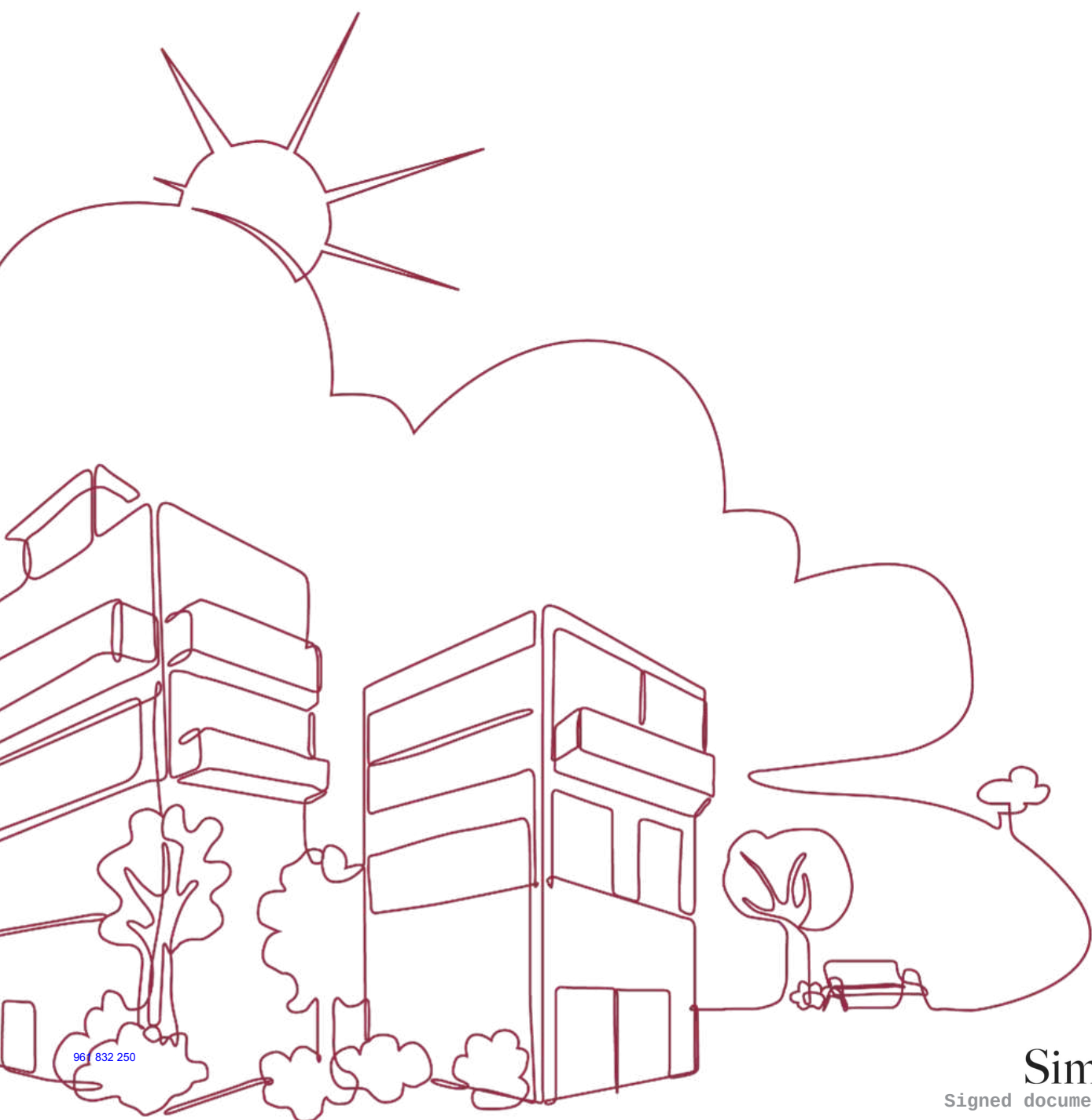


Årsredovisning 2022

Brf Litsbyn

716461-8345



961 832 250

Välkommen till årsredovisningen för Brf Litsbyn

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1.
Resultaträkning	s. 1.
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1.
Giltighet	s. 1.
Förvaltningsberättelse	s. 2
Allmänt om verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 3
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 4
Resultaträkning	s. 5
Balansräkning	s. 6
Noter	s. 8
Underskrifter	s. 13

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

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 1988-04-18 och föreningens ekonomiska plan registrerades 1988-10-03. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 1993-02-18. Nya stadgar kommer registreras under 2022.

