

Årsredovisning

Brf Pansarbilen

716401-3976

Styrelsen för Brf Pansarbilen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Kassaflödesanalys	10
- Noter	11 - 14
- Underskrifter	14

M *RB* (S)
ec *mm*

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Pansarbilen, Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler till nyttjande utan begränsning till tiden. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun och är belägen i stadsdelen Kåbo i Uppsala på adresserna Banérgatan 6, 8 och 10. Den gällande ekonomiska planen registrerades hos länsstyrelsen i Uppsala län 1986-11-27. Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2023-02-20.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1986 fastigheten Uppsala Kåbo 51:1. På föreningens fastighet finns tre byggnader i tre plan samt källare. Byggnaderna uppfördes 1945 och består av 36 st bostadsrättslägenheter. I källarutrymmena finns två tvättstugor, en hobbylokal, cykelrum samt ett gästrum. Föreningen har även två garage och 22 utomhusparkeringar.

Lägenhetsfördelning:

18 st 2 rum och kök
9 st 3 rum och kök
9 st 4 rum och kök

Den totala arean för bostäderna uppgår till 2 605,5 kvm. Lokalernas area uppgår till 26 kvm enligt senaste fastighetstaxering. Markarean uppgår till 5 394 kvm. Föreningen innehar sin mark med äganderätt.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 60 094 000 kr, varav markvärdet motsvarar 31 000 000 kr och byggnadsvärdet 29 094 000 kr.

Under 2023 har fastigheten varit fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga bostäder. Därmed behöver boende inte teckna bostadsrättstillägg till sina hemförsäkringar. Därtill ingår ansvarsförsäkring för styrelsens arbete.

Fastighetens tekniska status

Föreningens fastighet och byggnader bedöms vara i gott skick.

Större åtgärder som har utförts under senare år är:

- Dränering av grund på Banérgatan 10	2013-2014
- Ny serviceledning och asfaltering	2013-2014
- Byte av samtliga radiatorventiler och injustering värme	2014
- Målning av fönster	2014-2015
- Radonmätning	2015
- Byte av luftavfuktare i torkrum	2015
- Installation av nya armaturer i soprum samt LED-belysning	2015
- Byte av två källardörrar	2016
- Dränering av grund på Banérgatan 8	2016
- Byte av 2 st tvättmaskiner	2017
- Installation av fiber i fastigheten	2017
- Målning av källare och torkrum	2018
- Vattenskadad föreningslokal ombyggd till uthyrningsrum	2019
- Byte värmeväxlare i undercentral	2020
- Utredningar fasad-, tak- och soprumsprojekt	2020
- Ventilationsrengöring och sotning	2022

M EB RD
G mn

- Byte badrumsfönster i 4-orna	2021-2022
- Relining underliggande stammar	2021-2022
- Renovering av fasader och tak	2021-2023
- Nytt miljöhus	2021-2023
- Installation 6 st elbilsaddstolpar	2022-2023
- Stampsplning	2023
- Ny pumpbrunn	2023
- Plantering av nya träd och häck	2023

Under de kommande åren är det framförallt asfaltering och tvättutrustning som ligger i föreningens underhållsplan som uppdaterades under 2023 efter det att det stora arbetet med fasader mm avslutats.

Enligt föreningens stadgar ska avsättning för yttre fastighetsunderhåll varje år ske med belopp som anges i föreningens underhållsplan. Rekommendationen i underhållsplanen är att avsättning ska ske med f.n. 326 000 kr per år. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal tecknade med PD Miljövårdsservice AB avseende fastighetsskötsel och trädgårdsskötsel. Ren Jämt ansvarar för lokalvård. Det finns även ett serviceavtal tecknat med Siemens för styr- och reglerutrustning. Avseende ekonomisk förvaltning finns avtal tecknat med ABJ Boförvaltning AB. Avtalet omfattar även förändret av föreningens lägenhetsförteckning.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-05-09 och påföljande konstituerande styrelsemöte haft följande sammansättning:

Rebecca Segelsjö Duvernoy	Ledamot, ordförande
Göran Lide	Ledamot
Håkan Biström	Ledamot
Marcus Kovaleff Malmenstedt	Ledamot
David Aarflot	Ledamot
Annika Edberg	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av ledamöterna två i förening.

Revisorer

Borev Revision AB, Peter Lindqvist	Ordinarie
Sara Frygner-Holm	Suppleant

Valberedning

Birgitta Larsson
Linda Wallström

Föreningens ekonomiska situation

Föreningens likvida medel har under året minskat, från 2 580 tkr vid årets ingång till 998 tkr vid årets utgång. Detta beror på att föreningen under 2022 tagit upp nya lån för renovering som sedan betalats under 2023. Föreningen har en stabil likviditet.

