

# Årsredovisning 2022

Brf Vinkeln

778000-0340



Simpleko

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF VINKELN

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

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

# 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 1955-03-30. Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2020-06-03.

#### *Säte*

Föreningen har sitt säte i Surahammars kommun.

#### *Äkta förening*

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

#### *Fastigheten*

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Ramnäs Kyrkby 1:103. På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 39 bostadsrätter om totalt 2 260 kvm och 4 lokaler som är hyresrätter. Dessutom finns 19 st garage och 11 st p-platser.

#### *Försäkring*

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Simpleko Brf-försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

#### *Styrelsens sammansättning*

Carina Wretström	Ordförande
Maria Pettersson	Kassör
Björn Andersson	Ledamot
Torgny Johansson	Ledamot
Niyas Zakaria Jalal	Ledamot
Maud Einarsson	Suppleant
Karlot Kvam	Suppleant

Valberedning

Agneta Olsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening.

Revisorer

Susanne Larsson    Revisor

Eeva Nevala        Suppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-30. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 st protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2003    Stam- och badrumsrenovering
- 2006    Dränering av östergavel på A-huset
- 2008    Dränering av resten av A-huset
- 2009    Restaurering av ventilation i affärslokal
- 2014    Nya sopkärllskåp
- 2018    Asfaltering parkeringsyta, fem nya garageportar
- 2020    Installation fiber

Planerade underhåll

- 2023    På längre sikt planeras det för renovering av fasadputs samt byte till säkerhetsdörrar.

Avtal med leverantörer

Trappstäd	Miljökompaniet i Ramnäs
Yttre skötsel/snöröjning	Lanca Fastigheter, Hasses Maskin
El	Vattenfall
Fjärrvärme	Mälarenergi
VA/avlopp	Kommunal Teknik
Sophämtning	Vafabmiljö
TV/bredband	Telia
Ekonomisk förvaltning	Simpleko

Övrig verksamhetsinformation

Konditionsbesiktningen av fastigheten utförs löpande.  
OVK besiktning har skett 8-10/11 2021.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Ekonomi

Endast löpande reparationer har utförts till en kostnad av 116 705 kronor, vilket bl a avser underhåll i gamla biblioteket.

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

**Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 46 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 45 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2023=1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2023=525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 762 970	1 764 394	1 733 358	1 730 831
Resultat efter fin. poster	296 710	-567 518	276 103	270 977
Soliditet, %	48	41	47	41
Yttre fond	1 058 166	958 166	458 166	358 166
Taxeringsvärde	4 500 000	5 462 000	5 462 000	5 462 000
Bostadsyta, kvm	2 260	2 260	2 260	2 260
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	718	718	718	718
Lån per kvm bostadsyta, kr	727	825	922	1 019
Genomsnittlig skuldränta, %	8,39	8,33	8,18	7,78
Belåningsgrad, %	59,74	64,51	68,85	72,81

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	74 198	-	-	74 198
Upplåtelseavgifter	32 767	-	-	32 767
Fond, yttre underhåll	958 166	-	100 000	1 058 166
Balanserat resultat	1 032 905	-567 518	-100 000	365 387
Årets resultat	-567 518	567 518	296 710	296 710
<b>Eget kapital</b>	<b>1 530 518</b>	<b>0</b>	<b>296 710</b>	<b>1 827 228</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	365 387
Årets resultat	296 710
Totalt	<u>662 097</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	113 000
Balanseras i ny räkning	549 097
	<u>662 097</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
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 762 970	1 764 394
Rörelseintäkter		98	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 763 068</b>	<b>1 764 394</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-985 482	-1 821 283
Övriga externa kostnader	7	-92 759	-98 595
Personalkostnader	8	-103 126	-109 751
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-137 496	-137 496
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 318 863</b>	<b>-2 167 125</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>444 205</b>	<b>-402 731</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		36	29
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-147 531	-164 816
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-147 495</b>	<b>-164 787</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>296 710</b>	<b>-567 518</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>296 710</b>	<b>-567 518</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	2 751 177	2 888 673
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 751 177</b>	<b>2 888 673</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 751 177</b>	<b>2 888 673</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		16 172	13 760
Övriga fordringar	11	3 696	120
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	95 668	93 474
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>115 536</b>	<b>107 354</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		957 096	765 342
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>957 096</b>	<b>765 342</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 072 632</b>	<b>872 696</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 823 809</b>	<b>3 761 369</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		106 965	106 965
Fond för yttre underhåll		1 058 166	958 166
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 165 131</b>	<b>1 065 131</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		365 387	1 032 905
Årets resultat		296 710	-567 518
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>662 097</b>	<b>465 387</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 827 228</b>	<b>1 530 518</b>
<i><b>Långfristiga skulder</b></i>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<i><b>Kortfristiga skulder</b></i>			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	1 643 461	1 863 461
Leverantörsskulder		123 861	102 965
Skatteskulder		0	3 291
Övriga kortfristiga skulder		7 722	16 441
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	221 536	244 693
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 996 580</b>	<b>2 230 850</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 823 809</b>	<b>3 761 369</b>

## Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>765 342</b>	<b>1 403 059</b>
Resultat efter finansiella poster	296 710	-567 518
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	137 496	137 496
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>434 206</b>	<b>-430 022</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 182	-58 666
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-14 270	70 970
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>411 754</b>	<b>-417 718</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-220 000	-220 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-220 000</b>	<b>-220 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>191 754</b>	<b>-637 718</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>957 096</b>	<b>765 342</b>

# Noter

## Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Vinkeln 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:

Fastighetsförbättringar	40 år
-------------------------	-------

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

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 20,6%. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 794 780 (794 780) kronor.

