

# Årsredovisning 2022, Bostadsrättsföreningen Fries

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fries får härmed avge årsredovisning för år 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

### Medlemmarnas valda ombud

Kristina Haara	ordförande
Johan Nilsson	sekreterare
Anna Axelsson	vicevärd
Lars Svensson	övrig ledamot
Helene Löfstedt	suppleant
Björn Fredlund	suppleant
Christer Löfstedt	revisor
Marcus Liljenberg	revisorssuppleant

Föreningsstämman utsåg en valberedning bestående av Henrik Kockum och Johan Götesson att förbereda valen inför nästa föreningsstämma.

Styrelsens ordinarie ledamöter har två i förening haft rätt att teckna föreningens firma.

Anlitad auktoriserad revisor har varit Martin Johansson, Revisorsringen.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Syd och erhåller härigenom tillgång till bl.a. kostnadsfri rådgivning.

### Ägarbyten

Under året har följande överlåtelse av bostadsrätter ägt rum:

Lgh nr	Överlåtare	Förvärvare
14	Inga Lill Hellborg DB	Maria Rolander
19	Anna Jönsson	Annette Johansson Per Johansson

## Aktiviteter, reparationer och underhåll under 2022

Under året har vi färdigställt det stora renoveringsarbetet med ommålning av alla fönster. Under våren/sommaren kommer leverantören, som garantiåtgärd, att åtgärda den påväxt som förekommer på fönstrens nedre del.

För lägenhet nr 36 har hela fönster/balkongpartiet renoverats till en kostnad om 65 tkr

Laddboxar har installerats i samtliga garage. Tre laddplatser finns även tillgängliga för de medlemmar som inte har tillgång till garage. Naturvårdsverket betalar 50% av installationskostnaden

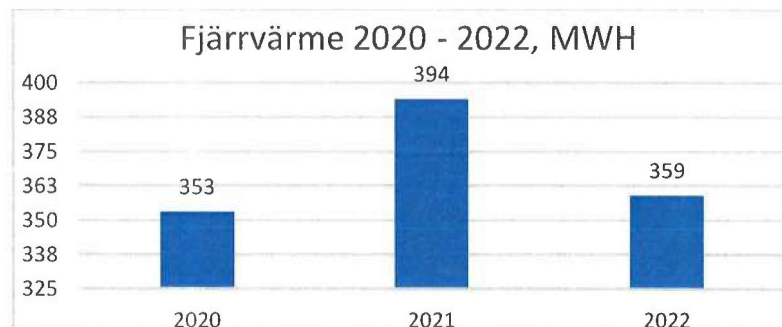
Reparationer har framför allt utförts på värmesystemet. Styrelsen ser ett behov av en större genomgång av värmesystemet för att åtgärda problemen. Detta arbete har påbörjats.

Vi har som vanligt haft flera städ- och trädgårdsdagar då vi hjälpts åt med skötsel av gemensamma utrymmen samt sedvanligt trädgårdsarbete. Tack vare vårt gemensamma arbete behöver vi inte anlita utomstående trädgårdshjälp och kan därmed hålla nere kostnader och bibehålla låga månadsavgifter.

Under 2022 har 12 lägenheter deltagit i självförvaltningen. Styrelsen ser positivt på fortsatt självförvaltning eftersom det gemensamma arbetet bidrar till kontakten mellan föreningens medlemmar och medför en väsentlig kostnadsbesparing för hela föreningen.

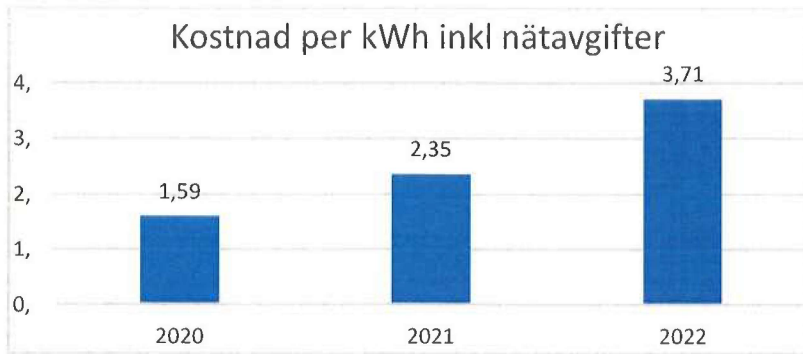
## Inkomster och utgifter

Den största enskilda kostnaden är värmen, inklusive varmvattnet, som för år 2022 uppgick till 381 346 kr. Detta är lägre än föregående års kostnader och beror till största del på att konsumtionen är nere på samma nivå som 2020.