Säte

Föreningen har sitt säte i Östersund.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Söre 2:56 som förvärvades 1988-03-18.

Föreningens fastighet består av ett flerbostads-hus på adress Östersundsvägen 18 i Lit. Fastigheten byggdes 1988 och har värdeår 1989.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1286 kvm. I föreningen finns 20 parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende.

Lägenhetsfördelning

9 st 1,5 rum och kök

12 st 2 rum och kök

3 st 3,5 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Dina Försäkringar AB. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Daniel Jonsson	Ordförande
Daniel Löfström	Ledamot
Magnus Wågström	Ledamot
Johan Holmberg	Ledamot
Linda Lybäck	Suppleant
Mikaela Nilsson	Suppleant

Firmateckning

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Revisorer

Magnus Lundberg Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-26.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning Simpleko AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2022 är en vinst. Under 2021 hade föreningen extra kostnader i form av en försäkringsskada, som gjorde att resultatet det året blev en förlust.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Övriga uppgifter

Årsavgifterna är oförändrade jämfört med föregående år.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 25 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 313 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 525 kr.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 033 927	1 036 452	1 037 688	1 033 088
Resultat efter fin. poster	143 841	-79 670	92 219	203 077
Soliditet, %	32	29	29	26
Yttre fond	1 046 240	1 007 703	969 166	930 629
Taxeringsvärde	6 044 000	5 027 000	5 027 000	5 027 000
Bostadsyta, kvm	1 286	1 286	1 286	1 286
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	788	788	788	788
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 856	3 012	3 245	3 479
Genomsnittlig skuldränta, %	2,97	2,52	2,50	2,43

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2022-12-31
Insatser	722 007	-	-	722 007
Fond, yttre underhåll	1 007 703	-	38 537	1 046 240
Balanserat resultat	36 678	-79 670	-38 537	-81 528
Årets resultat	-79 670	79 670	143 841	143 841
Eget kapital	1 686 719	0	143 841	1 830 560

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-81 528
Årets resultat	143 841
Totalt	62 313

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	38 537
Balanseras i ny räkning	23 776
	62 313

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2022	2021
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 033 927	1 036 460
Summa rörelseintäkter		1 033 927	1 036 460
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-531 615	-775 145
Övriga externa kostnader	7	-61 374	-62 822
Personalkostnader	8	-43 708	-43 710
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-139 341	-131 044
Summa rörelsekostnader		-776 038	-1 012 721
RÖRELSERESULTAT		257 888	23 739
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-114 067	-103 409
Summa finansiella poster		-114 047	-103 409
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		143 841	-79 670
ÅRETS RESULTAT		143 841	-79 670

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	5 292 241	5 402 077
Maskiner och inventarier	11	189 620	194 316
Summa materiella anläggningstillgångar		5 481 861	5 596 393
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 481 861	5 596 393
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		60 111	46 730
Övriga fordringar	12	13 587	21 641
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	27 466	34 734
Summa kortfristiga fordringar		101 164	103 105
Kassa och bank			
Kassa och bank		177 643	155 392
Summa kassa och bank		177 643	155 392
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		278 807	258 497
SUMMA TILLGÅNGAR		5 760 668	5 854 890

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		722 007	722 007
Fond för yttre underhåll		1 046 240	1 007 703
Summa bundet eget kapital		1 768 247	1 729 710
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-81 528	36 678
Årets resultat		143 841	-79 670
Summa fritt eget kapital		62 313	-42 991
SUMMA EGET KAPITAL		1 830 560	1 686 719
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	3 373 448	2 388 561
Summa långfristiga skulder		3 373 448	2 388 561
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		300 000	1 484 887
Leverantörsskulder		54 867	103 556
Övriga kortfristiga skulder		0	770
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	201 793	190 397
Summa kortfristiga skulder		556 660	1 779 610
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 760 668	5 854 890

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Litsbyn 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:

Byggnad	1 %
Maskiner och inventarier	10 %

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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Årsavgifter, bostäder	1 013 652	1 013 652
Hysesintäkter, p-platser	19 650	22 800
Övriga intäkter	625	8
Summa	1 033 927	1 036 460

