

Årsredovisning

Brf Torsgården
Org nr: 717600-2363

2022-07-01 – 2023-06-30



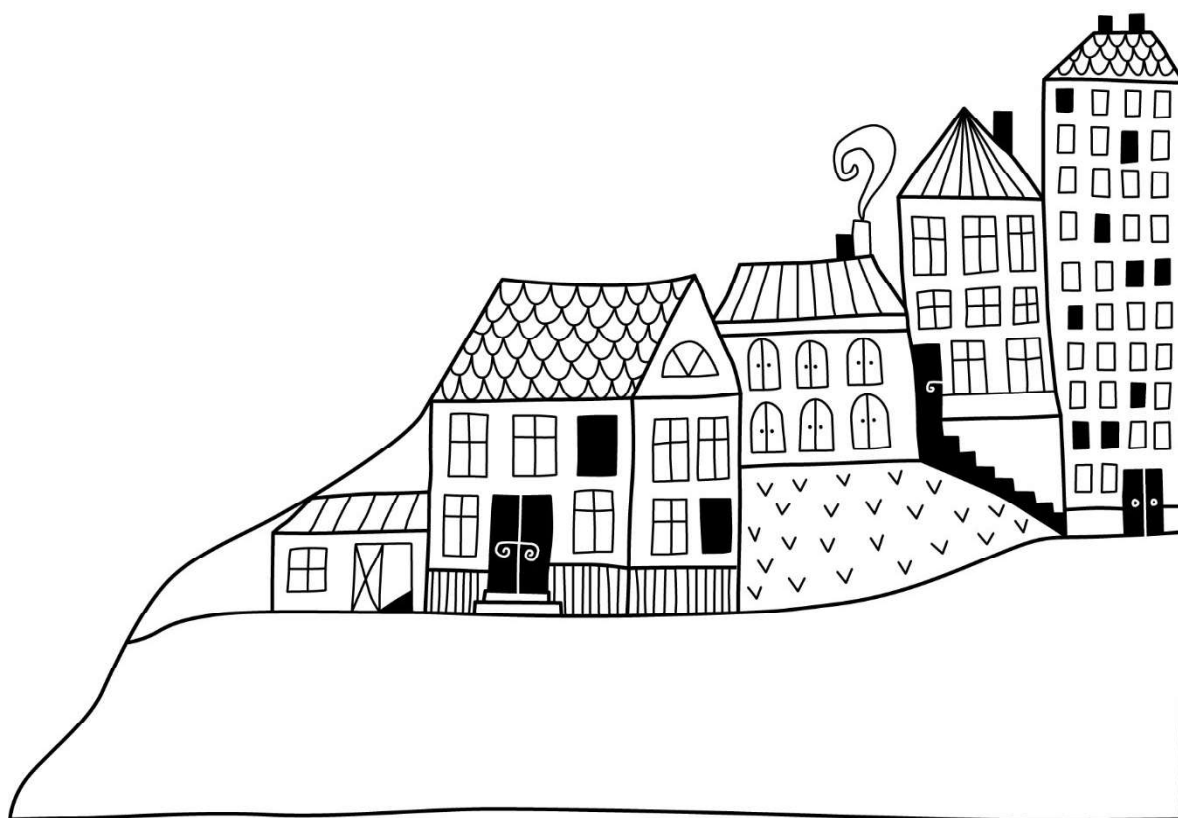
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Torsgården får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-07-01 till 2023-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1964-11-17 och byggnaderna färdigställdes 1972. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1972 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-12.

Årets resultat är bättre än föregående år främst p.g.a. minskade reparationer, driftskostnader, revisions- och konsultkostnader. Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på minskade förvaltningskostnader. Räntekostnaderna har ökat p.g.a. ökad rörlig ränta.

I resultatet 487 tkr ingår avskrivningar med 481 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 968 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Luthagen 77:5, i Uppsala Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 61 lägenheter, 5 uthyrningslokaler samt garageplan om 1 700 kvm uppförda. Byggnaden är uppförd 1972. Fastighetens adress är Sturegatan 1-3 i Uppsala.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Bostadsrätterna, via Söderberg & Partners försäkringsmäklare. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning		Dessutom tillkommer	
Standard	Antal	Användning	Antal
1 rum och kök	41	Lokaler	5
2 rum och kök	2		
3 rum och kök	18		

Total tomtarea 2 691 m²

Total bostadsarea 2 983 m²

Total lokalarea 1 393 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 500 m².

Årets taxeringsvärde	88 496 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	88 496 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal:

Verksamhet	Yta
Helena Wiktander Medical AB	100 m ²
HRC i Uppsala AB	198 m ²
Kiropraktorkliniken Wickström AB	31 m ²
F:a Nils Bastmark	31 m ²

Intäkter från lokalhyror utgör ca 14,47% av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen (fr.o.m 2023-01-01)	Ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsskötsel
Nabolaget AB (t.o.m 2022-12-31)	Ekonomisk förvaltning, fastighetsförvaltning
Bixia AB	El
Vattenfall	Uppvärmning
Uppsala Vatten & Avfall AB	Vatten och Hushållsavfall
Returpappercentralen	Källsortering
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV och bredband

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 193 tkr och planerat underhåll för 102 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i augusti 2020. Styrelsen avser att uppdatera underhållsplanen under hösten/vintern 2023.

Avsättning för verksamhetsåret har föreslagits med 400 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll och investeringar

Beskrivning	År
Bygge av sophus på trottoaren	2016/2017
Ombyggnation av lokaler till bostadsrätter	2018/2019
Ny entré Sturegatan 1 med cykelförråd och hjälpmedelsförråd	2019/2020
Modernisering av hissar	2020/2021
Byte av värmeväxlare och pumpar samt renovering av maskinrum/undercentral	2020/2021
Utbyggnad och byte av brandlarm	2020/2021
Byte av kallvattenledning i garaget	2021/2022
Byte av garageporten	2021/2022
Byte av portar mot gården	2021/2022
Underhåll av trädgård	2021/2022

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Filterbyte	7 629
Lagning mur	94 098

Planerat underhåll och investeringar

	År
Stambyte	2023-2025
Värmeoptimering	2023-2025
Upprustning av gårdshuset	2023-2024

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lena Ryberg	Ordförande	2023
Richard Lundborg	Vice ordförande	2023
Hilda Ågren Wilgodt	Ledamot	2023
Hanna Lyttbacka	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Agneta Bergqvist Lassenius	Suppleant	2023
Birgitta Aulin	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Niclas Wärenfeldt – BoRevision Sverige AB	Extern revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Josefine Wiebe – BoRevision Sverige AB	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Malcom Hargelius	2023
Karin Björk	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under bokslutsåret uppmärksammades felbokningar i föregående årsbokslut varför rättningar har gjorts. Detta påverkar ingående balanser för pågående arbeten, upplupna kostnader, inre reparationsfond och eget kapital. Den totala förändringen innebär en justering på eget kapital om 179 800 kr (tidigare balanserat resultat 242 156 kr nytt resultat 62 356 kr). För mer information se Förändringar i eget kapital samt hänvisningar i noter.

Styrelsen informerar - Händelser under året

Styrelsen har haft 10 protokollförda styrelsemöten under räkenskapsåret. Städning av gården har gjorts av föreningens medlemmar höst och vår.

Under hösten 2022 lagades och rappades muren mot Skolgatan och Sturegatan.

Vid årsskiftet 22/23 tog Riksbyggen över förvaltningen av Brf Torsgården, ekonomisk, teknisk förvaltning och fastighetsdrift. Vi har även anlitat Riksbyggen för utredning och projektledning av stamrenoveringsprojektet. Den 31 maj 2023 hölls ett första informationsmöte med Brf medlemmarna, där presenterades utredningen inför stambyte-inventering/utredning av VS, EL ventilation och solceller.

Under vintern byttes en av tvättmaskinerna samt torktumlaren.

Kommande händelser/åtgärder

Arbetet tillsammans med Riksbyggen avseende projektet stambyte-inventering/utredning av VS, EL ventilation och solceller fortgår. Under hösten skall beslut tas angående projektets omfattning. När detta är gjort kan budgeten för 23/24 fastställas.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 95 personer (årsredovisningen per 2022-06-30 visade 101 medlemmar, vilket var felaktigt då ett flertal av medlemmarna var ägare/delägare av fler bostadsrätter).

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 95 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2022-08-01 då avgifterna höjdes med 10%.

Styrelsen har beslutat om att höja årsavgiften med 12% från och med 2023-09-01. Budgeten för kommande verksamhetsår är inte fastställd och en ytterligare höjning kommer att ske per 2024-01-01 p.g.a. räntehöjningar, ökade driftskostnader och kommande renovering.

Årsavgifterna per 2023-06-30 uppgår i genomsnitt till 766 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 61 bostadsrätter upplåtna.

Flerårsöversikt

Föreningen har ny ekonomisk förvaltare varför nyckeltalens uppställning är förändrad jämfört med tidigare års årsredovisningar.

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	3 584	3 428	3 220	2 994	2 630
Resultat efter finansiella poster	487	222	630	376	-5
Balansomslutning	16 519	16 397	16 290	15 931	15 163
Soliditet %	49	47	46	43	39
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	52	28	26	286	636
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	164	168	182	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	766	692	671	637	538
Driftkostnader, kr/m ²	504	554	416	415	425
Ränta, kr/m ²	43	26	26	29	29
Lån, kr/m ²	1 715	1 762	1 767	1 813	1 858
Skuldkvot %	2,01	2,24	2,45	2,66	3,14

*Fr.o.m. år 2020/2021 redovisas nyckeltalet likviditet efter nya redovisningsprinciper då lån som ska omsättas nästa räkenskapsår ska redovisas som en kortfristig skuld varför nyckeltalet visas i flerårsöversikten med två beräkningar. Ett som innefattar låneomförhandlingar (nyckeltalet som historiskt tagits med i flerårsöversikten) och ett som exkluderar låneomförhandlingar för kommande verksamhetsår. Detta innebär att nyckeltalen för 2018/2019 – 2019/2020 inte är jämförbara med efterföljande år.

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Likviditet: föreningens betalningsförmåga på kort sikt genom att ställa omsättningstillgångarna i förhållande till de kortfristiga skulderna.

Årsavgiftsnivå för bostäder: beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala ytan för bostäder.

Driftkostnader, kr/m²: beräknas på totala driftkostnaderna delat med totala ytan (bostäder och lokaler).

Ränta, kr/m²: beräknas som totala räntekostnader för lån i procent av total area bostäder och lokaler.

Lån, kr/m²: beräknas som total låneskuld i procent av total area bostäder och lokaler.
0-5 000 kr/m² anses låga lån, 5 000-15 000 kr/m² anses medelhöga lån, över 15 000 kr/m² anses höga lån.

Skuldkvot: beräknas som total låneskuld i procent av totala intäkter
Denna bör ligga mellan 1-15.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående eget kapital 2022-07-01 enligt fastställd balansräkning.	1 253 817	4 155 717	1 893 470	242 156	222 480
Korrigeringar av ingående balanser:					
Pågående arbeten				-121 080	
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter				-47 369	
Medlemmars reparationsfond				-11 351	
Ingående eget kapital efter korrigeringar	1 253 817	4 155 717	1 893 470	62 356	222 480
Disposition enl. årsstämmobeslut				222 480	-222 480
Reservering underhållsfond			400 000	-400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					486 553
Vid årets slut	1 253 817	4 155 717	2 293 470	-115 165	486 553

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	-115 165
Årets resultat	486 553
Summa	371 388

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond	-400 000
Ianspråktagande av underhållsfond	101 727
Att balansera i ny räkning i kr	73 115

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 584 427	3 428 066
Övriga rörelseintäkter	Not 3	148 321	20 092
Summa rörelseintäkter		3 732 748	3 448 158
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 205 506	-2 422 404
Övriga externa kostnader	Not 5	-306 751	-192 833
Personalkostnader	Not 6	-65 268	-57 634
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-481 397	-439 771
Summa rörelsekostnader		-3 058 922	-3 112 642
Rörelseresultat		673 826	335 516
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	986	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-188 260	-113 036
Summa finansiella poster		-187 274	-113 036
Resultat efter finansiella poster		486 553	222 480
Årets resultat		486 553	222 480

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	14 446 186	14 878 833
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	446 184	359 399
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	121 080
Summa materiella anläggningstillgångar		14 892 370	15 359 312
Summa anläggningstillgångar		14 892 370	15 359 312
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	15 358	14 647
Övriga fordringar	Not 13	126 889	747 808
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	241 412	207 039
Summa kortfristiga fordringar		383 659	969 494
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 242 797	68 636
Summa kassa och bank		1 242 797	68 636
Summa omsättningstillgångar		1 626 456	1 038 130
Summa tillgångar		16 518 825	16 397 442

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 409 534	5 409 534
Fond för yttre underhåll		2 293 470	1 893 470
Summa bundet eget kapital		7 703 004	7 303 004
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-115 165	242 156
Årets resultat		486 553	222 480
Summa fritt eget kapital		371 388	464 635
Summa eget kapital		8 074 392	7 767 640
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	5 247 284	4 573 458
Övriga långfristiga skulder	Not 17	58 565	58 565
Summa långfristiga skulder		5 305 849	4 632 023
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 259 165	3 136 719
Leverantörsskulder	Not 18	144 693	138 010
Skatteskulder	Not 19	13 227	8 957
Övriga skulder	Not 20	270 415	313 683
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	451 084	400 410
Summa kortfristiga skulder		3 138 584	3 997 779
Summa eget kapital och skulder		16 518 825	16 397 442

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Föreningen har ny ekonomisk förvaltare varför noternas uppställning är annorlunda i jämförelse med tidigare års årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad	Linjär	10-100
Inventarier och verktyg	Linjär	5-20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 285 014	2 062 959
Hyrer, lokaler	518 562	569 285
Hyrer, garage	759 356	686 781
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-10 958
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 990	0
Debiterad fastighetskatt	24 485	0
Övriga intäkter	0	119 999
Summa nettoomsättning	3 584 427	3 428 066

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Övriga ersättningar	19 987	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	5
Erhållna statliga bidrag	118 580	16 439
Övriga rörelseintäkter	9 753	3 648
Summa övriga rörelseintäkter	148 321	20 092

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-101 727	0
Reparationer	-192 868	-279 235
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-191 342	-187 619
Försäkringspremier	-108 002	-99 624
Kabel- och digital-TV	-78 161	-73 297
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-3 846
Serviceavtal	-6 803	-4 965
Obligatoriska besiktningar	-5 032	-24 555
Snö- och halkbekämpning	-41 230	-24 640
Förbrukningsinventarier	-16 422	0
Vatten	-182 173	-181 543
Fastighetsel	-560 554	-563 500
Uppvärmning	-446 469	-440 814
Sophantering och återvinning	-78 242	-80 669
Förvaltningsarvode drift	-196 483	-458 096
Summa driftskostnader	-2 205 506	-2 422 404

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-230 921	-85 072
Lokalkostnader	0	-900
IT-kostnader	-5 736	-1 846
Arvode, yrkesrevisor	-27 354	-40 412
Övriga förvaltningskostnader	-19 885	0
Kreditupplysningar	-241	-124
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 313	0
Representation	-1 170	-377
Kontorsmateriel	0	-333
Telefon och porto	-2 914	-7 630
Medlems- och föreningsavgifter	-6 368	-6 290
Konsultarvoden	-2 219	-40 000
Bankkostnader	-6 110	-8 202
Advokat och rättegångskostnader	-2 358	0
Övriga externa kostnader	-163	-1 648
Summa övriga externa kostnader	-306 751	-192 833

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Lön till kollektivanställda	-5 400	0
Styrelsearvoden	-46 850	-47 085
Övriga personalkostnader	-1 479	0
Sociala kostnader	-11 538	-10 549
Summa personalkostnader	-65 268	-57 634

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-432 647	-417 924
Avskrivning Maskiner och inventarier	-48 750	-21 847
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-481 397	-439 771

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	769	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	135	0
Övriga ränteintäkter	81	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	986	0

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-187 851	-112 782
Övriga räntekostnader	-409	-254
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-188 260	-113 036

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	22 179 605	21 787 381
Mark	678 000	678 000
Markanläggning	33 061	33 061
	22 890 666	22 498 442

Årets anskaffningar

Byggnader	0	392 224
	0	392 224

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

	22 890 666	22 890 666
--	-------------------	-------------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-7 978 772	-7 560 848
Markanläggningar	-33 061	-33 061
	-8 011 833	-7 593 909

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-432 647	-417 924
	-432 647	-417 924

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-8 444 480	-8 011 833
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	13 768 186	14 200 833
Mark	678 000	678 000
Markanläggningar	0	0

Taxeringsvärden

Bostäder	79 000 000	79 000 000
Lokaler	9 496 000	9 496 000

Totalt taxeringsvärde

	88 496 000	88 496 000
--	-------------------	-------------------

<i>varav byggnader</i>	<i>42 200 000</i>	<i>42 200 000</i>
------------------------	-------------------	-------------------

<i>varav mark</i>	<i>46 296 000</i>	<i>46 296 000</i>
-------------------	-------------------	-------------------

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	404 169	345 025
	404 169	345 025
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	135 536	59 144
	135 536	59 144
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	539 705	404 169
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-44 770	-22 923
	-44 770	-22 923
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-48 750	-21 847
	-48 750	-21 847
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-93 520	-44 770
	-93 520	-44 770
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-93 520	-44 770
Restvärde enligt plan vid årets slut	446 184	359 399

