

Årsredovisning 2022

BRF PULPETEN

716421-3709



ID:ca4e70f0-ee5a-11ed-a5a8-8f7f865690e0 Status: Signerat av alla



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF PULPETEN

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

INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Noter

SIDA:

4

8

9

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 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.

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 1990-09-10.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen har 71 bostadsrätter om totalt 6 355 kvm.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Eric	Ordförande
Desmeules	
Thomas	Vice
Svensson	Ordförande
Emma	
Fahlström	Sekreterare
Viktor Nilsson	Ledamot

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen

REVISORER

David Walman Revisor Rävissor AB

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2022	Utbyte av balkongstolpar
2022	Ny vägbom mellan Ljv 115-117

PLANERADE UNDERHÅLL

2023	Utbyte av överliggare och räcken
2023	Utbyte av Undercentral

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Snöröjning & sandsopning	Trädgård och plogtjänst AB
Fastighetsskötsel	HSB
Bevakning av parkeringsplatser	Aimo-Park
Elleverantör	Vattenfall
Kabelnät	Telenor
Kristallrent AB	Städning av tvättstuga och toaletter
Revisor	Rävisor AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Två städdagar arrangerades på vår respektive höst.
- Styrelsen har löpande deltagit i externa möten, kurser och besiktningar
- Styrelsen arbetar löpande med våra avtal, underhållsplan, samt föreningens ekonomi

WEBBSIDA/INFORMATION

Information till medlemmarna går ut till medlemmar via sms-utskick, hemsidan www.brfpulpeten.se samt i föreningens Facebookgrupp.

TRÄDGÅRDSGRUPPEN

Trädgårdsgruppen består av medlemmar i föreningen, en nuvarande medlem, som anordnar gemensamma städdagar, koordinerar skötsel av fruktträd samt övrigt trädgårdsarbete i området.

AVGIFTER

Avgifterna har inte ändrats under räkenskapsåret.

ARVODEN

Arvoden har utgått enligt följande:

Styrelsen 120.750:-

Lokalansvarig 8.000:-

Trädgårdsansvarig 8.000:-

MILJÖ

I området finns två separata hus för hushållssopor samt kärl för matavfall, samt en byggnad för grovsopor. Grovsoprummet hålls öppet av styrelsemedlemmar en timme första tisdagen i varje månad.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Det har inte skett några förändringar i avtal.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 101 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 102 medlemmar i föreningen.

Det har under året skett 5 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 269	5 251	5 274	5 524
Resultat efter fin. poster	-245	-268	1 002	175
Soliditet, %	24	24	23	23
Yttre fond	3 411	3 382	2 706	3 170
Taxeringsvärde	94 228	88 609	71 855	71 855
Bostadsyta, kvm	6 355	6 355	6 355	6 355
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	825	825	825	846
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 696	8 799	9 284	9 176
Genomsnittlig skuldränta, %	1,53	0,84	0,90	0,87
Belåningsgrad, %	75,33	75,51	79,42	77,81

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	9 599	-	-	9 599
Fond, yttre underhåll	3 382	-	28	3 411
Balanserat resultat	5 403	-268	-28	5 106
Årets resultat	-268	268	-245	-245
Eget kapital	18 116	0	-245	17 870

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	5 106
Årets resultat	-245
Totalt	4 861

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	839
Att från yttre fond i anspråk ta	-8
Balanseras i ny räkning	4 030
	4 861

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		5 269	5 251
Rörelseintäkter		2	9
Summa rörelseintäkter		5 271	5 260
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-3 669	-3 835
Övriga externa kostnader	8	-128	-175
Personalkostnader	9	-179	-346
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-690	-690
Summa rörelsekostnader		-4 665	-5 047
RÖRELSERESULTAT		605	214
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-851	-482
Summa finansiella poster		-851	-482
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-245	-268
ÅRETS RESULTAT		-245	-268

