

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Snickaren
Org nr 772000-0145

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	4
Noter	5
Underskrifter	8

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som har sitt säte i Arvika, är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten Arvika, Snickaren 13 med totalt 122 lägenheter och en lokal.

Styrelse, revisorer, valberedning och stadgar

Ordinarie styrelseledamöter:

Sven-Bertil Olsén	Ordförande
Ellinor Axelsson	Sekreterare
Jan-Olov Forsberg	Kassör
Oskar Larsson	Ledamot
Demian Ahmad Ali	Ledamot

Styrelsesuppleanter:

Arbnor Ahmeti	Anders Fyrgård
---------------	----------------

Revisor

Johan Persson, Wekon Revision AB

Revisorssuppleant

Lars Johansson, Wekon Revision AB

Valberedning:

John Erik Chytraeus

Föreningens stadgar är antagna och registrerade 2018-11-15.

Fastighets- och lägenhetsuppgifter

Fastighetens beteckning är SNICKAREN 13 med adresser Nordgatan 10 och 12,

Viksgatan 25 och 27, Jakobsgratan 9 och 11 samt Nygatan 26 och 28.

Fastigheten uppfördes 1956 och består av 122 lägenheter och en affärslokal.

Dessutom finns 35 garage samt 19 parkeringsplatser varav 11 med eluttag.

Fastigheten rotrenoverades 1993 då även 10 hissar installerades.

Den totala bostadsytan uppgår till 7 562 kvm. Affärslokalens yta är 90 kvm.

2022 års taxeringsvärde uppgår till 52 620 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa med en självrisk uppgående till 0,2 bb.

Underhåll

Föreningen har avtal med Stavnäs Tak o Bygg.

Väsentliga händelser under året

Styrelsen har under året haft tolv ordinarie, protokollförda möten. Grillkåtan som beställdes under 2021 kom på plats under våren 2022. Hyran höjdes med 2% ifrån den 1/4.

Värmebalansering har blivit gjort under året och detta är bokfört under reparation och underhåll med ca 840 000 kr.

Hissarna har under året renoverats för ca 783 000 kr som är bokfört under reparation och underhåll.

Tvättstugorna blev renoverade under året och digitalt bokningssystem införs här, några saker är kvar att göra.

Under hösten togs beslut om att ordna in fiber i varje lägenhet, detta kommer att pågå under våren 2023.

Plan för kommande år är att det ska monteras upp flera elbilladdare.

Medlemsinformation*Lägenhetsfördelning:*

1 rum och kök	20 st
1 rum och kokvrå	8 st
2 rum och kök	31 st
3 rum och kök	51 st
4 rum och kök	9 st
5 rum och kök	1 st
Lokal	1 st
Gästlägenhet	1 st
Kontor	1 st
Lokal fotvård	1 st

Lägenhetsöverlåtelser:

Lägenhetsöverlåtelser	9 st
Andrahandsupplåtelser	6 st

Flerårsöversikt

Belopp i kkr	2022	2021	2020	2019
Årsavgifter	5 293	5 208	5 253	5 207
Resultat efter finansiella poster	-766	-705	529	2 152
Soliditet	37%	38%	39%	37%

Förändringar i eget kapital

Belopp i kr	Medlems insatser	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Disposition sfonden	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Vid årets början	514 000	228 218	1 580 133	83 346	9 626 660	-705 156	11 327 201
Resultatdisposition enligt föreningsstämman							
Reservering fond för yttre underhåll			151 869		-151 869		-
Balanseras i ny räkning					-705 156	705 156	-
Årets resultat						-765 587	-765 587
Vid årets slut	514 000	228 218	1 732 002	83 346	8 769 635	-765 587	10 561 614

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 8 004 048, disponeras enligt följande:

Avsättes till fond för yttre underhåll	157 860
Balanseras i ny räkning	7 846 188
Summa	8 004 048

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022	2021
Rörelseintäkter			
Årsavgifter		5 293 051	5 208 239
Övriga förvaltningsintäkter	1	233 664	198 358
Summa rörelseintäkter		5 526 715	5 406 597
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-4 657 566	-4 531 662
Personalkostnader	3	-176 383	-172 922
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 113 277	-1 098 841
Summa rörelsekostnader		-5 947 226	-5 803 425
Rörelseresultat		-420 511	-396 828
Finansiella poster			
Ränteintäkter		15 097	5 047
Räntekostnader	4	-360 173	-313 375
Summa finansiella poster		-345 076	-308 328
Resultat efter finansiella poster		-765 587	-705 156
Årets resultat		-765 587	-705 156

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	23 407 046	24 505 887
Inventarier	6	57 744	-
		23 464 790	24 505 887
Summa materiella anläggningstillgångar		23 464 790	24 505 887
Summa anläggningstillgångar		23 464 790	24 505 887
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		-	19 671
Skattefordringar		141 632	141 348
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	164 009	144 438
Summa kortfristiga fordringar		305 641	305 457
Kassa och bank	8	4 826 509	5 169 089
Summa kassa och bank		4 826 509	5 169 089
Summa omsättningstillgångar		5 132 150	5 474 546
SUMMA TILLGÅNGAR		28 596 940	29 980 433