Föreningens lån

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till sammanlagt 14 727 960 kr. Föreningen amorterar f.n. årligen 450 960 kr. Kreditgivare är Nordea Hypotek AB. Belopp, räntesatser och villkorsändringsdagar framgår av not. Räntekänsligheten i föreningen är 8,18 %, dvs att om den genomsnittliga räntekostnaden ökar med 1% motsvarar det en ökning av årsavgiften om 8,18 %.

Föreningens skattesituation

Föreningen betalar statlig fastighetsskatt för lokalerna (garage). För lokaldelen är skattesatsen 1 % och beräkningsunderlaget utgörs f.n. av 2022 års fastställda lokaltaxeringsvärde.



För föreningens bostäder betalas kommunal fastighetsavgift. Beloppet per bostad uppgick under 2023 till 1 589 kr då föreningen betalar full avgift. Skattemässigt har föreningen 35 bostäder då två bostadsrätter är sammanslagna och ägs och används av en medlem.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Arbetet med fasader, tak och soprum har avslutats under året. Föreningen har i februari registrerat nya stadgar efter en extra föreningsstämma. Årsavgifterna har höjts med 15 % från den 1 januari 2024.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 51 (f.g. år 51) medlemmar fördelade på 36 lägenheter. Samtliga lägenheter var vid årets utgång upplåtna med bostadsrätt. Under året har 3 (f.g. år 6) överlåtelse skett. Genomsnittlig köpeskilling per kvm uppgick därvid till 42 487 kr (f.g. år 43 523) kr.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att sådan endast får ske efter att styrelsen har givit sitt samtycke och endast för en period om två år åt gången. Ansökan ska ske skriftligen. I ansökan ska skälet till uthyrningen anges, under vilken tid den ska pågå samt namn och personnummer på den till vilken lägenheten ska hyras ut i andra hand. Föreningen har rätt att ta ut en avgift vid upplåtelse av bostadsrätt i andra hand.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut i enlighet med föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen av bostadsrätten.

Styrelsen vill också informera om att myndigheternas och försäkringsbolagens krav innebär att förändringsarbeten i våtutrymmen måste utföras av personal och företag med godkänd behörighet. Detta föranleder styrelsen att uppmana bostadsrättshavare att spara fakturor och dokumentation rörande sådana arbeten så länge garantitiden gäller. För att underlätta detta i framtiden skall styrelsen kontaktas och informeras före ett arbete gällande våtutrymmen eller omfattande renovering av lägenheten i övrigt påbörjas.

FLERÅRSÖVERSIKT

År	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 936	1 824	1 702	1 604	1 587
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 486	-11 338	79	-59	-227
Soliditet, %	-65	-41	65	64	61
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	691	656	613	584	584
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	91	94	94		
Skuldsättning/kvm, kr	5 597	5 768	1 296	1 325	1 352
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	5 653	5 826	1 309	1 338	1 366
Sparande/kvm, kr	128				
Räntekänslighet, %	8,18	8,88	2,14	2,29	2,34
Energikostnad/kvm, kr	202	194	193	177	170
Eget kapital, tkr	-6 005	-4 519	6 819	6 740	6 799
Taxeringsvärde, tkr	60 094	60 094	46 645	46 645	46 645
Hysesintäkt/kvm upplåten med hyresrätt, garage, kr	1 168				
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	24,51	25,26	7,31	7,47	7,63
Genomsnittlig skuldränta, %	3,21	2,40	1,34	1,43	1,35
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	188	188	188	188	188
lanspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	794	91	88	29	43
Antal överlåtelse, bostäder	3	6	3	6	1
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	42 487	43 523	45 861	41 128	37 662

 RSD
mm

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

Vissa nyckeltal har fått nya beräkningsgrunder i räkenskapsåret 2023 och är då omräknade även tidigare år. Därför kan talen i årets tabell skilja sig från tidigare årsredovisningar.

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansorningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt: Beräkningsgrunden baseras på bokföringsnämndens nya allmänna råd och är intäkter från årsavgifter delat på den yta som upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt samt föreningens garageutor.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentförändring kan påverka årsavgifterna.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med tilläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/justerande poster per kvadratmeter totalyta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för värme och fastighetsel per kvadratmeter totalyta. Hushållsel ingår inte i denna kostnad utan varje hushåll har egen förbrukning.