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	14 608	14 647
Kundfordringar	750	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	15 358	14 647



Not 13 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	126 889	210
Nabo Klientmedelskonto	0	747 598
Summa övriga fordringar	126 889	747 808

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	0	1 129
Förutbetalda försäkringspremier	100 978	87 806
Förutbetalda driftkostnader	3 546	61 860
Förutbetalt förvaltningsarvode	94 225	22 148
Förutbetald vattenavgift	0	15 827
Förutbetald renhållning	16 526	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 775	18 269
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 362	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	241 412	207 039

Not 15 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Bankmedel	66 836	68 636
Transaktionskonto	1 175 960	0
Summa kassa och bank	1 242 797	68 636

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	7 506 449	7 710 177
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-115 144	0
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 144 021	-3 136 719
Långfristig skuld vid årets slut	5 247 284	4 573 458

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,58%	2022-09-30	821 274,00	-821 274,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,58%	2023-09-30	0,00	821 274,00	36 240,00	785 034,00
STADSHYPOTEK	1,48%	2022-12-01	904 114,00	-904 114,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,48%	2022-12-01	868 613,00	-868 613,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,39%	2023-09-01	0,00	868 613,00	34 976,00	833 637,00
STADSHYPOTEK	4,54%	2023-12-07	542 718,00	0,00	17 368,00	525 350,00
STADSHYPOTEK	3,75%	2024-12-01	0,00	904 114,00	28 700,00	875 414,00
STADSHYPOTEK	2,50%	2025-04-30	1 410 000,00	0,00	15 000,00	1 395 000,00
STADSHYPOTEK	0,99%	2026-07-30	1 284 375,00	0,00	37 500,00	1 246 875,00
STADSHYPOTEK	2,53%	2027-03-30	1 039 083,00	0,00	13 944,00	1 025 139,00
STADSHYPOTEK	3,60%	2027-06-30	840 000,00	0,00	20 000,00	820 000,00
Summa			7 710 177,00	0,00	203 728,00	7 506 449,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 115 144 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 018 640 kr årligen

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 833 637 kr, 525 350 kr och 785 034 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 6 487 809 kr.

Not 17 Övriga långfristiga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Mottagna depositioner	58 565	58 565
Övriga långfristiga skulder	58 565	58 565

Not 18 Leverantörsskulder

	2023-06-30	2022-06-30
Leverantörsskulder	116 914	138 010
Ej reskontraförda leverantörsskulder	27 779	0
Summa leverantörsskulder	144 693	138 010

Not 19 Skatteskulder	2023-06-30	2022-06-30
Skatteskulder	0	8 957
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	191 889	0
Debiterad preliminärskatt	-178 662	0
Summa skatteskulder	13 227	8 957

Not 20 Övriga skulder	2023-06-30	2022-06-30
Lån under betalning	-5 362	0
Medlemmarnas reparationsfonder* ¹	240 393	245 272
Övriga skulder	0	19 063
Skuld för moms	19 349	36 652
Skuld sociala avgifter och skatter	16 035	12 696
Summa övriga skulder	270 415	313 683

*Ingående balansen för 2022-07-01 avviker mot utgående balans 2022-06-30. Rättelse av uttag fond som gjordes. Effekten om 11 351 kr har rättats mot balanserat resultat. Justeringen visas under Förändringar i eget kapital.

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna räntekostnader	13 315	11 835
Upplupna driftskostnader	11 228	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	12 605	0
Upplupna elkostnader	25 469	32 775
Upplupna värmekostnader	18 479	17 590
Upplupna revisionsarvoden	25 000	26 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 219	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter*	342 770	312 210
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	451 084	400 410

*Ingående balansen för 2022-07-01 avviker mot utgående balans 2022-06-30. Effekten om 47 369 kr har rättats mot balanserat resultat. Justeringen visas under Förändringar i eget kapital.

Not 22 Ställda säkerheter	2023-06-30	2022-06-30
Företagsinteckning	9 803 760	9 803 760

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

¹ F.g. år redovisades denna som en avsättning och låg därmed inte som en kortfristig skuld, varför noten diffar.

Styrelsens underskrifter

Uppsala, digitalt signerad enligt bilaga

Lena Ryberg

Richard Lundborg

Hilda Ågren Wilgodt

Hanna Lyttbacka

Min revisionsberättelse har lämnats digitalt enligt bilaga

Niclas Wärenfeldt, BoRevision i Sverige AB
Extern revisor



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planemässiga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.