

Årsredovisning 2021/2022

BRF SANA NR 1

714400-2156



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SANA NR 1

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30.

INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Kassaflödesanalys

Noter

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 1967-01-01.

Stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2020-11-04.

Säte

Föreningen har sitt säte i Norrtälje kommun.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sana 1. Föreningen har 12 bostadsrätter om totalt 700 kvm och 2 lokaler om 72 kvm. Föreningen bebyggdes av Byggnadsfirman E A Alm AB och i fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 12 lägenheter och 3 lokaler, varav 2 av lokaler är hyresrätter. Dessutom finns 12 p-platser.

Lägenhetsfördelning

4 st 1 rum och kök

8 st 2 rum och kök

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

Styrelsens sammansättning

Jaana Kuusisto	Ordförande
Kristina Moszko Fält	
Johan Gustavsson	
Bo Torstensson	Suppleant

Valberedning

Vakant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Ulla Karlsson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-12-12. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 1 protokollfört sammanträde.

Utförda historiska underhåll

2013	Stamrenovering (Relining) och renovering av fasadgavel.
2014	Dräneringsarbeten och montage av ny takbrygga.
2015	Fasadrenovering.
2018	Takbyte, utbyte av fjärrvärme samt målningsarbeten på fasad, fönster portar och räcken.
2020	Nytt staket.
2021	Kontroll av fläktssystem.
2022	Fiberanslutning

Planerade underhåll

2023	Elstolpar och trädplantering
------	------------------------------

Avtal med leverantörer

Försäkring	Trygg-Hansa
El	Norrtälje Energi
Sophantering	Norrtälje V&A
Sandning och snöröjning	Banaväg
Lån och placeringar	Roslagens Sparbank

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften har höjts med 3%.

Övriga uppgifter

Underhållsplan

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Medlemsinformation

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2022 = 1 208 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2022 = 483 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2022 = 4 830 kronor/per år och tillstånd).

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 13 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	568 071	553 522	530 000	523 000
Resultat efter fin. poster	28 246	38 973	131 765	-1 250 990
Soliditet, %	-88	-82	-82	-98
Yttre fond	578 567	508 567	438 567	368 567
Taxeringsvärde	4 806 000	3 764 000	3 764 000	3 764 000
Bostadsyta, kvm	700	700	700	700
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	739	716	697	686
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 134	2 277	2 420	2 563
Genomsnittlig skuldränta, %	2,38	2,30	1,91	2,06
Belåningsgrad, %	545,07	524,76	508,09	494,10

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2021-06-30	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-06-30
Insatser	51 700	-	-	51 700
Fond, yttre underhåll	508 567	-	70 000	578 567
Balanserat resultat	-1 359 553	38 973	-70 000	-1 390 580
Årets resultat	38 973	-38 973	28 246	28 246
Eget kapital	-760 313	0	28 246	-732 067

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 390 580
Årets resultat	28 246
Totalt	<u>-1 362 334</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	70 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-46 164
Balanseras i ny räkning	-1 386 170
	<u><u>-1 362 334</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-07-01 - 2022-06-30	2020-07-01 - 2021-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		568 071	553 522
Rörelseintäkter		1	0
Summa rörelseintäkter		568 072	553 522
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-4	-392 780	-337 318
Övriga externa kostnader	5	-45 260	-56 116
Personalkostnader	6	-35 313	-53 624
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-29 664	-29 646
Summa rörelsekostnader		-503 017	-476 704
RÖRELSERESULTAT		65 054	76 818
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-36 808	-37 845
Summa finansiella poster		-36 808	-37 845
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		28 246	38 973
ÅRETS RESULTAT		28 246	38 973

Balansräkning

	Not	2022-06-30	2021-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	8	274 047	303 711
Summa materiella anläggningstillgångar		274 047	303 711
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		274 047	303 711
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		12 135	4 014
Övriga fordringar	9	7 379	6 780
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	12 151	17 715
Summa kortfristiga fordringar		31 665	28 509
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		558 387	599 513
Summa kassa och bank		558 387	599 513
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		590 052	628 022
SUMMA TILLGÅNGAR		864 099	931 733

Balansräkning

	Not	2022-06-30	2021-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		51 700	51 700
Fond för yttre underhåll		578 567	508 567
Summa bundet eget kapital		630 267	560 267
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 390 580	-1 359 553
Årets resultat		28 246	38 973
Summa fritt eget kapital		-1 362 334	-1 320 580
SUMMA EGET KAPITAL		-732 067	-760 313
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	0	1 493 750
Summa långfristiga skulder		0	1 493 750
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 493 750	100 000
Leverantörsskulder		30 574	16 034
Skatteskulder		4 390	542
Övriga kortfristiga skulder		6 870	7 347
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	60 582	74 373
Summa kortfristiga skulder		1 596 166	198 296
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		864 099	931 733

Kassaflödesanalys

	2021-07-01 - 2022-06-30	2020-07-01 - 2021-06-30
Likvida medel vid årets början	599 513	625 052
Resultat efter finansiella poster	28 246	38 973
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	29 664	29 646
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	57 910	68 619
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 156	-10 698
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	4 120	16 540
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	58 874	74 461
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-100 000	-100 000
Årets kassaflöde	-41 126	-25 539
Likvida medel vid årets slut	558 387	599 513

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Sana Nr 1 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:

Om- och tillbyggnad	5 %
Byggnad	5,6 %

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.

