

Årsredovisning

för

BRF Domprosten

788000-0208

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Kassaflödesanalys	6
Noter	7

Styrelsen för BRF Domprosten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i HÄRNÖSAND.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinariestyrelseledamöter

Mauri Mellenius	Ordförande	2023
EvaDahlberg	Styrelseledamot	2023
Eric Liljeström	Styrelseledamot	2023
Björn Lindström	Styrelseledamot	2023
Anders Sjöström	Styrelseledamot	2023

Valda t.o.m. årsstämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-03.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

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

Ordinarie revisorer

Bo Ekdahl	2023
-----------	------

Valberedning

John Erik Berg	2023
Birgitta Persson	2023
Pia Liljeström	2023

Valda t.o.m. årsstämman

Valda t.o.m. årsstämman

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Folkskolan 5 i Härnösands kommun. Byggnaderna uppfördes år 1956

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styresleansvar.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta m2
12	Lägenheter	980
6	Garage	

Förvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har skötts av Ekoni Redovisning AB. Fastighetsskötsel har utförts av HSB.

Årets investeringar och underhåll

Renovering av husfasader har genomförts under 2022 och installation och anpassning av det nya värmestyrningssystemet har påbörjats. Dessa ingår i vårt energieffektiviseringsprojekt, som avsevärt kommer att minska totalkostnaden och som vi får stöd till.

I samband med fasadrenoveringen har brunnar och dräneringsledningar åtgärdats vid behov.

Utöver det stöd vi erhållit för energisparprojektet har vi tagit ett lån för att finansiera arbeten.

Planerade investeringar och underhåll

Energieffektiviseringsprojektet kommer att avslutas genom trimning av systemet och rekvisering av återstående stöd. Vi kommer att se över utemiljön, t.ex. grönytorna och buskarna under året nu när inga byggställningar längre står i vägen.

Medlemsinformation

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret ingen överlåtelse av bostadsrätter skett.

Den återkommande julglöggen och medlemsmötet i december blev en lyckad tillställning under vilken styrelsen kunde svara på frågor om det aktuella energiprojektet.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	623	651	634	626
Resultat efter finansiella poster	13	49	93	105
Balansomslutning	5 083	2 455	2 410	2 353
Soliditet (%)	16	32	31	27
Kassalikviditet (%)	21	160	76	377
Taxeringsvärde, tkr	5 510	4 096	4 096	4 096
Årsavgift för bostäder, kr/kvm	604	599	592	582
Lån, kr/kvm	3 319	1 520	1 598	1 651

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	35 600	571 323	129 223	48 612	784 758
Disposition av föregående års resultat:		46 000	2 612	-48 612	0
Årets resultat				13 005	13 005
Belopp vid årets utgång	35 600	617 323	131 835	13 005	797 763

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	131 834
årets vinst	13 005
	144 839

disponeras så att	
avsättning till yttre underhållsfond	16 530
i ny räkning överföres	128 309
	144 839

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	3	623 005	650 537
Övriga intäkter	3	17 357	0
		640 362	650 537
Rörelsens kostnader			
Reparationer- och underhåll	4	-46 223	-32 086
Fastighetsavgift/skatt	5	-17 132	-12 778
Driftkostnader	5	-369 562	-382 386
Övriga kostnader	5	-61 171	-64 983
Personalkostnader	6	-25 592	-25 449
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-65 629	-65 629
		-585 309	-583 311
Rörelseresultat		55 053	67 226
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-42 061	-18 614
		-42 048	-18 614
Resultat efter finansiella poster		13 005	48 612
Resultat före skatt		13 005	48 612
Årets resultat		13 005	48 612

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	1 622 546	1 688 175
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	2 689 375	105 609
		4 311 921	1 793 784
Summa anläggningstillgångar		4 311 921	1 793 784
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuella skattefordringar		6 507	10 860
Övriga fordringar		701	676
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	15 306	20 636
		22 514	32 172
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	106 575	106 575
Kassa och bank		642 187	522 506
Summa omsättningstillgångar		771 276	661 253
SUMMA TILLGÅNGAR		5 083 197	2 455 037

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		35 600	35 600
Fond för yttre underhåll		617 324	571 324
		652 924	606 924
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		131 834	129 223
Årets resultat		13 005	48 612
		144 840	177 834
Summa eget kapital		797 763	784 758
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	679 500	1 256 300
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 573 530	263 630
Leverantörsskulder		919 590	42 697
Övriga skulder		1 182	1 012
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	111 632	106 640
Summa kortfristiga skulder		3 605 934	413 979
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 083 197	2 455 037

Kassaflödesanalys

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

13 005

48 612

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

65 629

65 629

Betald skatt

4 328

561

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

82 962

114 802

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

5 330

-6 491

Förändring av leverantörsskulder

876 893

25 963

Förändring av kortfristiga skulder

2 315 062

-469 902

Kassaflöde från den löpande verksamheten

3 280 247

-335 628

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-2 583 766

-105 609

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder

-576 800

440 270

Årets kassaflöde

119 681

-967

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

629 081

630 048

Likvida medel vid årets slut

748 762

629 081

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstid tillämpas:

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Finansiella instrument

Kortfristiga placeringar

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som föreningen lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Föreningens samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Taxeringsvärde

Fastighetens samlade taxeringsvärde.