Kostnaden för el är betydligt högre än för 2021 trots att vi har installerat solceller. Konsumtionen av el har minskat i jmf med 2020 och 2021. Förklaringen till att kostnaderna ändå ökar är att priset per kWh har ökat markant mellan åren.





Solcellerna har producerat 68 MWh. 43 MWh av detta har sålts till elbolag medan 26 MWh är egen förbrukning. Den sålda elen har inbringat intäkter om 90 tkr dessutom har vi fått statligt bidrag som microproducent om 50 öre/kwh, totalt 6 tkr. Den egna förbrukningen innebär en kostnadsminskning om c:a 90 tkr beräknat utifrån årets genomsnittspris.

Den statliga elprisgarantin för 2021-2022 har inte beaktats i årets resultat. Osäkerhet råder fortfarande om när bidraget betalas ut och till vilken omfattning. För föreningens del rör det som om c:a 36 tkr.

Osäker är också ersättningen för microproducent för 2022. Detta har inte heller beaktats i årets resultat, beräknas till 12 tkr.

Kostnaden för vatten/avlopp på 64 455 kr är i nivå med föregående år (63 350 kr).

Kostnaderna för reparation och underhåll är 261 700 kronor och hänför sig mestadels till renovering av fönstren.

Andra stora kostnader utgörs av fastighetsskatt (51 007 kr), räntekostnader (50 413 kr), renhållning (27 733kr), städning (43 875 kr), försäkringar (44 216 kr) samt kabel-TV plus bredband (87 787 kr).

Värme- och el-kostnaden, övriga konsumtionsavgifter och renhållning är kostnader som vi kan påverka genom vars och ens beteende och medlemmarna uppmanas att hålla förbrukningen och därmed kostnaderna nere.

Styrelsens arvode har uppgått till 37 500 kronor.

Föreningens ekonomi är god och avgifterna fortsatt låga i jämförelse med andra föreningar i grannskapet.

### **Tack**

Tack till Lars Svensson som har skött föreningen räkenskaper på ett utmärkt sätt.

Tack till Carina Gerdani som haft huvudansvaret för vår trädgård och sett till att tillsammans med andra medlemmar hålla den i god ordning.

## Ekonomisk översikt

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 525	1 446	1 431	1 431	1 436
Resultat efter finansiella poster	32	-437	-209	294	-84
Soliditet	17	17	33	37	28

## Förslag till vinstdisposition

Till förfogande stående vinstmedel utgöres av (kr)

-balanserad vinst	0
-reservfond*	76 147
årets vinst/förlust	32 412
	<hr/>
	108 559

Styrelsen förslår att Årets vinst/förlust disponeras enligt följande

-balanserad vinst	
-reservfond*	32 412
-uttag balanserad vinst	
-uttag reservfond	
-överförs i ny räkning	
	<hr/>
	32 412

Förändring av eget kapital	Inbetalda insatser	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	661129	505338	8200	-437391
Disposition av föregående				
års resultat		-429191	-8200	-437391
Årets resultat				32412
Belopp vid årets utgång	661129	76147	0	32412

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsuppgifter

## Resultaträkning

	Not	2022	2021
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 525 836	1 446 487
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	1 144 771	1 584 276
Övriga externa kostnader	4	86 385	69 323
Personalkostnader	5	71 939	71 317
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	6,7	139 916	119 316
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>1 443 011</b>	<b>1 844 231</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>82 825</b>	<b>-397 744</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		50 432	39 647
Ränteintäkter		19	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>50 413</b>	<b>39 647</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>32 412</b>	<b>-437 391</b>

## Balansräkning

<b>Tillgångar</b>	Not	2022	2021
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	3 094 592	3 137 996
Solceller	7	607 295	683 207
Laddbox	8	185 650	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 887 537</b>	<b>3 821 203</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Övriga fordringar		206 250	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 397	69 871
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>231 647</b>	<b>69 871</b>
<b>Kassa bank</b>			
Kassa och bank		305 990	563 875
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>305 990</b>	<b>563 875</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>4 425 174</b>	<b>4 454 949</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		661 129	661 129
Reservfond		76 147	505 338
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>737 276</b>	<b>1 166 467</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		0	8 200
Årets resultat		32 412	-437 391
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>32 412</b>	<b>-429 191</b>

<b>Summa eget kapital</b>	<b>769 688</b>	<b>737 276</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 400 000	3 400 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 400 000</b>	<b>3 400 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	0	44 955
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	255 486	272 718
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>255 486</b>	<b>317 673</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>4 425 174</b>	<b>4 454 949</b>

## **Tilläggsupplysningar**

### **Not 1**

#### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag

#### **Fond för yttre underhåll (reparationsfond)**

Reservering av framtida underhåll av föreningens byggnader sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan och fastställd budget. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

#### **Anläggningstillgångar**

##### **Tillämpande avskrivningsregler**

Byggnader skrivs av med 1% årligen.

