

Årsredovisning för Brf Anäbben

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Anäbben registrerades 1977.05.27. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Fjärdingen 7:10 i Uppsala kommun. På fastigheten finns fem flerbostadshus med totalt 27 lägenheter, uthyrda lokaler och källarutrymmen. På A-husets vind finns ett tillskapat utrymme som hyrs av teleoperatör. 12 parkeringsplatser för personbilar finns på gården varav 6 platser är knutna till uthyrda lokaler. Energideklaration har upprättats för fastigheten.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättshavare.

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt.

1 rum och kök	6 st	233 m ²
2 rum och kök	4 st	293 m ²
3 rum och kök	7 st	673 m ²
4 rum och kök	6 st	834 m ²
5 rum och kök	2 st	305 m ²
6 rum och kök	1 st	160 m ²
7 rum och kök	1 st	165 m ²
Total bostadsarea uppgår till		2 663 m ²
Uthyrda lokaler	6 st	542 m ²
Övriga uthyrbara utrymmen	3 st	65 m ²
Total yta		3 270 m ²
Total tomtarea uppgår till		2 976 m ²

DB 24

Styrelsen

För tiden 1 januari - 22 mars

Bengt Melin	Ordförande
Katarina Lif Pikas	Ledamot
Björn Rundblom Andersson	Ledamot
Elina Gustavsson	Suppleant
Olle Romlin	Suppleant

För tiden 22 mars - 31 december

Bengt Melin	Ordförande
Katarina Lif Pikas	Ledamot
Björn Rundblom Andersson	Ledamot
Erik Lönnedahl	Ledamot
Elina Gustavsson	Suppleant

Revisorer

För tiden 1 januari - 22 mars

Caroline Kampf	Revisor
Lars Millbert	Revisorssuppl.

För tiden 22 mars - 31 december

David Berneheim	Revisor
Lars Millbert	Revisorssuppl.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga personer.

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls den 22 mars 2023.

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande styrelsemöte efter den ordinarie stämman.

Avtal

Fastighetsskötsel
 Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning
 Lokalvård
 Underhåll hiss och grind
 Underhåll brandlarm
 Service ventilation

UBC Teknisk förvaltning
 Mediator Fastighetskonsult AB
 Waldemars Städservice
 Uppsala Lyftservice
 Presto Brandsäkerhet
 BT Ventilation

Överlåtelse och medlemsinformation

Under 2023 har tre överlåtelse av bostadsrätter skett.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 34 st, under året har 6 st medlemmar tillkommit och 2 st har utträtt. Antal medlemmar vid årets slut var 38 st.

Energiförbrukning, jämförelsetal

	2023	2022	2021	2020	2019	2018
EI (kWh)	54 098	46 103	43 058	36 631	26 773	23 845
Värme (MWh)	594	536	644	552	602	577

MM
 BB
 DB
 K2

Fastighetsunderhåll/investeringar under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 366 321 kr, varav 93 952 kr avser reparationer. De största åtgärderna under året har varit:

- Belin & Oscarssons måleri, målningsarbeten staket dörrar och grindar
- 2 Snickare, arbete luftvärme
- Sustend, upprättande av underhållsplan

Ventilationsombyggnad i hyreslokaler samt byte av lokalernas entrédörrar har aktiverats för avskrivning under året.

Avgiftsändringar

Årsavgifterna höjdes med 5% den 1 januari 2023 och med 5% den 1 januari 2024.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Årsavgift bostäder per 31/12 (kr/kvm)	452	430	422	415
Nettoomsättning (tkr)	2 855	2 583	2 507	2 428
Resultat efter finansiella poster (tkr)	324	257	-195	222
Balansomslutning (tkr)	19 186	19 383	18 778	18 153
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	87,12%	84,56%	85,91%	89,94%
Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm)	560	751	751	0
Skuldsättning (kr/kvm)	456			
Sparande (kr/kvm)	332			
Energikostnad (kr/kvm)	230			
Årsavgifternas del av total intäkt	42%			
Räntekänslighet	1,24%	2%	2%	0%

Årsavgift (kr/kvm): Årsavgift per 31.12 genom yta upplåten med bostadsrätt.

Nettoomsättning: I nettoomsättningen ingår årsavgift bostad och hyresintäkter.