### Fastighetslån

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

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Elavgift frys	300	300
Hysesintäkter, lokaler	76 152	75 048
Hysesintäkter, p-platser	53 750	48 100
Årsavgifter, bostäder	1 621 644	1 621 644
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 624	13 300
Övriga intäkter	7 598	6 002
<b>Summa</b>	<b>1 763 068</b>	<b>1 764 394</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	28 800
Städning	24 940	22 198
Yttre skötsel	65 688	42 951
<b>Summa</b>	<b>90 628</b>	<b>93 949</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Löpande reparationer och underhåll	116 705	106 753
Planerat underhåll	0	821 005
<b>Summa</b>	<b>116 705</b>	<b>927 758</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsel	88 820	85 017
Sophämtning	23 203	18 702
Uppvärmning	418 686	445 210
Vatten	77 336	84 743
<b>Summa</b>	<b>608 045</b>	<b>633 672</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsförsäkringar	59 216	57 485
Fastighetsskatt	18 624	20 047
Kabel-tv/bredband	92 264	88 372
<b>Summa</b>	<b>170 104</b>	<b>165 904</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Bankkostnader	160	4 448
Ekonomisk förvaltning	56 784	53 925
Förbrukningsmaterial	5 750	3 985
Övriga förvaltningskostnader	30 065	36 238
<b>Summa</b>	<b>92 759</b>	<b>98 595</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Löner fastighetsskötare	72 000	80 640
Sociala avgifter	11 508	10 274
Styrelsearvoden	20 000	20 000
Övriga personalkostnader	-382	-1 163
<b>Summa</b>	<b>103 126</b>	<b>109 751</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	147 202	164 445
Övriga räntekostnader	329	371
<b>Summa</b>	<b>147 531</b>	<b>164 816</b>

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	8 186 300	8 186 300
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>8 186 300</u>	<u>8 186 300</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-5 297 627	-5 160 131
Årets avskrivning	-137 496	-137 496
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-5 435 123</u>	<u>-5 297 627</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u><u>2 751 177</u></u>	<u><u>2 888 673</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	1 169	1 169
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	3 554 000	4 556 000
Taxeringsvärde mark	946 000	906 000
<b>Summa</b>	<b>4 500 000</b>	<b>5 462 000</b>
<b>Not 11, Övriga fordringar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skattefordringar	1 583	0
Skattekonto	2 113	120
<b>Summa</b>	<b>3 696</b>	<b>120</b>
<b>Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Försäkringspremier	66 094	64 167
Förvaltning	14 196	13 481
Kabel-TV	15 378	15 378
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	448
<b>Summa</b>	<b>95 668</b>	<b>93 474</b>



<b>Not 13, Skulder till kreditinstitut</b>	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Nordea		8,043 %	1 643 461	1 863 461
<b>Summa</b>			<b>1 643 461</b>	<b>1 863 461</b>
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>1 643 461</i>	<i>1 863 461</i>

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.

<b>Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
El	15 658	20 833
Förutbetalda avgifter/hyror	146 337	146 287
Renhållning	1 475	0
Uppvärmning	57 320	65 275
Utgiftsräntor	746	837
Vatten	0	250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	11 211
<b>Summa</b>	<b>221 536</b>	<b>244 693</b>

<b>Not 15, Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	5 500 000	5 500 000
<b>Summa</b>	<b>5 500 000</b>	<b>5 500 000</b>

Rammäs, 2023 - 05 - 28

Ort och datum



Carina Wretström  
Ordförande



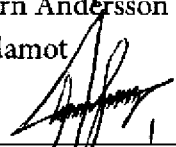
Maria Pettersson  
Kassör



Björn Andersson  
Ledamot




Torgny Johansson  
Ledamot



Niyas Zakaria Jalal  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - 05 - 28



Susanne Larsson  
Revisor

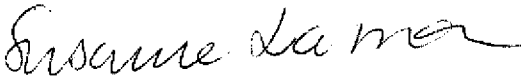
## Revisionsberättelse BRF Vinkeln

Vid granskningen av räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31 för BRF Vinkeln har jag funnit dessa i god ordning, intäkter och kostnader är styrkta med verifikationer.

Mot föreningens verksamhet i övrigt finns enligt mig icke anledning till anmärkning.

Därför föreslår jag årsmötet att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Ramnäs 2023-05-24



Susanne Larsson

Revisor