Solcellsanläggning skrivs av med 10% årligen.

Laddboxar avskrivs med 10% årligen

Inventarier avskrivs inköpsåret.

#### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### **Resultat efter finansiella poster**

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader

#### **Soliditet (%)**

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



## Not 2: Nettoomsättningen fördelning

	2022	2021
Årsavgifter	1 378 836	1 380 667
Garage	63 360	65 280
Överlåtelse	1 000	1 000
Försäljning el	96 140	12 540
Självförvaltning	-13 500	-13 000
<b>Nettoomsättning</b>	<b>1 525 836</b>	<b>1 446 487</b>

## Not 3: Fastighetskostnader

Underhåll	261 700	648 281
Reparation	36 578	22 977
Trädgård	6 878	30 525
Renhållning	27 733	31 454
Städservice	43 875	40 319
Städ & Förbrukningsmtr	260	264
Vatten/Avlopp	64 455	65 350
El-energi	178 098	156 387
Värmekostnader	381 346	403 089
Kabel-TV och bredband	87 787	86 334
Fastighetsskatt	51 007	50 017
Övr fastighetskostnader	5 054	49 278
<b>Fastighetskostnader</b>	<b>1 144 771</b>	<b>1 584 276</b>

## Not 4: Övriga externa kostnader

Redovisningstjänster	17 063	17 063
Företagsförsäkringar	44 216	42 257
Revisionsarvoden	900	900
Övriga omkostnader	24 206	9 103
<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>86 385</b>	<b>69 323</b>

### Not 5: Anställda och personalkostnader

Löner och andra ersättningar	60 200	58 700
Sociala kostnader	11 739	12 617
<b>Anställda och personalkostnader</b>	<b>71 939</b>	<b>71 317</b>

### Not 6: Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärde	4 389 056	4 389 056
Utgående ack anskaffningsvärde	4 389 056	4 389 056
Ingående avskrivningar	1 251 060	1 207 656
Årets avskrivning	43 404	43 404
Utgående ack avskrivningar	1 294 464	1 251 060
<b>Byggnader och mark</b>	<b>3 094 592</b>	<b>3 137 996</b>
Taxeringsvärde, byggnader	21 927 000	16 686 000
Taxeringsvärde, mark	21 400 000	14 200 000

### Not 7: Solceller

Ingående anskaffningsvärde	759 119	759 119
Utgående ack anskaffningsvärde	759 119	759 119
Ingående avskrivningar	75 912	0
Årets avskrivning	75 912	75 912
Utgående ack avskrivningar	151 824	75 912
<b>Solceller</b>	<b>607 295</b>	<b>683 207</b>

## Not 8: Laddboxar

Ingående anskaffningsvärde	206 250	0
Utgående ack anskaffningsvärde	206 250	
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivning	20 600	0
Utgående ack avskrivningar	20 600	0
<b>Laddboxar</b>	<b>185 650</b>	<b>0</b>

## Not 8: Långfristiga skulder

Förfaller senare än fem år efter balansdagen	3 400 000	3 360 000
-------------------------------------------------	-----------	-----------

## Not 9: Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har  
ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	3 500 000	3 500 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>3 500 000</b>	<b>3 500 000</b>

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

## Not 10: Nyckeltal för att spegla föreningens ekonomiska ställning

Långfristiga skulder	3 400 000		2,23	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">&lt;5 Bra &gt;10 Dåligt &gt;20 Riskabelt</div>
<hr/> Nettoomsättningen	1 525 836			

Räntekostnader	50 432		3,31%	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">&lt;20% utmärkt &gt;40% dåligt</div>
<hr/> Nettoomsättningen	1 525 836			

Långfristiga skulder	3 400 000		1 654 kr/kvm	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">Riktvärde &lt;12.000 kr/kvm</div>
<hr/> Totalyta	2 056			

År	2022	2021
Årsavgift per kvm	671	672
Skuldsättning/kvm	1654	1634
Energikostnad/kvm	303	304
Räntekostnad/kvm	25	19

Lund den 2023-02-19



Kristina Haara



Johan Nilsson

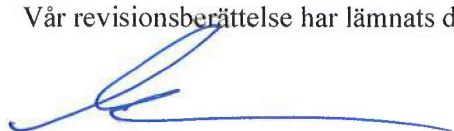


Anna Axelsson



Lars Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 mars 2023



Martin Johansson  
Auktoriserad revisor



Christer Löfstedt  
Föreningsvald revisor