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		514 000	514 000
Fond för yttre underhåll		1 732 002	1 580 133
Reservfond		228 218	228 218
Summa bundet eget kapital		2 474 220	2 322 351
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond		83 346	83 346
Balanserat resultat		8 769 635	9 626 660
Årets resultat		-765 587	-705 156
Summa fritt eget kapital		8 087 394	9 004 850
Summa Eget Kapital		10 561 614	11 327 201
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	16 408 400	17 108 400
Summa långfristiga skulder		16 408 400	17 108 400
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån	9	700 000	700 000
Utgående moms		50 860	47 615
Ingående moms		-50 860	-47 615
Leverantörskulder		58 064	25 758
Övriga skulder		46 305	44 479
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	822 557	774 595
Summa kortfristiga skulder		1 626 926	1 544 832
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 596 940	29 980 433

Noter

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	50 år
Passersystem	20 år
Solcellsanläggning	20 år
Inventarier	5 år

Noter till resultaträkningen

	2022	2021
Not 1 Övriga förvaltningsintäkter		
Medlemsavgifter	2 400	1 200
Inbetalda elavgifter	203 440	190 458
Övriga intäkter	27 824	6 700
	<u>233 664</u>	<u>198 358</u>
Not 2 Fastighetskostnader		
Fastighetsförsäkring	107 289	103 703
Fastighetsskatt	160 800	154 830
Kabel-TV	166 121	165 847
Administration	76 275	70 177
Fastighetsskötsel	644 082	616 621
Reparation och underhåll	2 021 101	1 976 984
Drift och förbrukning	124 240	50 327
Extern revisionskostnad	12 125	11 875
Vatten	416 616	390 080
El	489 800	528 212
Fjärrvärme	235 033	258 663
Sophantering	204 084	204 343
	<u>4 657 566</u>	<u>4 531 662</u>
Not 3 Styrelse- och personalkostnader		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	146 144	145 552
Övriga ersättningar till styrelsen	1 000	1 000
Summa löner	147 144	146 552
Sociala kostnader	29 239	26 370
	<u>176 383</u>	<u>172 922</u>
Not 4 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	360 181	313 374
Räntekostnader, skattekonto	-8	1
	<u>360 173</u>	<u>313 375</u>
Noter till balansräkningen		
Not 5 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början och slut	48 100 664	48 100 664
	<u>48 100 664</u>	<u>48 100 664</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-23 594 777	-22 495 936
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-1 098 841	-1 098 841
	<u>-24 693 618</u>	<u>-23 594 777</u>
Planenligt restvärde vid årets slut		
Taxeringsvärden, byggnader	23 407 046	24 505 887
Taxeringsvärden, mark	41 215 000	38 199 000
	<u>11 405 000</u>	<u>12 424 000</u>
	<u>52 620 000</u>	<u>50 623 000</u>

Not 6 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	-	-
Nyanskaffningar	72 180	-
	<u>72 180</u>	<u>-</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-	-
Årets avskrivning enligt plan	14 436	-
	<u>14 436</u>	<u>-</u>

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Bredband, larm osv	5 036	430
Kabeltv	45 651	41 419
Trygghansa	113 322	102 589
	<u>164 009</u>	<u>144 438</u>

Not 8 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	5 050	50
Bankmedel	4 821 459	5 169 039
	<u>4 826 509</u>	<u>5 169 089</u>

Not 9 Fästighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Nästa års amortering (kortfristig skuld)	700 000	700 000
Amortering inom 1 år - 5 år (långfristig skuld)	2 800 000	2 800 000
Amortering efter 5 år (långfristig skuld)	13 608 400	14 308 400
	<u>17 108 400</u>	<u>17 808 400</u>

Långgivare per bokslutsdagen	Villkorsändringsdag	Skuldbelopp	Räntesats
Westra Wermlands Sparbank	bund 3mån	2 092 500	3,44%
Westra Wermlands Sparbank	bund 3mån	3 880 000	3,44%
Westra Wermlands Sparbank	2026-11-24	11 135 900	1,99%
Avgår nästa års amortering		<u>-700 000</u>	
		<u>16 408 400</u>	

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda årsavgifter	423 562	396 680
Räntekostnader	41 587	35 447
Upplupna kostnader	324 044	311 457
Förskottsbetalda elavgifter	33 364	31 011
	<u>822 557</u>	<u>774 595</u>

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter för fastighetslån: Fastighetsinteckningar	43 000 000	43 000 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Arvika den / 2023

Sven-Bertil Olsén

Jan-Olov Forsberg

Ellinor Axelsson

Deman Ahmad Ali

Oskar Larsson

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2023

Johan Persson
Auktoriserad Revisor