

Årsredovisning 2023

Brf Häggen (Uppsala)

717600-3239



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Häggen (Uppsala)

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun .

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1947-04-30. Stadgar godkändes av Bolagsverket 2023-05-21.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Eriksberg 7:5	1958	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1947

Värdeåret är 1958

Föreningen har 14 bostadsrätter om totalt 821 kvm. Byggnadernas totalyta är 852 kvm.

Styrelsens sammansättning

Carl William Jansson Winge	Ledamot från 30/3-23, ordförande från den 2/11-23
Malin Báth	Suppleant
Margareta Bergman	Suppleant
Annika Thulin	Suppleant
Sofia Hessel	Ledamot och sekreterare från den 30/3-23
Kristin Olovsson	Styrelseledamot vald den 2/11-23
Fatmir Gurgule	Ledamot och ordförande fram till den 2/11-23
Robin Kristofi	Ledamot och sekreterare fram till den 30/3-23

Valberedning

Vakant

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Kirsi Marjut Kinanen Jansson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-03-30.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-02. Byte av styrelseordföranden .

Extra föreningsstämma hölls 2023-05-04. Uppdatering av stadgar .

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2031. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 1990 ● Renovering balkonger
- 1994 ● Elstam byte
- 1995 ● Isolering vind
- 2000 ● Omläggning av tak
- 2001 ● Rörstam byte
- 2010 ● Byte av värmepump
- 2012 ● Fastighetsboxar
- 2014 ● Gemensam elavläsning
Kodlås Entrédörrar
- 2018 ● Avloppsbyte i källargolv
- 2019 ● Rörstam byte tre toaletter
- 2020 ● Nytt Låssystem i fastigheten

Planerade underhåll

- 2031 ● Fasadenovering
- 2028 ● Byte av lägenhetsdörrar
- 2025 ● Byte av termostatventiler injustering
- 2024 ● Renovering av tvättstugan

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo Uppsala AB

Tekniska förvaltning Sommarro Fastighetstjänst AB

Övrig verksamhetsinformation

Lägenhet nr 11 såldes i januari och de nya ägarna flyttade in i maj 2023. Stadgar uppdaterades och röstades igenom i maj 2023.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Lån 7962 via Stadshypotek löpte ut 2023-12-30 och förlängdes med fast ränta i 4 år.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-03-01 med 3%.

Övriga uppgifter

Vicevärd Lennart Bergström slutade under sommaren 2023 efter lång och trogen tjänstgöring. En andrahandsuthyrning av en lägenhet har påbörjats.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 24 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 25 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	734 225	691 621	657 855	661 133
Resultat efter fin. poster	68 543	30 789	5 854	-21 338
Soliditet (%)	5	2	-	1
Yttre fond	191 549	138 608	97 097	55 586
Taxeringsvärde	17 647 000	17 647 000	13 837 000	13 837 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	855	811	769	774
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,2	96,2	95,9	96,2
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 352	2 397	2 440	2 483
Skuldsättning per kvm totalyta	2 267	2 397	2 440	2 483
Sparande per kvm totalyta	185	147	124	91
Elkostnad per kvm totalyta, kr	50	77	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	186	189	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	43	44	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	279	310	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,08	1,76	1,27	1,46
Räntekänslighet (%)	2,75	2,96	3,17	3,21

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 38 759 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	50 114	-	-	50 114
Fond, yttre underhåll	138 608	-	52 941	191 549
Balanserat resultat	-180 352	30 789	-52 941	-202 504
Årets resultat	30 789	-30 789	68 543	68 543
Eget kapital	39 159	0	68 543	107 702

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-202 504
Årets resultat	68 543
Totalt	-133 960

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	52 941
Balanseras i ny räkning	-186 901
	-133 960

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	734 225	691 621
Övriga rörelseintäkter	3	10 867	146
Summa rörelseintäkter		745 092	691 767
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-445 666	-461 638
Övriga externa kostnader	8	-64 872	-44 752
Personalkostnader	9	-23 332	-30 907
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-88 995	-89 489
Summa rörelsekostnader		-622 864	-626 786
RÖRELSERESULTAT		122 227	64 981
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 416	694
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-60 100	-34 886
Summa finansiella poster		-53 684	-34 192
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		68 543	30 789
ÅRETS RESULTAT		68 543	30 789

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	1 467 635	1 549 319
Maskiner och inventarier	12	0	7 311
Summa materiella anläggningstillgångar		1 467 635	1 556 630
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 467 635	1 556 630
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 678	0
Övriga fordringar	13	66 688	880
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	71 346	66 019
Summa kortfristiga fordringar		143 712	66 899
Kassa och bank			
Kassa och bank		579 726	533 594
Summa kassa och bank		579 726	533 594
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		723 438	600 493
SUMMA TILLGÅNGAR		2 191 074	2 157 123

