NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER | 2022 | 2021 |
|-----------------------------|------------|------------|
| Fastighetsel | 265 | 157 |
| Sophämtning | 33 | 30 |
| Vatten | 65 | 56 |
| Summa | 363 | 244 |

| NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER | 2022 | 2021 |
|-------------------------------|-----------|-----------|
| Bredband | 6 | 6 |
| Fastighetsförsäkringar | 25 | 23 |
| Fastighetsskatt | 30 | 28 |
| Kabel-TV | 4 | 4 |
| Ventilationskontroll OVK | 20 | 0 |
| Summa | 85 | 62 |

| NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|------------|-----------|
| Förbrukningsmaterial | 95 | 0 |
| Juridiska kostnader | 2 | 2 |
| Kameral förvaltning | 30 | 29 |
| Konsultkostnader | 35 | 0 |
| Revisionsarvoden | 27 | 26 |
| Övriga förvaltningskostnader | 33 | 17 |
| Summa | 222 | 73 |

| NOT 8, PERSONALKOSTNADER | 2022 | 2021 |
|--------------------------|------------|-----------|
| Sociala avgifter | -6 | 3 |
| Styrelsearvoden | -20 | 10 |
| Övriga personalkostnader | 1 | 0 |
| Summa | -25 | 13 |

| NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER | 2022 | 2021 |
|---|-----------|-----------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 59 | 36 |
| Summa | 59 | 36 |

| NOT 10, BYGGNAD OCH MARK | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 20 648 | 20 648 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 20 648 | 20 648 |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -2 528 | -2 243 |
| Årets avskrivning | -286 | -286 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -2 814 | -2 528 |
| Utgående restvärde enligt plan | 17 834 | 18 120 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>6 056</i> | <i>6 056</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 11 737 | 12 475 |
| Taxeringsvärde mark | 13 802 | 9 567 |
| Summa | 25 539 | 22 042 |

| NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 90 | 90 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | <u>90</u> | <u>90</u> |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -81 | -72 |
| Avskrivningar | -9 | -9 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | <u>-90</u> | <u>-81</u> |
| Utgående restvärde enligt plan | <u><u>0</u></u> | <u><u>9</u></u> |

| NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------------------|------------|--------------|
| Borgo | 690 | 0 |
| Nabo Klientmedelskonto | 101 | 1 009 |
| Skattekonto | 8 | 8 |
| Övriga fordringar | 6 | 8 |
| Summa | 805 | 1 025 |

| NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------|------------|
| Bredband | 2 | 2 |
| Försäkringspremier | 13 | 12 |
| Förvaltning | 15 | 14 |
| Kabel-TV | 1 | 1 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 | 14 |
| Summa | 40 | 42 |

| NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Villkorsändringsdag | Räntesats | Skuld 2022-12-31 | Skuld 2021-12-31 |
|--|---------------------|-----------|---------------------|---------------------|
| Nordea Hypotek | 2022-06-15 | 1,80 % | | 1 996 |
| Nordea Hypotek | 2027-06-16 | 4,00 % | 1 956 | |
| Summa | | | 1 956 | 1 996 |

Varav kortfristig del 0

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 | 27 | 23 |
| El | 52 | 55 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 66 | 65 |
| Städning | 0 | 2 |
| Utgiftsräntor | 3 | 5 |
| Vatten | 20 | 9 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 21 | 29 |
| Summa | 191 | 189 |

| NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Fastighetsinteckning | 4 000 | 4 000 |
| Summa | 4 000 | 4 000 |

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Lars Lundberg
Ordförande

Karin von Celsing

Richard Ås

Lars Ideborn

Andreas Knutsson

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor