

Årsredovisning

Brf Resa

769634-3222

Styrelsen för Brf Resa får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 13
- Underskrifter	13



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen bildades den 13 mars 2017 och registrerades hos Bolagsverket den 28 mars 2017. Föreningens gällande stadgar registrerades hos bolagsverket den 28 mars 2017.

Föreningen äger fastigheten Korpen 4. Föreningen äger 53% av gemensamhetsanläggningar för fastigheterna Korpen 4 och Korpen 5. Gemensamhetsanläggningarna består av miljöhus (mellan Gunnarsberg 3 och 4), innergård och angöringsgata (utanför Gunnarsberg 8 och 9). Fastigheten Korpen 5 ägs av Lansa.

Den totala boarean (BOA) är beräknad till 5420 kvm. Föreningens hus består av 106 lägenhet och en gemensamhetslokal. Fördelningen av lägenheter är 36st 1-ROK, 43st 2-ROK, 20st 3-ROK, 7st 4-ROK.

Taxeringsvärdet för byggnader uppgår till 84 804 000 kr, för mark 18 867 000 kr, totalt 103 671 000 kr.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen valda på stämman 2022 till och med stämman 2023 har bestått av:

Axel Winther, ordförande

Lena Berg, ledamot

Camilla Nordin, ledamot

Per Jonsson, ledamot

Julia Bröndum, ledamot

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

Styrelsen har under året haft tolv protokollförda möten och 14 arbetsmöten.

Revisor samt suppleant valda på stämman 2022 till och med stämman 2023 har varit:

Revisor: Clas Niklasson, auktoriserad revisor, Grant Thornton

Revisorssuppleant: Örjan Karlsson, auktoriserad revisor, Grant Thornton

Förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Brf-förvaltning i Väst AB. Det nuvarande avtalet löper på tillsvidare med en ömsesidig uppsägningstid om sex månader.

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning med Lexium Service Management gällande fastighet och gemensamhetsanläggning. Nuvarande avtal har en löptid fram till den 31 augusti 2022, med uppsägningstid tre månader före utgång.

Väsentliga händelser

- Underhållsplan har tagits fram.
- OVK har genomförts med delvis godkännande.
- Tre nya MC-/mopedplatser har tagits fram i garaget.
- Höjd årsavgift med 2% från juli.

Framtida utveckling

Ventilation kommer delvis justeras där OVK ej godkändes. Årsavgiften kommer höjas 5% från 1 jan 2023. Skalskyddet i soprum/garage avses uppgraderas. Ny dörrautomatik till uppgång 5B från garage planeras.

Medlemsinformation

Föreningen hade 142 medlemmar vid räkenskapsårets början och 134 medlemmar vid räkenskapsårets slut. Under året har 16 medlemmar tillträtt samt 24 medlemmar utträtt ur föreningen. Under året har 15 bostadsrätter överlåtits.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift är för närvarande 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift är 1,0 % av prisbasbelopp. Avgift för andrahandsupplåtelse är 10 % av prisbasbeloppet per år och debiteras månadsvis. Prisbasbelopp för 2022 är 48 300 kr.

Föreningens ekonomi

Föreningen har vid övertagandet den 31 mars 2020, tagit fyra lån med olika löptider i Danske Bank. Under 2021 har ett av dessa lån löpt ut och bundits om. Föreningens totala anskaffningskostnad var 297 579 500 kr, varav 218 975 000 kr är finansierat med medlemsinsatser och 78 604 500 kr är upplånat av föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2201-2212	2101-2112	2001-2012	1901-1912
Nettoomsättning	4 841	4 779	3 551	
Resultat efter finansiella poster	-2 036	-1 681	-1 048	
Soliditet %	73	73	73	34
Årsavgift per kvm BOA, kr	781	772	772	
Skuldsättning per kvm BOA, kr	14 096	14 244	14 391	
Räntekostnad per kvm BOA, kr	211	193	151	
Energikostnad per kvm BOA, kr	100	98	51	
Sparande per kvm BOA, kr	250	305	266	
Räntekänslighet, skuldkvot	15,78	16,15	21,96	

Föreningen driftsattes 2020-04-01 efter att samtliga medlemmar tillträtt. 2020 omfattar i redovisningen således endast 9 månader. Därav avvikelserna i nyckeltalen för år 2020.

Definitioner till nyckeltalen hittar ni i Not 1.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	218 975 000	174 182	-1 210 888	-1 681 437	216 256 857
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-2 006 637	2 006 637	0
Förändr. fond för yttre underhåll		325 200		-325 200	0
Årets resultat				-2 036 315	-2 036 315
Belopp vid årets utgång	218 975 000	499 382	-3 217 525	-2 036 315	214 220 542

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-3 217 525
Årets resultat	-2 036 315
<i>Summa</i>	<i>-5 253 840</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	1 000 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-53 125
Balanseras i ny räkning	-6 200 715
<i>Summa</i>	<i>-5 253 840</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		4 840 677	4 778 902
Övriga rörelseintäkter		617 345	55 021
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	2	5 458 022	4 833 923
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 584 471	-1 814 486
Övriga externa kostnader	4	-325 639	-187 558
Personalkostnader	5	-110 494	-136 591
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 338 035	-3 332 891
Summa rörelsekostnader		-6 358 639	-5 471 526
Rörelseresultat		-900 617	-637 603
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 263	180
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 141 961	-1 044 014
Summa finansiella poster		-1 135 698	-1 043 834
Resultat efter finansiella poster		-2 036 315	-1 681 437
Resultat före skatt		-2 036 315	-1 681 437
Årets resultat		-2 036 315	-1 681 437

BALANSRÄKNING

1

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	288 369 626	291 689 581
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	89 206	107 286
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>288 458 832</i>	<i>291 796 867</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	–	50 243
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>–</i>	<i>50 243</i>
Summa anläggningstillgångar		288 458 832	291 847 110
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		887 697	836 581
Övriga fordringar		53 234	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	596 062	186 961
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>1 536 993</i>	<i>1 023 542</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 508 272	2 381 503
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>2 508 272</i>	<i>2 381 503</i>
Summa omsättningstillgångar		4 045 265	3 405 045
SUMMA TILLGÅNGAR		292 504 097	295 252 155

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		218 975 000	218 975 000
Fond för yttre underhåll		499 382	174 182
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>219 474 382</i>	<i>219 149 182</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 217 525	-1 210 888
Årets resultat		-2 036 315	-1 681 437
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-5 253 840</i>	<i>-2 892 325</i>
Summa eget kapital		214 220 542	216 256 857
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10 11, 12	75 604 500	76 404 500
Summa långfristiga skulder		75 604 500	76 404 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	800 000	800 000
Förskott från kunder		3 657	–
Leverantörsskulder		151 662	276 660
Aktuella skatteskulder		77 420	77 420
Övriga skulder		6 373	4 091
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 639 943	1 432 627
Summa kortfristiga skulder		2 679 055	2 590 798
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		292 504 097	295 252 155

KASSAFLÖDESANALYS

1

2022-01-01
2022-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-900 617
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
- Avskrivningar	3 338 035
- Realisationsvinst	1 633
Erhållen ränta	4 630
Erlagd ränta	-1 141 961
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>1 301 720</i>
Förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-513 452
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	88 257

Kassaflöde från den löpande verksamheten 876 525

Investeringsverksamheten

Avyttring av aktier i dotterföretag	50 243
-------------------------------------	--------

Kassaflöde från investeringsverksamheten 50 243

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-800 000
-------------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -800 000

Årets kassaflöde 126 768

Likvida medel vid årets början	2 381 503
Likvida medel vid årets slut	2 508 271

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

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. Komponentavskrivning tillämpas från och med den 2020-04-01.

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperioder används.

Typ	Nyttjandeperiod	Procent
Stomme, grund	120	0,83
Stammar, värme	60	1,66
El	40	2,5
Fasad	50	2
Yttertak	40	2,5
Ventilation	25	4
Transport (hissar)	25	4
Inre underhåll	120	0,83
Styr och övervakning	15	6,66
Resterande	120	0,83

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Årsavgift per kvm BOA, kr = De totala årsavgifterna / den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen (BOA).

Skuldsättning per kvm BOA, kr = De totala räntebärande skulderna / den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen (BOA).

Räntekostnad per kvm BOA, kr = Räntekostnaderna för de totala räntebärande skulderna / den totala ytan upplåten

med bostadsrätt i föreningen (BOA).

Energikostnad per kvm BOA, kr = Energikostnaderna (fastighetsel och fjärrvärme) / den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen (BOA).

Sparande per kvm BOA, kr = Årets resultat + årets avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll / den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen (BOA).

Räntekänslighet, skuldkvot = De räntebärande skulderna / nettomsättningen

Not 2	Rörelsens intäkter	2022	2021
	Årsavgifter	-4 233 055	-4 184 236
	Hysesintäkter garage	-588 321	-578 273
	Intäkter SMS-parkering, momspliktiga	-19 291	-16 367
	Övriga intäkter	-67 795	-55 046
	Försäkringsersättningar	-549 559	-
		-5 458 021	-4 833 922

Not 3	Driftskostnader	2022	2021
	Fastighetsskötsel	379 066	358 069
	Serviceavtal	72 525	70 118
	Reparation och underhåll av föreningens fastighet	677 240	27 226
	El	109 253	131 080
	Fjärrvärme	389 724	400 638
	Vatten och avlopp	431 292	301 191
	Avfallshantering	172 846	167 915
	Digitala tjänster	224 806	224 371
	Fastighetsförsäkring	87 559	71 142
	Fastighetsskatt	38 710	38 710
	Övrigt	1 450	24 026
		2 584 471	1 814 486

Not 4	Övriga externa kostnader	2022	2021
	Revisionsarvode	18 750	20 000
	Ekonomisk förvaltning	160 663	136 706
	Bostadsrätternas branschorganisation	7 910	7 830
	Bankkostnader	5 150	8 510
	Konsultarvoden	65 238	-
	Övriga poster	19 627	14 512
	Självrisker vid skada	48 300	-
		325 638	187 558

Not 5	Personal	2022	2021
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Styrelse och VD samt motsvarande befattningshavare	90 003	104 711
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	<i>90 003</i>	<i>104 711</i>
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	20 491	31 880
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	<i>110 494</i>	<i>136 591</i>

Föreningen har inga anställda. Samtliga personalkostnader avser styrelsearvoden och ersättningar till styrelsen.

