

Årsredovisning

för

BRF INLAGAN 22 HALMSTAD

716408-2021

Räkenskapsåret

2022

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och ansvarar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens utgifter. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Styrelsen för BRF INLAGAN 22 HALMSTAD får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen har sitt säte i Halmstads kommun i Hallands län.

Föreningen äger fastigheten Inlagan 22 med adress Norra Vägen 20 i Halmstads kommun. Fastigheten består av en byggnad med 40 lägenheter.

Föreningen beskattas som en äkta förening. Ingen statusändring är att vänta.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelseledamöter		*vald t.o.m.	
Cecilia Palmgren	Ordförande	2023	
Evelina Abrahamsson	Styrelseledamot	2023	avgått 2022-10-01
Richard Demegård	Styrelseledamot	2023	
Patrik Olander	Styrelseledamot	2023	
Styrelsesuppleanter			
Tobias Moberg		2023	ledamot fr.o.m. 2022-10-01
Johanna Olsson		2023	
Valberedning			
Ingela Drugge	sammankallande	2023	
Mariann Renkefeldt		2023	
Revisor			
Jan Wetsterberg	extern revisor	2023	
Westerbergs Redovisningsbyrå HB			
Bo Olofsson	föreningsrevisor	2023	

*Med vald t.o.m. förstås vald t.o.m. nästkommande ordinarie årsstämma.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas i förening av Tobias Moberg och Cecilia Palmgren.

Beträffande föreningens finansiering se not 7 och 8.

Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning:	Inlagan 22
Byggnadsår	1984
Antal lägenheter:	40, samtliga upplåtna med bostadsrätt
Bostadsyta: BOA:	2 780 kvm
Parkeringsplatser	22 platser

Årets taxeringsvärde:	47 400 000
Föregående års taxeringsvärde:	44 400 000

Lägenhetsfördelning:

2 rok	26 st
3 rok	14 st
Summa	40 st

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar och inkluderar ansvarsförsäkring för styrelsen. Bostadstillägg och hemförsäkring tecknas och bekostas av medlemmarna var för sig.

Tecknade avtal

PART Fastighetsförvaltning AB	Ekonomisk förvaltning och skötsel
RC Hiss	Service hissar
Tele2	Kabel TV, bredband
Vattenfall	El
Länsförsäkringar	Försäkring

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma 2022-05-04. Medverkande på årsstämman var 17 medlemmar varav 16 röstberättigande.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Vårstädningen genomfördes den 10 april, 19 personer deltog. Höststädningen genomfördes den 2 oktober, 14 personer deltog. Robotgräsklippare har införskaffats. Kostnaden för detta är intjänat på ett år då debiteringen för gräsklippning är borttaget ur förvaltningskostnaden. Under våren genomfördes den återkommande (vart tredje år) stora ventilationskontrollen OVK.

Under hösten har vi målat om invändigt i trapphusen, hissplanen, fönster utvändigt på gavlarna samt de lägenheterna som har fönster ut mot gatan utanför balkongerna.

För 2023 beslutade styrelsen att höja avgiften med 36 kr/kvm och år. Samt parkeringsavgiften med 25%. Detta för att kunna bibehålla en sund och hållbar ekonomi över tid.

Årets resultat uppgår till + 2 TSEK (f.g. år + 238 TSEK). I resultatet ingår avskrivningar med 377 TSEK. Exkluderas avskrivningar uppgår resultatet till + 379 TSEK. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och påverkar inte föreningens likviditet.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts med 150 000 kr.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	46
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	2
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	2
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	46

Under året har två överlåtelser av bostadsrätt skett (f.g. år fyra)

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 537	1 537	1 537	1 537
Resultat efter finansiella poster	2	238	350	257
Soliditet (%)	38,3	37,2	35,3	32,4
Årsavgift kr/kvm	540	540	540	540
Fastighetslån kr/kvm	2 293	2 423	2 552	2 682
Driftkostnader* kr/kvm	233	238	205	224
Avsättning yttre underhållsfond kr/kvm	54	18	18	18

* exklusive reparation och fastighetsskatt

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	933 080	386 630	2 750 368	237 870	4 307 948
Ökning av insatskapital		150 000	-150 000		0
Minskning av insatskapital		-258 900	258 900		0
Disposition av föregående års resultat:			237 870	-237 870	0
Årets resultat				2 017	2 017
Belopp vid årets utgång	933 080	277 730	3 097 138	2 017	4 309 965

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 988 237
årets vinst	2 017
	2 990 254

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	150 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-258 900
i ny räkning överföres	3 099 154
	2 990 254

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 537 217	1 537 138
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 537 217	1 537 138
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 029 141	-805 409
Personalkostnader	4	-59 621	-54 754
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-377 203	-361 433
Summa rörelsekostnader		-1 465 965	-1 221 596
Rörelseresultat		71 252	315 542
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 446	4 432
Räntekostnader och liknande resultatposter		-76 681	-82 104
Summa finansiella poster		-69 235	-77 672
Resultat efter finansiella poster		2 017	237 870
Resultat före skatt		2 017	237 870
Årets resultat		2 017	237 870

