

# Årsredovisning

för

## BRF FYREN

788000-1768

Räkenskapsåret

2022

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Kassaflödesanalys	5
Noter	6

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i HÄRNÖSAND.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	11 213	11 274	11 235	11 041
Resultat efter finansiella poster	920	67	1 505	1 259
Rörelsemarginal (%)	8	1	12	8
Avkastning på eget kap. (%)	2	0	4	3
Balansomslutning	42 926	41 873	41 675	40 114
Soliditet (%)	95	95	96	95
Antal anställda	2,5	2,5	2,5	2,5
Taxeringsvärde, tkr	119 951,0	93 945,0	93 945,0	93 945,0
Årsavgift för bostäder, kr/kvm	513,0	513,0	513,0	513,0

### Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	1 437 279	21 210 430	17 157 248	66 881	<b>39 871 838</b>
Disposition av föregående års resultat:		281 835	-214 954	-66 881	<b>0</b>
Årets resultat				919 612	<b>919 612</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 437 279</b>	<b>21 492 265</b>	<b>16 942 294</b>	<b>919 612</b>	<b>40 791 450</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	16 942 294
årets vinst	919 612
	<b>17 861 906</b>
disponeras så att till yttre underhållsfond enligt stadgan överföres i ny räkning överföres	359 853
	17 502 053
	<b>17 861 906</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	11 213 220	11 274 430
Övriga intäkter	2	86 022	119 737
		<b>11 299 242</b>	<b>11 394 167</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer & underhåll	3	-758 350	-744 703
Driftkostnader	4	-5 746 344	-5 874 188
Fastighetsavgift/skatt	4	-370 710	-285 650
Övriga kostnader	4	-697 141	-667 039
Personalkostnader	5	-1 632 744	-1 500 088
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 174 301	-2 252 632
Övriga rörelsekostnader		0	-2 900
		<b>-10 379 590</b>	<b>-11 327 200</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>919 652</b>	<b>66 967</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-70	-85
		<b>-40</b>	<b>-85</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>919 612</b>	<b>66 882</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>919 612</b>	<b>66 882</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>919 612</b>	<b>66 881</b>

*a*

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	7	28 535 640	29 528 922
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	7 106 991	3 750 000
Inventarier, verktyg och installationer	9	196 911	285 297
		<b>35 839 542</b>	<b>33 564 219</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**35 839 542**

**33 564 219**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgifts- och hyresfordringar		6 232	12 154
Övriga fordringar		32 776	37 281
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	413 114	404 670
		<b>452 122</b>	<b>454 105</b>

##### *Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar	11	5 668 018	5 218 018
---------------------------------	----	-----------	-----------

##### *Kassa och bank*

966 292

2 636 577

#### Summa omsättningstillgångar

**7 086 432**

**8 308 700**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**42 925 974**

**41 872 919**

*a*

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

1 437 279

1 437 279

Fond för yttre underhåll

21 492 265

21 210 430

**22 929 544**

**22 647 709**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

16 942 294

17 157 248

Årets resultat

919 612

66 881

**17 861 906**

**17 224 129**

#### Summa eget kapital

**40 791 450**

**39 871 838**

#### Kortfristiga skulder

Inre reparationsfond

32 855

32 855

Leverantörsskulder

192 013

70 550

Aktuella skatteskulder

83 259

17 292

Övriga skulder

183 843

169 340

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

1 642 554

1 711 044

#### Summa kortfristiga skulder

**2 134 524**

**2 001 081**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**42 925 974**

**41 872 919**

*a*

## Kassaflödesanalys

Not

2022-01-01  
-2022-12-31

2021-01-01  
-2021-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	919 612	66 881
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 174 301	2 255 532
Betald skatt	65 967	-46 515

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

**2 159 880**      **2 275 898**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	5 922	-1 253
Förändring av kortfristiga fordringar	-3 939	-116 992
Förändring av leverantörsskulder	121 463	-784
Förändring av kortfristiga skulder	-53 987	177 962

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

**2 229 339**      **2 334 831**

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-3 449 624	-4 591 595
--------------------------------------------------	------------	------------

### Årets kassaflöde

**-1 220 285**      **-2 256 764**

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	7 854 595	10 111 358
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 634 310</b>	<b>7 854 595</b>

*a*

## 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 avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme & Grund	50 år
Fasad	50 år
Tak	40 år
Fönster	50 år
Värme	25-33 år
El	40-50 år
Sanitet	50 år
Ventilation	25-50 år
Innerdörrar	50 år
Restpost	50 år
Markinventarier	10-15 år
Markanläggningar	10 år
Maskiner & Inventarier	5 år
Garage	33 år
Maskinhall	15 år

#### 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.

*a*

## 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.

### **Låneskulder och leverantörsskulder**

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### **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 provas individuellt.

## Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemar 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.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden.

## Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget 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.

I företaget finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter.

Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

## Offentliga bidrag

Bidrag från staten redovisas till verkligt värde när det är rimligt och säkert att bidraget kommer att erhållas och föreningen kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag avsedda att täcka investeringar i materiella eller immateriella anläggningstillgångar reducerar tillgångarnas anskaffningsvärden och därmed det avskrivningsbara beloppet.

2



## 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.

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Taxeringsvärde

Fastighetens samlade taxeringsvärde.

Årsavgift för bostäder, kr/kvm

Årsavgifter genom total bostadsrättsyta.