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 114	50 114
Fond för yttre underhåll		191 549	138 608
Summa bundet eget kapital		241 663	188 722
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-202 504	-180 352
Årets resultat		68 543	30 789
Summa fritt eget kapital		-133 960	-149 563
SUMMA EGET KAPITAL		107 702	39 159
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	1 146 712	796 888
Summa långfristiga skulder		1 146 712	796 888
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		784 664	1 171 196
Leverantörsskulder		52 330	45 545
Skatteskulder		1 750	1 367
Övriga kortfristiga skulder		737	1 299
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	97 179	101 669
Summa kortfristiga skulder		936 660	1 321 076
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 191 074	2 157 123

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Likvida medel vid årets början	533 594	452 370
Resultat efter finansiella poster	68 543	30 789
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	88 995	89 489
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	157 538	120 278
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-76 813	-4 950
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	2 116	1 104
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	82 841	116 432
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-36 708	-35 208
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-36 708	-35 208
ÅRETS KASSAFLÖDE	46 133	81 224
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	579 726	533 594

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Häggen (Uppsala) har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband och el.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	2 - 3,33 %
-------------------------	------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	635 606	615 655
Hysesintäkter, p-platser	32 140	25 200
Kabel-TV/Bredband	27 720	16 005
El	38 759	33 761
Övriga intäkter	0	1 000
Summa	734 225	691 621

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Öres- och kronutjämning	2	2
Elprisstöd	10 721	0
Övriga rörelseintäkter	144	144
Summa	10 867	146

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Fastighetsskötsel	70 578	73 226
Besiktning och service	2 359	2 245
Trädgårdsarbete	299	0
Snöskottning	9 278	5 937
Summa	82 514	81 409

NOT 5, REPARATIONER	2023	2022
Reparationer	2 760	25 190
Tvättstuga	2 715	0
VA	2 482	0
Summa	7 957	25 190

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	42 851	62 873
Uppvärmning	158 621	155 059
Vatten	36 450	36 466
Sophämtning	20 204	18 924
Summa	258 126	273 322

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	24 911	23 946
Kabel-TV	19 922	18 065
Bredband	29 520	17 970
Fastighetsskatt	22 716	21 736
Summa	97 069	81 717

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	9 543	6 888
Revisionsarvoden	15 469	0
Arvode ekonomisk förvaltning	39 860	37 864
Summa	64 872	44 752

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Löner, arbetare	18 400	18 200
Vicevärdarsvode	0	8 000
Sociala avgifter	4 932	4 707
Summa	23 332	30 907

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	60 100	34 886
Summa	60 100	34 886

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 755 112	3 755 112
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 755 112	3 755 112
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 205 793	-2 123 624
Årets avskrivning	-81 684	-82 169
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 287 477	-2 205 793
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 467 635	1 549 319
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 847 000	8 847 000
Taxeringsvärde mark	8 800 000	8 800 000
Summa	17 647 000	17 647 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	323 939	323 939
Utgående anskaffningsvärde	323 939	323 939
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-316 628	-309 308
Avskrivningar	-7 311	-7 320
Utgående avskrivning	-323 939	-316 628
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	7 311

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2 035	2 156
Övriga kortfristiga fordringar	52 000	0
Redovisningskonto moms	12 653	-1 276
Summa	66 688	880

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 754	9 800
Fastighetskötsel	5 939	5 824
Försäkringspremier	27 218	24 978
Kabel-TV	5 233	4 977
Vatten	2 045	3 095
Bredband	7 830	7 380
Förvaltning	10 327	9 965
Summa	71 346	66 019

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2025-04-30	2,55 %	796 888	817 064
Stadshypotek	2024-03-22	5,15 %	758 488	767 520
Stadshypotek	2027-12-30	3,28 %	376 000	383 500
Summa			1 931 376	1 968 084
Varav kortfristig del			784 664	1 171 196

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 755 336 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
El	4 474	10 015
Uppvärmning	22 252	23 850
Utgiftsräntor	4 393	4 960
Förutbetalda avgifter/hyror	66 060	62 844
Summa	97 179	101 669

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	3 282 000	3 282 000

Underskrifter

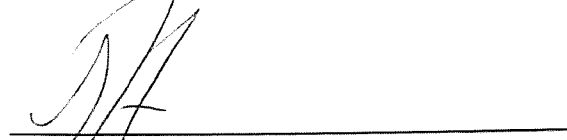
Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Uppsala kommun



Carl William Jansson Winge

Ledamot från 30/3-23, ordförande från den 2/11-23



Sofia Hessel

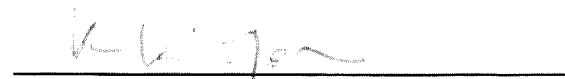
Ledamot och sekreterare från den 30/3-23



Kristin Olovsson

Styrelseledamot vald den 2/11-23

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.



Kirsi Marjut Kinanen Jansson

Revisor