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	73 365	74 049
Maskiner och inventarier	12	4	10
Pågående projekt		0	67
Summa materiella anläggningstillgångar		73 369	74 126
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		73 369	74 126
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5	71
Övriga fordringar	13	6	317
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	224	193
Summa kortfristiga fordringar		235	580
Kassa och bank			
Kassa och bank		922	172
Summa kassa och bank		922	172
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 157	753
SUMMA TILLGÅNGAR		74 526	74 879

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 599	9 599
Fond för yttre underhåll		3 411	3 382
Summa bundet eget kapital		13 010	12 981
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 106	5 403
Årets resultat		-245	-268
Summa fritt eget kapital		4 861	5 134
SUMMA EGET KAPITAL		17 870	18 116
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		55 263	55 915
Leverantörsskulder		668	110
Skatteskulder		35	0
Övriga kortfristiga skulder		5	83
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	684	656
Summa kortfristiga skulder		56 655	56 764
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 526	74 879

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Pulpeten 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	0,83 %
Maskiner och inventarier	20 %
Fastighetsförbättringar	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 8 874 SEK per småhus.

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
Hysesintäkter, p-platser	8	4
Årsavgifter, bostäder	5 244	5 244
Övriga intäkter	19	13
Summa	5 271	5 260

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	13	124
Fastighetsskötsel	95	116
Snöskottning	98	145
Städning	31	35
Trädgårdsarbete	25	31
Övrigt	13	0
Summa	276	450

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Balkonger	326	0
Bostäder	168	0
Gård/markytor	0	63
Kabel-tv/bredband	10	0
Lokaler	19	0
Reparationer	169	544
Temp. rep und eller projekt	0	-3
Tvättstuga	9	0
Ventilation	0	366
Summa	700	969

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Utomhusbelysning 20162017	0	136
Fasadmålning 2017	0	53
Utomhusbelysning 2018	0	200
Upprustning av lekparkerna 20182019	0	56
Summa	0	445

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	253	173
Sophämtning	173	171
Uppvärmning	813	842
Vatten	400	412
Summa	1 640	1 598

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	134	131
Fastighetsförsäkringar	118	113
Fastighetsskatt	745	58
Kabel-TV	56	72
Summa	1 053	373

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	5	54
Juridiska kostnader	5	5
Kameral förvaltning	64	63
Revisionsarvoden	13	13
Övriga förvaltningskostnader	41	40
Summa	128	175

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Löner, arbetare	16	32
Sociala avgifter	41	76
Styrelsearvoden	121	237
Övriga personalkostnader	1	1
Summa	179	346

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	851	481
Övriga räntekostnader	0	1
Summa	851	482

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	85 751	85 303
Årets inköp	0	448
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	85 751	85 751
Ingående ackumulerad avskrivning	-11 702	-11 018
Årets avskrivning	-684	-684
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 386	-11 702
Utgående restvärde enligt plan	73 365	74 049
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 065</i>	<i>6 065</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	55 864	51 264
Taxeringsvärde mark	38 364	37 345
Summa	94 228	88 609
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	193	193
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	193	193
Ingående ackumulerad avskrivning	-183	-177
Avskrivningar	-6	-6
Utgående ackumulerad avskrivning	-189	-183
Utgående restvärde enligt plan	4	10
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	0	316
Övriga fordringar	6	0
Summa	6	317

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskötsel	24	22
Försäkringspremier	137	119
Förvaltning	25	24
Kabel-TV	0	18
Räntor	30	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	9
Summa	224	193

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022- 12-31	Skuld 2021- 12-31
SBAB	2023-08-17	3,24 %	19 664	19 772
SBAB	2023-03-28	3,58 %	10 253	10 472
SBAB	2023-01-17	2,66 %	13 442	13 604
SBAB	2023-03-28	3,58 %	11 905	12 068
Summa			55 263	55 915

Varav kortfristig del

55 263

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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	44	40
Förutbetalda avgifter/hyror	437	437
Uppvärmning	120	127
Utgiftsräntor	82	51
Summa	684	656

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	76 572	76 572
Summa	76 572	76 572