Not 6	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	297 499 500	297 499 500
	Utgående anskaffningsvärden	297 499 500	297 499 500
	Ingående avskrivningar	-5 809 919	-2 489 964
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-3 319 955	-3 319 955
	Utgående avskrivningar	-9 129 874	-5 809 919
	Redovisat värde	288 369 626	291 689 581
	Taxeringsvärden	124 250 000	124 250 000

Not 7	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	120 800	69 375
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	51 425
	Utgående anskaffningsvärden	120 800	120 800
	Ingående avskrivningar	-13 514	-578
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-18 080	-12 936
	Utgående avskrivningar	-31 594	-13 514
	Redovisat värde	89 206	107 286

Not 8	Andelar i koncernföretag	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	50 243	50 243
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Försäljningar/utrangeringar	-50 243	–
	Utgående anskaffningsvärden	0	50 243

Redovisat värde **0** **50 243**

Bolaget har likviderats.

Not 9	Förtbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkringar	93 688	87 559
	Föreningsavgifter	8 030	7 910
	Ekonomisk förvaltning	0	25 439
	Serviceavtal fastighetsjour och övervakning	9 459	9 755
	Digitala tjänster	56 661	56 298
	Försäkringsersättning	423 656	–
	Ränteintäkter	4 568	–
	Summa förtbetalda kostnader och upplupna intäkter	596 062	186 961

Not 10	Förfallotid skulder	2022-12-31	2021-12-31
	<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
	Förfaller senare än 5 år	72 404 500	73 204 500

Not 11	Skulder som avser flera poster	2022-12-31	2021-12-31
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	Danske bank fastighetslån	75 604 500	76 404 500
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	Danske bank fastighetslån	800 000	800 000

Not 12	Specifikation av räntebärande skulder per 2022-12-31			
Långgivare	Lån	Ränteändring	Skuldbelopp	Räntesats
Danske Bank	Lån 1	2026-06-30	19 101 125	0,96%
Danske Bank	Lån 2	2025-06-30	19 101 125	2,91%
Danske Bank	Lån 3	2023-06-30	19 101 125	1,40%
Danske Bank	Lån 4	2024-07-01	19 101 125	1,43%

Not 13	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	78 604 500	78 604 500

Summa ställda säkerheter

78 604 500

78 604 500

Avser pantbrev i fastigheten Korpen 4, Kungälv.

UNDERSKRIFTER

Kungälv

Axel Winther

Lena Berg

Camilla Nordin

Per Jonsson

Julia Bröndum

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.04.2023 17:19

SENT BY OWNER:

Ann Lindqvist · 13.04.2023 12:29

DOCUMENT ID:

S1uctlrzh

ENVELOPE ID:

SJD9YIBG3-S1uctlrzh

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Resa 20220101-20221231.pdf

13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LENA BERG lena_tps@hotmail.com	Signed Authenticated	13.04.2023 13:48 13.04.2023 13:44	eID High	Swedish BankID (DOB: 1962/05/26) Swedish BankID (SSN: 196205265264)
2. CAMILLA NORDIN camilla.nordin@volvocars.com	Signed Authenticated	13.04.2023 13:56 13.04.2023 13:55	eID High	Swedish BankID (DOB: 1969/04/10) Swedish BankID (SSN: 196904101406)
3. Axel Winther winther_axel@hotmail.com	Signed Authenticated	13.04.2023 19:33 13.04.2023 19:32	eID High	Swedish BankID (DOB: 1980/09/20) Swedish BankID (SSN: 198009201412)
4. PER JONSSON 134jonsson@telia.com	Signed Authenticated	13.04.2023 19:39 13.04.2023 19:36	eID High	Swedish BankID (DOB: 1954/11/06) Swedish BankID (SSN: 195411066631)
5. JULIA BRÖNDUM julia.brondum@gmail.com	Signed Authenticated	13.04.2023 19:42 13.04.2023 19:42	eID High	Swedish BankID (DOB: 1994/08/31) Swedish BankID (SSN: 199408311646)
6. CLAS NIKLASSON clas.niklasson@se.gt.com	Signed Authenticated	17.04.2023 17:19 17.04.2023 17:19	eID High	Swedish BankID (DOB: 1964/06/14) Swedish BankID (SSN: 196406142932)

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed