



# Årsredovisning 2022



## Brf Anstaltshöjden

Org nr 769631-0544

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Bostadsrättsförening Anstaltshöjden, med säte i Sigtuna kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 21 mars 2016.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 29 april 2016.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Venngarn 1:78 i Sigtuna kommun den 13 april 2016. Den totala boytan uppgår till 1 091 kvm fördelat på 28 lägenheter. Byggnadsåret är 1950. En omfattande renovering färdigställdes 2016.

#### Lägenhetsfördelning:

6 st	1 rum och kök
14 st	2 rum och kök
8 st	3 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

#### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är medlem i Venngarn samfällighetsförening.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastigheten är med nuvarande regler, avgiftsbefriad under 15 år efter värdeåret. Värdeåret är 2016.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 21 190 000 kr, varav byggnadsvärdet är 18 600 000 kr och markvärdet 2 590 000 kr.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 891 kr/kvm bostadsrättsyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall ske med 60 000 kr 2022 enligt underhållsplan..

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte-och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Ledamöter	Malin Önnerstedt, ordförande Melanie Holmqvist Alex Manastireanu Tommy Ramström
-----------	--

Suppleant:	Ylva Berglund Helena Nygren
------------	--------------------------------

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

Revisorer

Per-Erik Jansson  
Matfors Redovisningsbyrå AB

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 31 (30) medlemmar. Under året har tre överlåtelser skett. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	1 218	952	849	854
Resultat efter finansiella poster	24	-363	-464	-449
Soliditet (%)	68,5	68,1	68,3	68,3
Fastighetslån, kr/kvm	13 315	13 449	13 532	13 562
Årsavgifter, kr/kvm	891	654	564	567

#### 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 (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Fastighetslån, kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

#### Årsavgifter, kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	34 114 250	211 784	-1 917 221	-363 017	<b>32 045 796</b>
Disposition av föregående års resultat:		55 252	-418 269	363 017	<b>0</b>
Årets resultat				23 860	<b>23 860</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>34 114 250</b>	<b>267 036</b>	<b>-2 335 490</b>	<b>23 860</b>	<b>32 069 656</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 335 490
årets vinst	23 860
	<b>-2 311 630</b>

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	60 000
	-2 371 630
	<b>-2 311 630</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 218 128	952 057
Övriga rörelseintäkter		6 501	4 610
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 224 629</b>	<b>956 667</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-520 222	-725 427
Övriga externa kostnader	4	-77 162	-42 432
Avskrivningar		-360 453	-360 453
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-957 837</b>	<b>-1 128 312</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>266 792</b>	<b>-171 645</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-242 932	-191 372
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-242 932</b>	<b>-191 372</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>23 860</b>	<b>-363 017</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>23 860</b>	<b>-363 017</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	46 453 328	46 813 781
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>46 453 328</b>	<b>46 813 781</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>46 453 328</b>	<b>46 813 781</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 195	0
Övriga fordringar	6	320 052	206 564
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	44 519	67 864
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>367 766</b>	<b>274 428</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	1 091
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>1 091</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>367 766</b>	<b>275 519</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>46 821 094</b>	<b>47 089 300</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		34 114 250	34 114 250
Fond för yttre underhåll		267 036	211 784
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>34 381 286</b>	<b>34 326 034</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 335 490	-1 917 221
Årets resultat		23 860	-363 017
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 311 630</b>	<b>-2 280 238</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>32 069 656</b>	<b>32 045 796</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	14 526 485	14 672 649
Leverantörsskulder		64 928	82 546
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	160 025	288 309
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 751 438</b>	<b>15 043 504</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>46 821 094</b>	<b>47 089 300</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	972 727	713 489
Samfällighetsavgift	165 201	164 218
P-plats och garage	80 200	74 350
	<b>1 218 128</b>	<b>952 057</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Kostnader i samband med städdagar	256	0
Städkostnader	65 000	65 000
Snöröjning/sandning	6 938	0
Gemensamhetsanläggning	70 963	60 664
Reparationer	22 458	2 078
Planerat underhåll	40 781	0
Fastighetsel	58 130	36 566
Uppvärmning	34 606	362 194
Vatten och avlopp	147 817	132 776
Avfallshantering	49 060	43 840
Försäkringskostnader	24 213	22 308
	<b>520 222</b>	<b>725 426</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Revisionsarvode	5 125	5 325
Ekonomisk förvaltning	41 751	36 124
Bankkostnader	1 091	750
Underhållsplan	29 135	0
Övriga poster	60	233
	<b>77 162</b>	<b>42 432</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	48 875 060	48 875 060
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>48 875 060</b>	<b>48 875 060</b>
Ingående avskrivningar	-2 061 279	-1 700 826
Årets avskrivningar	-360 453	-360 453
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 421 732</b>	<b>-2 061 279</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>46 453 328</b>	<b>46 813 781</b>

**Not 6 Övriga fordringar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Klientkonto hos förvaltare	320 052	206 564
	<b>320 052</b>	<b>206 564</b>

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ekonomisk förvaltning	10 125	9 219
Fastighetsförsäkring	7 493	7 354
Samfällighetsavgift	18 714	22 035
Vatten och avlopp	8 188	29 256
	<b>44 520</b>	<b>67 864</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank, 2857469502	3,332	2023-02-28	7 446 500	7 446 500
Swedbank, 2857469510	2,783	2023-01-28	7 079 985	7 226 149
			<b>14 526 485</b>	<b>14 672 649</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			14 526 485	14 672 649

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld specificeras nedan:

Lån som förfaller inom ett år: 14 526 485 kr

Årlig amortering långfristiga lån som ingår i ovan belopp: 146 164 kr

### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	57 773	29 197
Revision	5 200	5 200
Fastighetsel	13 922	0
Fjärrvärme	30 767	165 152
Förutbetalda avgifter och hyror	52 363	88 760
	<b>160 025</b>	<b>288 309</b>

**Not 10 Ställda säkerheter**

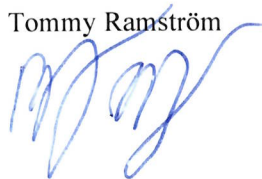
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	14 893 000	14 893 000
	<b>14 893 000</b>	<b>14 893 000</b>

Sigtuna-

Malin Önerstedt  
Ordförande



Tommy Ramström



Melanie Holmqvist

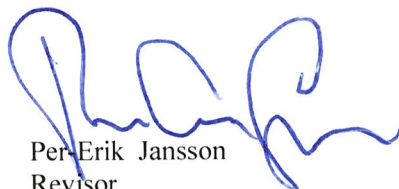


Alex Manastireanu



Min revisionsberättelse har lämnats

15/6-2023



Per-Erik Jansson  
Revisor  
Matfors Redovisningsbyrå AB

# Revisionsberättelse

Till Årsmötet i Brf Anstaltshöjden

Org.nr 769631-0544

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2022 i Bostadsrättsföreningen. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Revisionen innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger mig en rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkning och balansräkning för föreningen, disponerar resultatet i enlighet med förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundsvall den 15 juni 2023

  
Per Erik Jansson

Revisor