Uppllysning vid förlust

Föreningens resultat visar en förlust på 1 486 tkr. Föreningen har under året slutfört ett stort projekt med fasader mm som belastar resultatet med ca 1 000 tkr. Totalt så planerat underhåll genomförts för 1 510 tkr medan snittkostnaden i den uppdaterade underhållsplanen är 326 tkr. Framtida ekonomiska åtaganden finansieras genom egen kassa, justerade årsavgifter och upptagande av lån.

NA
OB
GL
RSD
mm

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Förlags- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 413 000	1 980 813	2 088 444	-662 962	-11 337 855
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-11 337 855	11 337 855
Reservering yttre fond			494 000	-494 000	
lanspråktagande yttre fond			-2 088 444	2 088 444	
Årets resultat					-1 486 370
Belopp vid årets utgång	3 413 000	1 980 813	494 000	-10 406 373	-1 486 370

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-10 406 373
Årets resultat	-1 486 370
<i>Summa</i>	<i>-11 892 743</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	326 000
lanspråktagande av yttre fond	-494 000
Balanseras i ny räkning	-11 724 743
<i>Summa</i>	<i>-11 892 743</i>

Avsättning till fond enligt underhållsplanen som uppdaterats under år 2023.

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

DA OB 250
GL mm

RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 935 935	1 824 015
Övriga rörelseintäkter		35 976	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 971 911	1 824 015
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5	-2 517 132	-12 360 266
Övriga externa kostnader	6	-115 557	-133 638
Personalkostnader	7	-33 838	-31 127
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-312 165	-312 165
Summa rörelsekostnader		-2 978 692	-12 837 196
Rörelseresultat		-1 006 781	-11 013 181
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		371	22
Räntekostnader och liknande resultatposter		-479 960	-324 696
Summa finansiella poster		-479 589	-324 674
Resultat efter finansiella poster		-1 486 370	-11 337 855
Resultat före skatt		-1 486 370	-11 337 855
Årets resultat		-1 486 370	-11 337 855

RFB RSD
EC mm

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	8 033 491	8 331 028
Ombyggnationer och fastighetsförbättringar	9	32 898	47 526
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		8 066 389	8 378 554
Summa anläggningstillgångar		8 066 389	8 378 554
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		813	-
Övriga fordringar		21 050	21 123
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		105 017	133 161
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		126 880	154 284
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		998 946	2 580 215
<i>Summa kassa och bank</i>		998 946	2 580 215
Summa omsättningstillgångar		1 125 826	2 734 499
SUMMA TILLGÅNGAR		9 192 215	11 113 053

JOA AB PSD
S. m. m.

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 413 000	3 413 000
Upplåtelseavgifter		1 980 813	1 980 813
Fond för yttre underhåll		494 000	2 088 444
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>5 887 813</i>	<i>7 482 257</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 406 373	-662 962
Årets resultat		-1 486 370	-11 337 855
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-11 892 743</i>	<i>-12 000 817</i>
Summa eget kapital		-6 004 930	-4 518 560
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	9 016 770	13 048 230
Summa långfristiga skulder		9 016 770	13 048 230
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	10	5 711 190	2 130 690
Förskott från medlemmar		4 261	805
Leverantörsskulder		181 721	165 542
Skatteskulder		5 738	5 983
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		277 465	280 363
Summa kortfristiga skulder		6 180 375	2 583 383
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 192 215	11 113 053

AB RSE

GL

mm

DA

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 006 781	-11 013 181
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	312 165	312 165
Erhållen ränta	371	22
Erlagd ränta	-479 960	-324 696
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-1 174 205</i>	<i>-11 025 690</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	27 402	-96 244
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	16 492	118 491
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 130 311	-11 003 443
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-450 960	-232 210
Övriga kort- eller långfristiga lån	-	12 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-450 960	11 767 790
Årets kassaflöde	-1 581 271	764 347
Likvida medel vid årets början	2 580 217	1 815 870
Likvida medel vid årets slut	998 946	2 580 217

DA RB RB
96 mm

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden.

	Procent	År
Byggnader och mark	2,70	37
Ombyggnationer och fastighetsförbättringar	3,03-5	20-33

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 800 414	1 708 587
Hysesintäkter lokaler	–	760
Hysesintäkter garage	30 360	18 000
Hysesintäkter parkeringsplatser	74 425	66 318
Hysesintäkter övrigt	15 036	11 880
Övernattnings-/gästlägenhet	5 200	4 400
Avgift andrahandsuthyrning	10 500	14 070
Summa	1 935 935	1 824 015

I årsavgifterna ingår bl. a. värme, vatten, fastighetsel och kabel-tv.

