



VÄNER
FÖRVALTNING



phm partner

2022

Årsredovisning

Brf Nolgård
716411-2372



Styrelsen för Brf Nolgård får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av radhuslägenheter med totalt 11 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning

3 st 2 rum och kök

5 st 3 rum och kök

3 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 821 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår. Föreningens fastighet är byggd 1985. Värdeår 1985.

Fastighetens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen, med ett belopp som motsvarar minst 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har själv skött den tekniska förvaltningen.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2021-06-02 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Robert Alfredsson	Ordförande
Sofia Johansson	Ledamot
Håkan Bergström	Ledamot
Emelie Gustafsson	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Arvode till styrelsen har ej utgått.

Revisorer

Anders Hernström	Ordinarie
LR Revision AB	Suppleant

Valberedning

Maria Grahn
Ellinor Gustavsson

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2004-08-23.

Medlemsinformation

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 18 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har tre överlåtelser skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har inget att rapportera.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2022. Genomsnittlig årsavgift 672 kr per m². Ingen planerad avgiftshöjning finns för 2023.

Kommunal fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1985 och beskattas med 0,75% av taxeringsvärdet.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	555	555	555	555
Resultat efter finansiella poster	94	46	112	-157
Lån per m ² (kr)	3 933,0	4 045,0	4 166,0	4 286,0
Räntekänslighet (%)	5,8	6,0	6,2	6,4
Årsavgift per m ² bostadsyta	672,0	672,0	672,0	672,0
Energikostnad per m ² (kr)	25,0	26,0	13,0	23,0
Sparande per m ² (kr)	285,0	240,0	338,0	294,0
Balansomslutning	3 848	3 881	3 896	3 924
Soliditet (%)	13,1	10,6	9,4	6,5

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2021-12-31	170 000	234 000	-37 808	46 122	412 314
Disposition av föregående års resultat			46 122	-46 122	0
Reservering till yttre fond		60 000	-60 000		0
Årets resultat				93 569	93 569
Eget kapital 2022-12-31	170 000	294 000	-51 686	93 569	505 883

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-51 686
Årets resultat	93 569
Återstår till föreningsstämmans förfogande	41 883

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

Att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	60 000
Att i ny räkning överföres	-18 117
Att balansera i ny räkning	41 883

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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			
Nettoomsättning	2	554 979	555 060
Övriga rörelseintäkter		2 329	2 085
Summa rörelseintäkter		557 308	557 145
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-276 503	-297 873
Övriga externa kostnader	4	-43 619	-42 061
Avskrivningar	5	-100 000	-100 000
Summa rörelsekostnader		-420 122	-439 934
Resultat före finansiella poster		137 186	117 211
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-43 618	-71 089
Summa finansiella poster		-43 617	-71 089
Resultat efter finansiella poster		93 569	46 122
Årets resultat		93 569	46 122

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

3 277 484

3 377 484

Summa materiella anläggningstillgångar

3 277 484

3 377 484

Summa anläggningstillgångar

3 277 484

3 377 484

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar

6

10

679

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

25 461

52 317

Summa kortfristiga fordringar

25 471

52 996

Kassa och bank

Bank

544 782

450 330

Summa kassa och bank

544 782

450 330

Summa omsättningstillgångar

570 253

503 326

SUMMA TILLGÅNGAR

3 847 737

3 880 810

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		170 000	170 000
Fond för yttre underhåll		294 000	234 000
Summa bundet eget kapital		464 000	404 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-51 686	-37 808
Årets resultat		93 569	46 122
Summa fritt eget kapital		41 883	8 314
Summa eget kapital		505 883	412 314
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	3 129 489	855 541
Summa långfristiga skulder		3 129 489	855 541
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut (kortfristig del)	7	99 252	2 465 139
Leverantörsskulder		3 220	44 509
Övriga kortfristiga skulder		44 400	22 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		65 493	81 107
Summa kortfristiga skulder		212 365	2 612 955
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 847 737	3 880 810

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		93 569	46 122
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		100 000	100 000
Betald skatt		22 199	15 433
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		215 768	161 555
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		670	-670
Förändring av kortfristiga fordringar		26 856	-1 279
Förändring av leverantörsskulder		-41 289	5 794
Förändring av kortfristiga skulder		-15 614	22 036
Kassaflöde från den löpande verksamheten		186 391	187 436
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-91 939	-99 252
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-91 939	-99 252
Årets kassaflöde		94 452	88 184
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		450 330	362 146
Likvida medel vid årets slut		544 782	450 330

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan. Byggnadernas bokförda restvärde per 2013-12-31 avskrivs på ca 41 år.

Avskrivning på larm görs med 10%.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Sparande

Summan av årets resultat, avskrivningar och kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta.

Räntekänslighet

En procents förändring av de räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna i föreningen.

Energikostnad

Totala kostnader för el, vatten och värme genom total yta.

Balansomslutning

Föreningens samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	551 979	552 060
Hyror garage och parkeringsplatser	3 000	3 000
Summa	554 979	555 060

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2022	2021
Reparation och underhåll	40 564	51 290
Filer & ventilation, OVK	0	9 421
El	17 509	15 647
Vatten	2 750	5 500
Renhållning	12 901	14 461
Snöröjning och halkbekämpning	9 450	3 163
Fastighetsförsäkring	23 486	22 836
Bevakningskostnader	63 305	67 113
Kabel-TV	18 137	17 617
Fastighetsavgift	84 540	84 540
Trädgårdskostnader	319	1 925
Övriga driftskostnader	3 542	4 360
Summa	276 503	297 873

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Revisionsarvoden	9 563	9 500
Förvaltningskostnader	23 828	23 750
Övriga föreningskostnader	10 228	8 811
Summa	43 619	42 061

Not 5 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	5 548 788	5 548 788
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 548 788	5 548 788
Ingående avskrivningar	-2 171 304	-2 071 304
Årets avskrivningar	-100 000	-100 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 271 304	-2 171 304
Utgående redovisat värde	3 277 484	3 377 484
Taxeringsvärde Hälltorp 1:176		
Taxeringsvärden byggnader	5 739 000	5 739 000
Taxeringsvärden mark	5 533 000	5 533 000
Summa	11 272 000	11 272 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	3 155 484	3 255 484
Bokfört värde mark	122 000	122 000
Summa	3 277 484	3 377 484

Not 6 Övriga kortfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	10	9
Kundfordringar	0	670
Summa	10	679

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amortering 2022-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank Hypotek	1,78	2025-02-25	70 000	2 365 887
Swedbank Hypotek	1,25	2024-01-25	29 252	862 854
Totalt			99 252	3 228 741
Avgår kortfristig del				-99 252
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				3 129 489

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till ca 2 732 481 kr om fem år.

Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	5 486 000	5 486 000
Varav i eget förvar	-5 000	-5 000
Summa	5 481 000	5 481 000

Hammarö 2023-

Robert Alfredsson
Ordförande

Sofia Johansson
Ledamot

Håkan Bergström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-

Lr Revision Karlstad AB

Anders Hernström
Auktoriserad revisor