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	9 115 678	9 463 277
Inventarier, verktyg och installationer	6	546 646	576 250
Summa materiella anläggningstillgångar		9 662 324	10 039 527
Summa anläggningstillgångar		9 662 324	10 039 527
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		284 555	259 090
Övriga fordringar		3 964	3 960
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48 768	46 700
Summa kortfristiga fordringar		337 287	309 750
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 230 120	1 216 888
Summa kassa och bank		1 230 120	1 216 888
Summa omsättningstillgångar		1 567 407	1 526 638
SUMMA TILLGÅNGAR		11 229 731	11 566 165

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		933 080	933 080
Fond för yttre underhåll		277 730	386 630
Summa bundet eget kapital		1 210 810	1 319 710
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 097 138	2 750 368
Årets resultat		2 017	237 870
Summa fritt eget kapital		3 099 155	2 988 238
Summa eget kapital		4 309 965	4 307 948
Långfristiga skulder	7		
Skulder till kreditinstitut	8	6 735 913	7 095 913
Summa långfristiga skulder		6 735 913	7 095 913
Kortfristiga skulder	7		
Skulder till kreditinstitut		-360 000	-360 000
Förskott från kunder		2 970	2 970
Leverantörsskulder		55 885	55 333
Skatteskulder		6 281	5 351
Övriga skulder		21 575	20 485
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		457 142	438 165
Summa kortfristiga skulder		183 853	162 304
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 229 731	11 566 165

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	-1 501 200	-1 501 200
Hysesintäkter p-plats	-35 040	-35 040
Övriga rörelseintäkter	-977	-897
	-1 537 217	-1 537 137

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
El	52 002	57 462
Värme	191 342	198 795
Vatten och avlopp	60 247	64 125
Sophantering	75 451	73 190
Snöröjning	14 353	21 771
Trädgårdsskötsel och material	18 448	13 932
Reparation och underhåll av fastighet	62 294	66 308
Planerat underhåll	258 900	18 476
Hiss	6 400	3 249
Övriga fastighetskostnader	2 797	6 666
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	60 760	58 420
Fastighetsförsäkringspremier	52 074	41 914
Fastighetsskötsel och förvaltning	100 476	108 156
Kabel-tv, bredband	40 168	39 026
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	12 640	3 699
Ersättningar till revisor	3 625	7 563
Bolagsstämma/års- eller föreningsstämma	9 205	9 959

Övriga förvaltningskostnader	4 958	9 308
Bankkostnader	3 001	3 389
	1 029 141	805 408

Not 4 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvoden och löner inkl. sociala avgifter	59 621	54 754

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 462 770	17 394 012
Inköp		68 758
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 462 770	17 462 770
Ingående avskrivningar	-7 999 493	-7 653 899
Årets avskrivningar	-347 599	-345 594
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 347 092	-7 999 493
Utgående redovisat värde	9 115 678	9 463 277
Taxeringsvärden byggnader	32 000 000	27 000 000
Taxeringsvärden mark	15 400 000	17 400 000
	47 400 000	44 400 000
Bokfört värde byggnader	8 645 678	8 993 277
Bokfört värde mark	470 000	470 000
	9 115 678	9 463 277

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	592 089	225 000
Inköp	0	367 089
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	592 089	592 089
Ingående avskrivningar	-15 839	
Försäljningar/utrangeringar	0	
Årets avskrivningar	-29 604	-15 839
Utgående ackumulerade avskrivningar	-45 443	-15 839
Utgående redovisat värde	546 646	576 250

Cykelgarage (2021)
Värmeanläggning (2020)

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 6 375 913 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Förfaller 2-5 år från balansdagen	6 375 913	6 735 913
	6 375 913	6 735 913

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek 221171	1,060	2025-09-30	3 230 466	3 230 466
Stadshypotek 222255	1,270	2026-03-01	3 145 447	3 505 447
			6 375 913	6 735 913
Kortfristig del av långfristig skuld			360 000	360 000

Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	15 763 000	15 763 000
	15 763 000	15 763 000

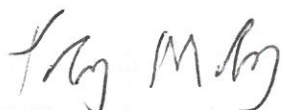
Ort och datum



Cecilia Palmgren
Ordförande

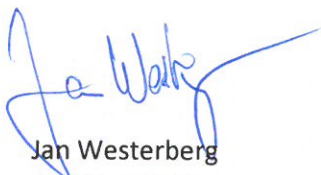


Richard Demegård



Tobias Moberg

Vår revisionsberättelse har lämnats



Jan Westerberg
Extern revisor
Westerbergs Redovisningsbyrå HB



Bo Olofson
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Inlagan 22 Organisationsnummer 716408-2021

Rapport om årsredovisningen

Vi har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Inlagan 22

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Vi 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 Bostadsrättsföreningen Inlagan 22 för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår 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 ersättningsskyldighet.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt vår uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Vi tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Halmstad 2023-04-13


Jan Westerberg
Extern revisor


Bo Olofson
Intern revisor

Ordlista

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva Någon form av ekonomisk verksamhet.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som har uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året till exempel värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades.

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.