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2022	2021
Besiktning och service	0	9 375
Trädgårdsarbete	201	18 333
Snöskottning	15 045	21 915
Summa	15 246	49 623

NOT 4, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2022	2021
Reparationer	8 081	56 712
Försäkringsskador	68 838	229 489
Summa	76 919	286 201

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2022	2021
Fastighetsel	279 055	245 407
Vatten	70 545	62 044
Sophämtning	42 627	42 158
Summa	392 227	349 609

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	29 091	27 031
Självrisker	0	47 600
Fastighetsskatt	18 132	15 081
Summa	47 223	89 712

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2022	2021
Förbrukningsmaterial	2 654	8 240
Övriga förvaltningskostnader	6 690	5 104
Revisionsarvoden	10 000	8 900
Ekonomisk förvaltning	42 031	40 578
Summa	61 374	62 822

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2022	2021
Styrelsearvoden	36 000	36 000
Sociala avgifter	7 708	7 710
Summa	43 708	43 710

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER

	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	112 198	101 514
Övriga räntekostnader	1 869	1 895
Summa	114 067	103 409

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	11 583 819	11 583 819
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 583 819	11 583 819
Ingående ackumulerad avskrivning	-6 181 742	-6 071 906
Årets avskrivning	-109 836	-109 836
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 291 578	-6 181 742
Utgående restvärde enligt plan	5 292 241	5 402 077
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>600 000</i>	<i>600 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	5 000 000	4 144 000
Taxeringsvärde mark	1 044 000	883 000
Summa	6 044 000	5 027 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	303 567	185 964
Inköp	24 809	117 603
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	328 376	303 567
Ingående ackumulerad avskrivning	-109 251	-88 038
Avskrivningar	-29 505	-21 213
Utgående ackumulerad avskrivning	-138 756	-109 251
Utgående restvärde enligt plan	189 620	194 316

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	281	2 211
Skattefordringar	13 306	16 357
Övriga fordringar	0	3 073
Summa	13 587	21 641

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 868	3 422
Försäkringspremier	4 893	4 621
Vatten	6 802	5 444
Arvoden	0	10 927
Förvaltning	10 903	10 320
Summa	27 466	34 734

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotet AB	2026-03-30	5,39 %	2 388 561	2 568 561
Stadshypotek AB	2026-06-30	4,99 %	1 184 887	1 304 887
Stadshypotek AB	2027-06-01	3,55 %	100 000	0
Summa			3 673 448	3 873 448
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>300 000</i>	<i>1 484 887</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.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	10 021
El	55 930	36 792
Beräknat revisionsarvode	11 400	8 900
Utgiftsräntor	296	0
Löner	36 000	36 000
Renhållning	885	1 252
Sociala avgifter	11 311	11 311
Förutbetalda avgifter/hyror	85 971	86 121
Summa	201 793	190 397

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2022-12-31

7 975 000

2021-12-31

7 975 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Daniel Jonsson
Ordförande

Daniel Löfström
Ledamot

Magnus Wågström
Ledamot

Johan Holmberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Magnus Lundberg
Revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 65301c216d1e7779012bfdb1

Finalized at: 2023-11-03 12:52:50 CET

Title: Brf Litsbyn, 716461-8345 - Ej undertecknad årsredovisning 2022 (1).pdf

Digest: PlAq9326habS8oXclmdVzRoX6LXPCVUBmFNkt51G/tU=

Initiated by: hyperdane@hotmail.com (hyperdane@hotmail.com) via Brf Litsbyn 716461-8345

Signees:

- Linda Björnrud Lybeck signed at 2023-11-03 12:51:17 CET with Swedish BankID (19750124-XXXX)
- Daniel Jonsson signed at 2023-10-18 20:28:57 CEST with Swedish BankID (19820414-XXXX)
- Lars Magnus Lundberg signed at 2023-11-03 12:52:48 CET with Swedish BankID (19760104-XXXX)
- Per Olov Johan Holmberg signed at 2023-10-30 22:20:01 CET with Swedish BankID (19880203-XXXX)
- Daniel Löfström signed at 2023-10-31 11:28:41 CET with Swedish BankID (19810314-XXXX)
- Nils Magnus Wågström signed at 2023-10-18 21:02:12 CEST with Swedish BankID (19731006-XXXX)