

Årsredovisning för

BRF Zederslundshus

724000-0161

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Zederslundshus, 724000-0161, med säte i Motala får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999: 1229).

STYRELSE

Crister Sjöstedt, Ordförande
Ann-Louise Nyberg, Kassör
Camilla Stegeryd, Sekreterare
Kent Eriksson, Ledamot
Kajsa Timm Gustafsson, Ledamot
Sten Zetterlund, Suppleant
Fredrik Stegeryd, Suppleant

REVISORER

Föreningens revisorer har varit Auktoriserad revisor Robert Andersson, Digit Ekonomibyrå AB och revisorssuppleant Johan Nilsson, Nilssons Revisionsbyrå AB

VALBEREDNING

Valberedningen har utgjorts av Styrelsen

FASTIGHETS- OCH LÄGENHETSFÖRDELNING

Föreningen har 48 lägenheter med en total lägenhetsyta på 2 495 m². Under året 2022 har styrelsen godkänt 6 st lägenhetsförsäljningar. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätternas fastighetsförsäkring. Bostadsrättsförsäkring ingår. Föreningens fastighet är byggd 1944. Värdeår 1985.

VICEVÄRD OCH ANSTÄLLDA

Vice Vård har saknats och Styrelsen har fördelat uppdraget sinsemellan under året. För skötsel av trappstädning och tomt har föreningen anlitat HSB Boservice AB. Det löpande ekonomiska sköts via D-ekonomikonsult AB.

SAMMANTRÄDEN

Föreningen har haft 1 ordinarie föreningsmöte och styrelsen har haft 5 protokollförda sammanträden.

FASTIGHETEN, UNDERHÅLL UNDER ÅRET

Installation av Garo typ2, för laddning av elbil/plugin bil P-Plats 23
Byte av Ytterdörrar 6 st, hus 1, 3 och 5
Reparation av garageavlopp
Ny tvättmaskin och torktumlare i tvättstugan
Underhåll av trädgård

FASTIGHETEN, FÖRESTÅENDE ARBETEN

Föreningen har upprättat en underhållsplan samt åtgärdsplan.
Reparation av Plåtfasader på kortsidorna mot Zederslundsgatan
Underhåll av tvättstugan
Fiberinstallation

ÅRSAVGIFTEN

Årsavgiften har varit oförändrad.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	1 683 452	1 653 027	1 663 837	1 670 609
Resultat efter finansiella poster	-187 033	121 809	-343 148	284 850
Soliditet, %	-4	2	-2	8
Årsavgift kr/kvm	657	663	667	666
Skuldsättningsgrad, belåning/kvm	1 182	1 213	1 244	1 275
Sparande kr/kvm	-20	97	-89	163
Skuldkvot, räntekänslighet	1,70	1,82	2,00	2,00
Energikostnad/kvm	228	235	240	232

Förändringar i eget kapital

	Medlemsins./ reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets början	41 441		-99 837	121 809	63 413
Resultatdisposition enligt förenings- stämman			121 809	-121 809	
Årets resultat				-187 033	-187 033
Belopp vid årets utgång	41 441		21 972	-187 033	-123 620

Till föreningsstämman förfogande står följande medel

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	21 972
Årets resultat	-187 033
Totalt	-165 061
disponeras för:	
Balanseras i ny räkning	-165 061
Summa	-165 061

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Årets underskott beror på vidtagna underhållsåtgärder under året. Framtida underhållsåtgärder kan komma att finansieras genom att avgifterna höjs, alternativt att föreningen kan behöva ta upp nya lån för att finansiera underhåll m.m. Kostnaderna för sådana lån kan också innebära att avgifterna kan behöva höjas.

CS
Ed
R

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 683 452	1 653 025
Övriga rörelseintäkter		3 726	13 863
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 687 178	1 666 888
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	3	-1 446 243	-1 210 281
Övriga externa kostnader	4	-179 885	-115 689
Arvoden	5	-58 840	-57 274
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-137 911	-120 176
Summa rörelsekostnader		-1 822 879	-1 503 420
Rörelseresultat		-135 701	163 468
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51 332	-41 659
Summa finansiella poster		-51 332	-41 659
Resultat efter finansiella poster		-187 033	121 809
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-187 033	121 809
Skatter			
Årets resultat		-187 033	121 809

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	2 173 219	2 290 421
Inventarier, verktyg och installationer	7	82 841	-
Summa materiella anläggningstillgångar		2 256 060	2 290 421
Summa anläggningstillgångar		2 256 060	2 290 421
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		7 087	50
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		63 159	58 495
Summa kortfristiga fordringar		70 246	58 545
Kassa och bank			
Kassa och bank		845 099	1 047 507
Summa kassa och bank		845 099	1 047 507
Summa omsättningstillgångar		915 345	1 106 052
SUMMA TILLGÅNGAR		3 171 405	3 396 473