Fastighetslån

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

Övriga skattepliktiga intäkter

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 21,4 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 987 (987) kronor.

Not 2, Rörelseintäkter	2021/2022	2020/2021
Andrahandsuthyrning	0	4 760
Hysesintäkter, lokaler	38 604	36 156
Hysesintäkter, p-platser	7 500	6 964
Pantförskrivningsavgift	951	946
Årsavgifter, bostäder	517 447	501 147
Överlåtelseavgift	3 570	3 549
Summa	568 072	553 522

Not 3, Underhållskostnader	2021/2022	2020/2021
Planerat underhåll	46 164	12 539
Övrigt	5 656	54 035
Summa	51 820	66 574

Not 4, Driftkostnader	2021/2022	2020/2021
Fastighetsel	16 610	20 329
Fastighetsförsäkringar	23 444	22 671
Fastighetsskatt	15 945	12 180
Sophämtning	18 081	13 587
Uppvärmning	135 773	139 026
Vatten	62 732	62 950
Yttre skötsel	68 375	0
Summa	340 960	270 744

Not 5, Övriga externa kostnader	2021/2022	2020/2021
Bankkostnader	4 396	3 059
Ekonomisk förvaltning	24 534	24 369
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	4 853	3 410
Förbrukningsmaterial	1 557	12 501
Pantsättningskostnad	951	945
Revisionsarvoden	1 000	1 000
Överlåtelsekostnad	3 570	3 548
Övriga förvaltningskostnader	4 400	7 286
Summa	45 260	56 116

Not 6, Personalkostnader	2021/2022	2020/2021
Löner, arbetare	9 561	24 589
Sociala avgifter	7 952	10 835
Styrelsearvoden	17 800	18 200
Summa	35 313	53 624

Not 7, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021/2022	2020/2021
Dröjsmålsränta	0	63
Räntekostnader fastighetslån	36 808	37 782
Summa	36 808	37 845

Not 8, Byggnad och mark	2022-06-30	2021-06-30
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 278 552	1 278 552
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>1 278 552</u>	<u>1 278 552</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-974 841	-945 195
Årets avskrivning	-29 664	-29 646
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-1 004 505</u>	<u>-974 841</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>274 047</u></u>	<u><u>303 711</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	100 000	100 000

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	3 844 000	3 021 000
Taxeringsvärde mark	962 000	743 000
Summa	4 806 000	3 764 000

Not 9, Övriga fordringar	2022-06-30	2021-06-30
Skattekonto	7 379	6 780
Summa	7 379	6 780

Not 10, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-06-30	2021-06-30
Försäkringspremier	12 151	11 557
Förvaltning	0	6 158
Summa	12 151	17 715

Not 11, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-06-30	2022-06-30	2021-06-30
Roslagens Sparbank	Rörlig ränta	2,55 %	1 056 250	1 121 250
Roslagens Sparbank	Rörlig ränta	2,55 %	437 500	472 500
Summa			1 493 750	1 593 750
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>1 493 750</i>	<i>100 000</i>

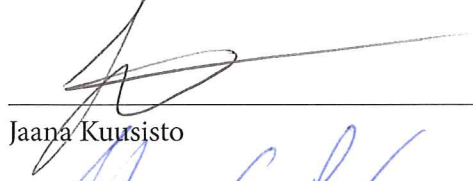
Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

Not 12, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-06-30	2021-06-30
El	2 235	2 259
Förutbetalda avgifter/hyror	47 634	46 241
Räntor	3 036	2 149
Uppvärmning	7 677	7 383
Vatten	0	16 341
Summa	60 582	74 373

Not 13, Ställda säkerheter	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckning	1 900 000	1 900 000
Summa	1 900 000	1 900 000

Hallstavi, 2022 - 10 - 18

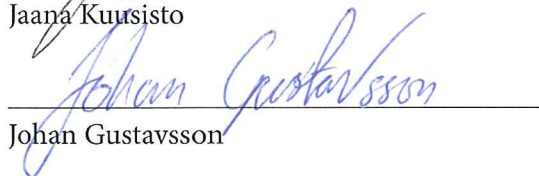
Ort och datum



Jaana Kuusisto



Kristina Moszka Fält



Johan Gustavsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 - 10 - 18



Ulla Karlsson

Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknad revisor i Brf Sana nr 1 i Hallstavik får efter slutförd granskning av föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2021-07-01 2022-06-30 lämna följande berättelse.

Föreningens ekonomiska ställning framgår av Simpleko AB:s förvaltningsberättelse med resultaträkning.

Vidare har Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB utfört stickprovsmässiga kontroller av Simpleko AB:s handhavande av föreningens räkenskaper.

Då under revisionen intet framkommit som givit anledning till anmärkning hemställer jag till föreningsstämman att fastställa den framlagda resultat- och balansräkningen.

Att bevilja ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Att det uppkomna överskottet å 28.246:- balanseras i ny räkning.

Hallstavik i okt 2022


/UllaKarlsson/