Not 3 Löpande reparationer och underhåll

	2023	2022
Dörrar och lås invändigt	-3 596	-8 589
Värme	-5 176	–
Tvättstuga	-6 928	–
Vatten & avlopp	-6 064	–
Planteringar, träd och buskar	-7 405	-1 288
El	–	-63 000
Staket	-664	–
Summa	-29 833	-72 877

Not 4 Planerat periodiskt underhåll

	2023	2022
Fasad-, takreovering och soprum	-1 030 826	-11 291 717
Ventilationsrengöring och sotning	–	-56 215
Dörrar och lås	-30 684	–
Stamspolning pumpbrunn och vattenväxlare	-206 704	–
Träd och häckar	-242 125	–
Summa	-1 510 339	-11 347 932

DA

RS
RL
mm
GL

Not 5	Driftkostnader	2023	2022
	Fastighetskötsel, trädgårdsskötsel och städning	-169 972	-164 008
	Tillsynsavgift Radon	-	-3 175
	Övriga serviceavtal	-6 445	-6 160
	Fastighetsel	-64 515	-61 533
	Uppvärmning	-359 868	-334 623
	Vatten	-107 530	-114 848
	Sophämtning inklusive container/tippavgift	-87 409	-88 762
	Fastighetsförsäkring inklusive bostadsrättstillägg	-62 974	-56 303
	Kabel-TV	-61 692	-55 940
	Fastighetsskatt/-avgift	-56 555	-54 105
	Summa	-976 960	-939 457

Övriga serviceavtal avser förvaring av huvudnyckel samt serviceavtal avseende styr- och reglerutrustning.

Not 6	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Förbrukningsinventarier	-5 192	-47 117
	Förbrukningsmaterial	-6 138	-3 409
	Postbefordran	-2 696	-2 700
	Revisionsarvode	-16 388	-17 375
	Ekonomisk förvaltning	-63 504	-60 624
	Övriga administrationskostnader	-1 800	-800
	Uppdatering av underhållsplan	-17 500	-
	Bankkostnader	-1 839	-1 613
	Övriga externa tjänster	-500	-
	Summa	-115 557	-133 638

Not 7	Personalkostnader	2023	2022
	Styrelsearvoden	-26 250	-24 150
	Sociala avgifter	-7 588	-6 977
	Summa	-33 838	-31 127

Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	13 781 612	13 781 612
	Utgående anskaffningsvärden	13 781 612	13 781 612
	Ingående avskrivningar	-5 450 584	-5 153 047
	Förändringar av avskrivningar	-297 537	-297 537
	Årets avskrivningar	-5 748 121	-5 450 584
	Utgående avskrivningar		
	Redovisat värde	8 033 491	8 331 028

DR

 RSD
 SL
 mm

Not 9	Förbättringsutgifter på annans fastighet	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	487 545	487 545
	Utgående anskaffningsvärden	487 545	487 545
	Ingående avskrivningar	-440 019	-425 391
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-14 628	-14 628
	Utgående avskrivningar	-454 647	-440 019
	Redovisat värde	32 898	47 526

Not 10	Fastighetslån	2023-12-31	2022-12-31
	Nordea Hypotek, 4,42 %, bundet tom 250319	1 679 730	1 717 690
	Nordea Hypotek, 0,90 %, bundet tom 240320	1 579 480	1 617 480
	Nordea Hypotek, 4,56 %, 3 månaders, bundet tom 240909	3 843 750	3 968 750
	Nordea Hypotek, 3,10 %, bundet tom 270519	7 625 000	7 875 000
	Avgår kortfristig del (amorteringar inom 1 år)	-5 711 190	-2 130 690
	Summa	9 016 770	13 048 230

I enlighet med BFNAR 2016:10 punkt 17.5 måste numera lån som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut redovisas som kortfristigt. Även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånet inte kommer ersättas av ett eller flera nya lån.

Föreningens löpande amortering är 450 960 kr per år.

Not 11	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	18 392 500	18 392 500
	Summa ställda säkerheter	18 392 500	18 392 500

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "SC" and "mm".

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen höjde årsavgifterna med 15 % from 1 januari 2024.

UNDERSKRIFTER

Uppsala 19/3 - 2024



Rebecca Segelsjö Duvernøy



Göran Lide



Håkan Biström



Marcus Kovaleff Malmenstedt

David Aarflot



Vår revisionsberättelse har lämnats 2/13 - 2024

Borev Revision AB



Peter Lindqvist
Huvudansvarig revisor