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022	2021
<b>Nettoomsättningen</b>		
Årsavgifter bostäder	11 213 220	11 274 430
	<b>11 213 220</b>	<b>11 274 430</b>
<b>Övriga intäkter</b>		
Överlåtelseavgift	30 187	11 000
Pantsättningsavgift	12 075	5 700
Uthyrningslägenhet	11 100	8 400
Debiterade kostnader	21 648	7 474
Avgifter elbilar	11 012	2 768
Övriga ersättningar och intäkter	0	49 801
Sjuklöneersättning	0	34 594
	<b>86 022</b>	<b>119 737</b>

*D*

### Not 3 Reparationer- och underhåll

	2022	2021
Reparationer och underhåll	753 550	728 728
Reparation tvättstuga	4 800	10 275
Reparation garage/p-platser	0	5 700
	<b>758 350</b>	<b>744 703</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2022	2021
<b>Fastighetskostnader</b>		
Städ	205 107	191 470
Snö- och halkbekämpning	4 131	22 147
Utemiljö	115 876	20 573
Serviceavtal	0	2 375
Sotning	0	1 298
	<b>325 114</b>	<b>237 863</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Fastighetsel	1 311 802	1 253 898
El garage	141 179	107 762
Uppvärmning	1 660 773	1 991 885
Vatten	1 090 644	1 048 290
Sophantering och återvinning	436 202	433 946
	<b>4 640 600</b>	<b>4 835 781</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Fastighetsförsäkringar	192 866	188 778
Kabel TV och Internet	587 764	611 766
	<b>780 630</b>	<b>800 544</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>		
Fastighetsskatt	370 710	285 650
	<b>370 710</b>	<b>285 650</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Mervärdersskatt fastighetsförvaltning	311 135	267 274
Ersättningar till revisor	25 691	25 188
Ekonomisk förvaltning	180 625	178 358
Övriga förvaltningskostnader, stämmor	17 577	13 584
Övriga externa kostnader	162 113	182 635
	<b>697 141</b>	<b>667 039</b>

*a*

## Not 5 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
<b>Medelantalet anställda</b>		
Män	2,5	2,5
	<b>2,5</b>	<b>2,5</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	140 000	140 000
Övriga anställda	1 081 032	975 886
	<b>1 221 032</b>	<b>1 115 886</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för övriga anställda	41 675	37 296
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	370 037	343 878
	<b>411 712</b>	<b>381 174</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>1 632 744</b>	<b>1 497 060</b>

## Not 6 Avskrivningar

	2022	2021
Avskrivningar på byggnader	1 021 767	2 101 149
Avskrivningar på markinventarier	58 982	70 646
Avskrivningar på maskiner och inventarier	81 793	73 211
Avskrivningar på markanläggningar	5 166	1 033
Avskrivningar på traktor/arbetsmaskiner	6 593	6 593
	<b>1 174 301</b>	<b>2 252 632</b>

## Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 478 684	59 648 795
Inköp	92 633	700 326
Försäljningar/utrangeringar	0	-5 000
Omklassificeringar	0	134 563
Mark	5 782 886	5 782 886
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>66 354 203</b>	<b>66 261 570</b>
Ingående avskrivningar	-36 732 648	-34 561 552
Försäljningar/utrangeringar	0	2 100
Omklassificeringar	0	-368
Årets avskrivningar	-1 085 915	-2 172 828
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-37 818 563</b>	<b>-36 732 648</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>28 535 640</b>	<b>29 528 922</b>
Taxeringsvärden byggnader	118 400 000	76 145 000
Taxeringsvärden mark	1 551 000	17 800 000
	<b>119 951 000</b>	<b>93 945 000</b>

*a*

**Not 8 Pågående nyanläggningar av materiella anläggningar**

	2022-12-31	2021-12-31
Värmepumpinstallation yttertak	7 106 991	3 750 000
	<b>7 106 991</b>	<b>3 750 000</b>

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 079 991	1 199 713
Inköp	0	141 269
Försäljningar/utrangeringar	0	-126 428
Omklassificeringar	0	-134 563
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 079 991</b>	<b>1 079 991</b>
Ingående avskrivningar	-794 694	-841 318
Försäljningar/utrangeringar	0	126 428
Årets avskrivningar	-88 386	-79 804
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-883 080</b>	<b>-794 694</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>196 911</b>	<b>285 297</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Länsförsäkringar	163 639	160 030
Comhem	146 971	146 931
Bostadsrätterna	11 750	11 570
Hemab Fjärrvärme	0	86 139
Naturvårdsverket	90 754	
	<b>413 114</b>	<b>404 670</b>

**Not 11 Aktier och andelar, omsättningstillgångar**

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknadsvärde
Nordea Stratega 30	19 637,4691	3 418 018	3 418 018	3 870 247
Nordea Global passiv	688,9985	262 500	262 500	257 556
Nordea Innovation Stars Fund	4 455,2844	658 500	658 500	550 875
Nordea Stratega 30	6 235,0475	1 329 000	1 329 000	1 228 833
		<b>5 668 018</b>	<b>5 668 018</b>	<b>5 907 511</b>

**Not 12 Checkräkningskredit**

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	750 000	750 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna semesterlöner	130 724	123 419
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	41 073	38 778
Förutbetalda intäkter	934 609	930 224
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	536 147	618 623
	<b>1 642 553</b>	<b>1 711 044</b>

**Not 14 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</b>		
Fastighetsinteckning	32 745 500	32 745 500
	<b>32 745 500</b>	<b>32 745 500</b>


**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 2023-04-04


  
Lena Lennestål  
Ordförande

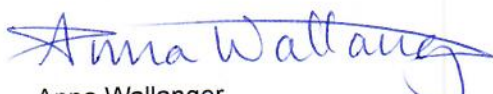
  
Lars-Gunnar Näslund

  
Nadine Hägglund


  
Fred Jönsson

  
Roland Innala

  
Mats Westberg

  
Anna Wallanger

Min revisionsberättelse har lämnats 21 april 2023

  
Andreas Lundin  
Auktoriserad revisor