GS
ce
R

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 441	41 441
Fritt eget kapital			
Balanserat och årets resultat		-165 061	21 972
Summa fritt eget kapital		-165 061	21 972
Summa eget kapital		-123 620	63 413
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	2 870 647	3 026 399
Leverantörsskulder		63 197	62 046
Skatteskulder		19 612	4 426
Övriga skulder		104 307	25 353
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		237 262	214 836
Summa kortfristiga skulder		3 295 025	3 333 060
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 171 405	3 396 473

CF
e
R

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-187 033	121 809
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	137 911	120 176
	-49 122	241 985
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-49 122	241 985
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-16 415	-17 933
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	44 555	-38 187
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-20 982	185 865
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-103 550	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-103 550	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-77 876	-77 876
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-77 876	-77 876
Årets kassaflöde	-202 408	107 989
Likvida medel vid årets början	1 047 507	939 518
Likvida medel vid årets slut	845 099	1 047 507

Handwritten signature and initials in blue ink.

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad, ursprungligt anskaffningsvärde	67
-Stambyte, dränering och takreovering	40
-Fjärrvärme, garage	30
-Kabel-TV	20
-Fönsterrenovering	10
-Inventarier	5

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Årsavgif/kvm

Årsavgiften per kvadratmeter räknas ut baserat på total yta. En vanlig nivå är mellan 500-700 kr/kvm/år

Skuldsättningsgrad

Brukar kallas belåning, eller belåningsgrad, och är ett mycket vanligt och tillförlitligt mått. Under 5 000 kr/kvm = bra, över 10 000 kr/kvm = inte bra.

Sparande/kvm

Högt: över 301 kr/kvm, Måttligt till hög = 201-300 kr/kvm, Lågt till måttligt = 121-200 kr/kvm, Mycket lågt: under 120 kr/kvm

Skuldkvot, räntekänslighet

Ett värde under 5 är bra och över 10 är inte bra

Energikostnad/kvm

Riktvärdet är 200 kr/kvm

Källa: FAR, Bostadsrättskollen och Förvaltarforum

2

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Månadsavgifter	1 576 102	1 551 067
Garage och parkering	88 600	86 600
Övriga intäkter	18 750	29 223
Summa	1 683 452	1 666 890

Not 3 Drift och underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
El	46 352	33 138
Uppvärmning	392 525	432 202
Vatten och avlopp	130 150	121 676
Fastighetsskötsel och lokalvård	28 772	56 528
Reparation och underhåll	630 844	375 577
Fastighetsavgift	87 350	67 180
Fastighetsförsäkring	130 250	123 980
Summa	1 446 243	1 210 281

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Administrationskostnader	96 377	89 959
Extern revision	9 844	9 844
Övriga driftskostnader	73 665	15 885
Summa	179 886	115 688

Not 5 Arvoden

Arvoden ,andra ersättningar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	46 300	45 602
Summa	46 300	45 602

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	6 292 429	6 292 429
-Mark	402 500	402 500
	6 694 929	6 694 929
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 404 508	-4 287 306
-Årets avskrivning enligt plan	-117 202	-117 202
	-4 521 710	-4 404 508
Redovisat värde vid årets slut	2 173 219	2 290 421

CS
de
R

Taxeringsvärde byggnad - bostäder och lokaler	18 550 000	15 273 000
Taxeringsvärde mark - bostäder och lokaler	5 445 000	5 445 000
Summa taxeringsvärde	23 995 000	20 718 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	24 400	24 400
-Nyanskaffningar	103 550	-
Vid årets slut	127 950	24 400
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-24 400	-21 426
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-20 709	-2 974
Vid årets slut	-45 109	-24 400
Redovisat värde vid årets slut	82 841	-

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändringsdag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	255 447 980-4	2,957	2023-01-28	551 556	-
Swedbank	275 060 427-0	3,506	2023-02-28	615 125	-
Swedbank	275 203 292-6	3,769	2023-03-28	664 788	29 544
Swedbank	285 639 519-5	3,769	2023-03-28	1 039 178	48 332

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	2 069 500	2 069 500
Summa ställda säkerheter	2 069 500	2 069 500

Underskrifter

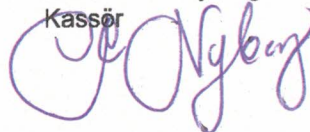
Underskrifter

Motala den 24 / 4 2023

Crister Sjöstedt
Ordförande



Ann-Louise Nyberg
Kassör



Camilla Stegeryd
Sekreterare



Kent Eriksson
Ledamot



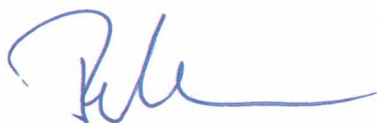
Kajsa Timm Gustafsson
Ledamot



Sten Zetterlund
Suppleant

Fredrik Stegeryd
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 / 4 2023



Robert Andersson
Auktoriserad revisor