Årsavgift för bostäder, kr/kvm

Årsavgifter genom total bostadsrättsyta.

Lån, kr/kvm

Total banksskuld genom total bostadsrättsyta.

Not 2 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	3 300 000	2 371 000
	3 300 000	2 371 000

Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	2022	2021
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	616 908	624 913
Hysesintäkter, garage	14 943	25 624
Hysesintäkter, P-Platser	8 085	0
Hysesförlust garage/p-plats	-16 930	0
	623 006	650 537
Övriga intäkter		
TV & internet	10 368	0
Övriga fakturerade kostnader	6 989	0
	17 357	0

Not 4 Reparationer- och underhåll

	2022	2021
Reparationer och underhåll	46 223	32 086
	46 223	32 086

Not 5 Driftkostnader

	2022	2021
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel	38 948	37 652
Snö- och halkbekämpning	8 325	4 169
Utemiljö	1 424	672
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	6 400
	48 697	48 893
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	27 928	19 749
Uppvärmning	196 000	214 461
Vatten	46 018	48 509
Sophantering och återvinning	15 074	15 770
	285 020	298 489

Övriga driftskostnader

Fastighetsförsäkringar	24 424	23 911
Kabel TV och Internet	11 421	11 093
	35 845	35 004

Fastighetsavgift/Kommunal avgift

Fastighetsskatt	17 132	12 778
	17 132	12 778

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Ersättningar till revisor	5 000	5 000
Redovisningstjänster/förvaltning	45 458	47 468
Övriga förvaltningskostnader	10 713	12 515
	61 171	64 983

Not 6 Anställda och personalkostnader

2022 **2021**

Löner och andra ersättningar

Övriga anställda	18 011	18 146
	18 011	18 146

Sociala kostnader

Pensionskostnader för övriga anställda	772	776
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	6 809	6 527
	7 581	7 303

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

25 592 **25 449**

Föreningen har en anställd lokalvårdare med en arbetstid om 8 timmar/månad.

Not 7 Avskrivningar

2022 **2021**

Avskrivningar på byggnader	65 629	65 629
	65 629	65 629

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

2022 **2021**

Räntekostnader fastighetslån	42 061	18 614
	42 061	18 614

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 355 769	3 355 769
Mark	193 366	193 366
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 549 135	3 549 135
Ingående avskrivningar	-1 860 960	-1 795 331
Årets avskrivningar	-65 629	-65 629
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 926 589	-1 860 960
Utgående redovisat värde	1 622 546	1 688 175
Taxeringsvärden byggnader	5 424 000	4 026 000
Taxeringsvärden lokaler	86 000	70 000
	5 510 000	4 096 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	2 689 375	105 609
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 689 375	105 609
Utgående redovisat värde	2 689 375	105 609

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
HSB	10 075	9 737
Tele2	3 146	2 855
Länsförsäkringar	2 085	1 964
Ekoni	0	6 080
	15 306	20 636

Not 12 Aktier och andelar, omsättningstillgångar

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Lux korttidsräntefond	776,8440	106 575	106 575	112 658
		106 575	106 575	112 658

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Slutbetalnings dag	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Lån Stadshypotek 158545	0,98	2023-01-30	138 400	151 200
Lån Stadshypotek 156641	1,25	2023-01-30	438 400	451 200
Lån Stadshypotek 161597	1,91	2023-04-30	214 730	220 030
Lån Stadshypotek 160069	1,11	2024-09-30	679 500	697 500
Lån Stadshypotek 161851	3,8	2023-03-31	1 782 000	0
			3 253 030	1 519 930
Kortfristig del av långfristig skuld			2 573 530	263 630

Om fem år beräknas skulden till kreditinstiut uppgå till 2 828 530 kr.

Lån som har slutförfallodatum inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder.
Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna semesterlöner	1 397	1 343
Beräknade upplupna lagstadgade sociala avgifter	438	421
Upplupna avtalade försäkringsavgifter	43	0
Upplupna räntekostnader	6 924	1 423
Förutbetalda årsavgifter	50 462	50 172
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	52 368	53 281
	111 632	106 640

Not 15 Bokslutsrapport

För denna årsredovisning har en bokslutsrapport upprättats av:

Lotta Lindberg, Ekoni Redovisning AB

som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i FAR.

Härnösand den

Mauri Mellenius
Ordförande

Eric Liljeström

Björn Lindström

Eva Dahlberg

Anders Sjöström

Min revisionsberättelse har lämnats

Bo Ekdahl
Revisor