

Årsredovisning för
BRF Råkan 1
769608-1244

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Råkan 1, 769608-1244, med säte i Norrtälje, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Verksamhet

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ordförande	Jimmy Nilsson
Ledamot	Roland Andersson
Ledamot	Emiljano Papuciu
Suppleant	Mikaela Erixon
Suppleant	Madelene Lundqvist
Revisor	Karin Hammarberg

Styrelsen har inte varit eniga vad gäller större förbättringsarbeten och underhåll under året, mycket grundat i den ostabila världsbilden och världsekonomin.

Detta till trots har några mindre förändringar kunnat göras i form av nya motorvärmare, fastighetsboxar och tidningshållare i trapphusen och belysningen i trapphus och källare har börjat bytas ut till rörelseaktiverad. Det sistnämnda förväntas spara marginellt på elkostnader, framförallt behövde gammalt kablage bytas ut samt att de gamla lampknapparna ändå var uttjänta på många platser.

Föreningens ekonomi fortsätter att vara stark. Även med 2021 års termostatbyte som belastade 2022 ekonomiskt, går vi ut ur året med mer i kassan än vad vi började med. Avgiftshöjning har inte varit aktuellt under året.

Årsmötet hölls den 22 maj 2022 i föreningslokalen på Gökvägen 3. Utöver styrelsen så var deltagandet i vanlig ordning svalt med två övriga medlemmar.

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden (2022-01 till 2022-12) samt årsmötet.

BoAppa används nu av 44 av 52 lägenheter och har förbättrat kommunikationen mellan styrelse och medlemmar avsevärt.

Samtliga lokaler har varit uthyrda under året.

Reparationer/underhåll

Inga avsevärda reparationer eller underhåll har gjorts under året. Balkongrenovering, trapphusmålning och fjärrvärmens har diskuterats.

Fastighetsförvaltning

Föreningen förvaltas av vald styrelse. Ekonomisk förvaltare har varit Ekonomiservice AB Norrtälje, som senare under året bytt namn till Vind Redovisning AB.

Fastighetsskötsel

Norrtälje Fastighets och Trädgårdsservice som skött gräsklippning och snöskottning byttes efter sommaren ut till BL Entreprenad.

AJ Städ AB sköter vår trappstädning.

Lägenhetsöverlåtelser

Under 2022 har 9 lägenheter överlåtit.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nettoomsättning	2 390 373	2 301 692	2 182 356	2 299 254	2 159 209
Resultat efter finansiella poster	-76 342	-82 453	-887 792	421 740	2 764
Rörelsemarginal %	4,5	4,4	-30,6	30,3	8,1
Balansomslutning	28 781 135	28 648 676	28 678 540	25 682 938	25 505 129
Avkastning på sysselsatt kapital %	0,4	0,4	-2,4	2,8	1
Avkastning på eget kapital %	-0,7	-0,8	-8,1	3,6	2,2
Soliditet %	37,6	38	38,3	46,2	44,9

Definitioner: se not

Eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivn.- fond	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	11 235 000	173 456	592 445	-1 105 227
Uppskrivningsfond, avskrivning		-3 272		
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Fond för yttre underhåll, avsättning			86 940	-86 940
Årets resultat				-76 342
Vid årets slut	11 235 000	170 184	679 385	-1 268 509

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -1 268 509, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Avsättning till fond för yttre underhåll	118 707
Balanseras i ny räkning	-1 387 216
Summa	-1 268 509

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Nettoomsättning	2	2 390 373	2 301 692
Övriga rörelseintäkter		22 123	1 526
		<u>2 412 496</u>	<u>2 303 218</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 395 640	-1 206 242
Övriga externa kostnader	4	-115 902	-111 739
Personalkostnader	5	-215 410	-204 241
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-577 154	-556 830
Övriga rörelsekostnader		-	-122 400
Rörelseresultat		<u>108 390</u>	<u>101 766</u>
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-184 732	-184 219
Resultat efter finansiella poster		<u>-76 342</u>	<u>-82 453</u>
Resultat före skatt		<u>-76 342</u>	<u>-82 453</u>
Årets resultat		<u>-76 342</u>	<u>-82 453</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	26 395 528	26 762 748
Inventarier, verktyg och installationer	8	314 804	178 904
		<u>26 710 332</u>	<u>26 941 652</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>26 710 332</u>	<u>26 941 652</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 397	-
Övriga fordringar		19 576	45 808
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 085	38 026
		<u>60 058</u>	<u>83 834</u>
<i>Kassa och bank</i>		<u>2 010 745</u>	<u>1 623 189</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 070 803</u>	<u>1 707 023</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>28 781 135</u>	<u>28 648 675</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 235 000	11 235 000
Uppskrivningsfond		170 184	173 456
Fond för yttre underhåll		679 385	592 445
		<u>12 084 569</u>	<u>12 000 901</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 192 167	-1 022 774
Årets resultat		-76 342	-82 453
		<u>-1 268 509</u>	<u>-1 105 227</u>
Summa eget kapital		<u>10 816 060</u>	<u>10 895 674</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	13 354 497	4 000 000
		<u>13 354 497</u>	<u>4 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		4 000 000	13 354 497
Leverantörsskulder		261 104	100 577
Skatteskulder		30 029	6 072
Övriga kortfristiga skulder		79 755	23 480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		239 690	268 375
		<u>4 610 578</u>	<u>13 753 001</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>28 781 135</u>	<u>28 648 675</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För byggnader har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	30-100
Inventarier, verktyg och installationer	5
Avfallsbehållare	20

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 100 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 30-40 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 40 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 30-50 år
- Inre ytskikt mm 40 år

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning per rörelsegren

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Hysesintäkter bostäder	130 070	150 932
Hysesintäkter lokaler	382 770	372 197
Kundförluster lokaler	-	-45 119
Hysesintäkter garage- och p-platser	7 560	6 600
Hysesintäkter övriga objekt	6 000	6 119
Årsavgifter bostäder	1 761 056	1 740 664
Årsavgifter garage- och p-platser	80 366	58 758
Pantsättnings-/överlåtelseavgifter	12 249	7 571
Avgift andrahandsuthyrning	10 302	3 970
Summa	2 390 373	2 301 692

Not 3 Fastighetskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Reparationer och underhåll	259 185	102 351
Taxebundna kostnader och uppvärmning	958 733	953 926
Fastighetsförsäkring	66 744	64 297
Fastighetsskatt	110 978	85 668
Summa	1 395 640	1 206 242

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier/-material	21 700	-
Revisionsarvode	8 019	10 019
Förvaltningsarvode	63 091	59 832
Konsultkostnader	9 536	26 124
Bankkostnader	3 287	4 593
Föreningsavgifter	6 722	6 652
Övriga externa kostnader	3 547	4 519
Summa	115 902	111 739

Not 5 Anställda och personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvode	152 000	140 000
Sociala kostnader	45 289	40 799
Övriga ersättningar	18 121	23 442
Summa	215 410	204 241

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, övriga	184 732	184 219
Summa	184 732	184 219

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	30 740 897	30 446 404
-Nyanskaffningar	284 171	438 493
-Avyttringar och utrangeringar	-117 000	-144 000
Vid årets slut	30 908 068	30 740 897
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-3 978 149	-3 449 063
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	20 475	21 600
-Årets avskrivning	-551 594	-547 415
-Årets avskrivning uppskrivningsfond	-3 272	-3 271
Vid årets slut	-4 512 540	-3 978 149
Redovisat värde vid årets slut	26 395 528	26 762 748
Varav mark	2 516 210	2 516 210

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	188 319	24 205
-Nyanskaffningar	161 460	188 319
-Avyttringar och utrangeringar	-	-24 205
	349 779	188 319
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-9 415	-24 205
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	24 205
-Årets avskrivning	-25 560	-9 415
	-34 975	-9 415
Redovisat värde vid årets slut	314 804	178 904

Not 9 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	-

Lån som villkorsändras eller amorteras inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld.

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	17 754 000	17 754 000
Summa ställda säkerheter	17 754 000	17 754 000

Not 11 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal:

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Avkastning på sysselsatt kapital:

(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / sysselsatt kapital.

Finansiella intäkter:

Poster i finansnettot som är hänförliga till tillgångar (som ingår i sysselsatt kapital).

Sysselsatt kapital:

Totala tillgångar - räntefria skulder.

Räntefria skulder:

Skulder som inte är räntebärande. Pensionsskulder ses som räntebärande.

Avkastning på eget kapital:

Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

Underskrifter

Norrtälje 2023-

Jimmy Nilsson
Styrelseordförande

Roland Andersson

Emiljano Papuciu

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-

Karin Hammarberg
Auktoriserd revisor