Resultat efter finansiella poster: Resultat efter finansiella poster, innan avsättning till yttre reparationsfond.

Balansomslutning: Totala tillgångar, eller summan av eget kapital och skulder, per balansdagen.

Soliditet: Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm): Totala räntebärande skulder genom yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning (kr/kvm): Totala räntebärande skulder genom total yta (boyta, lokalyta samt övrig uthyrbar yta).

Sparande (kr/kvm): Årets resultat + summan av årets avskrivningar + summan av kostnadsfört planerat underhåll genom total yta (boyta, lokalyta samt övrig uthyrbar yta).

Energikostnad (kr/kvm): Kostnader för el, vatten och värme genom total yta (boyta, lokalyta samt övrig uthyrbar yta).

Årsavgifternas del av total intäkt: Redovisad årsavgift i procent av totala rörelseintäkter.

Räntekänslighet: Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisad årsavgift bostad. En ökad räntekostnad med en procent motsvarar 1,24 % av årsavgift bostad.

Hyresintäkter

Totala hyresintäkter för lokaler, parkeringar och förråd (inklusive hyrestillägg för fastighetsskatt) utgör 58% av föreningens totala intäkter.

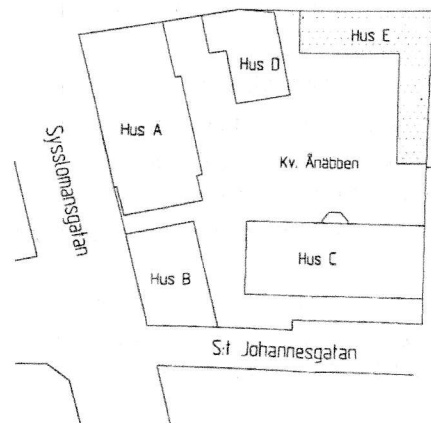
DB
DB

Verksamheten under året (2023)

- En ny underhållsplan har tagits fram med hjälp av företaget Sustend.
- Byte av ventilationsanläggning har genomförts i hus B.
- OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) har utförts efter att några tidigare anmärkningar har åtgärdats. Nästa OVK i lokaler sker 2025 och i lägenheter 2028.
- Nya entrédörrar i hus B har monterats ut mot Syslomsängsgatan.
- Cykelutrensning på gården och i cykelförrådet har genomförts. En större mängd cyklar utan ägare omhändertogs och kommer att överlämnas till polisen enligt reglerna.
- Nya portkoder har installerats.
- Ett förslag till uppdaterade stadgar har tagits fram vilket var nödvändigt med anledning av nya krav i bostadsrättslagen, GDPR osv. Hanteras på årsstämman 2024.
- Vinds- och källarutrymmen har rensats med hjälp av de boende.
- Gårdens dagvattenledningar har spolats för att minska risken för översvämningar.
- Översyn av befintlig räntestatus har genomförts med resultat att föreningen kommer få bättre ränta via klientmedelskonto hos den ekonomiska förvaltaren Mediator. Byte sker under 2024.
- Föreningens status som en äkta bostadsrättsförening har kontrollerats och har bekräftats att kvarstå enligt uppgift från Mediator.
- Tvättning fönster i alla trapphus har genomförts.

Verksamheten under kommande år (2024-)

- Planeringar för arbeten enligt den uppdaterade underhållsplanen kommer att startas under året. Vissa arbeten kommer i möjligaste mån även genomföras. Närmast kommer behovet av stamreoveringar/stambyten, reparationer av fasadputs, uppdateringar och eventuella byten av tekniska funktioner i undercentralen (värme, styrning, expansionskärl osv) att ses över.
- Omtag gällande sophantering och soprummet.
- Målning av tak hus E mm kommer ske under våren/försommaren (beställt)
- Eventuell installation av värmekablar i stuprören i hus A mot Syslomsängsgatan för att minska risken för istappar nästa vinter.
- Undersökning om föreningen ska teckna gemensamt fiberavtal till samtliga lägenheter



BRF
DB

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med motsvarande minst 0,3% av fastighetens byggnads- eller taxeringsvärde eller enligt underhållsplan.

Föreningen har en underhållsplan, upprättad under år 2023.

Föreningen har under året amorterat 510 000 kr (25,5%) av föreningens ingående skuld 2023.

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	14 276 996	201 520	205 634	256 898
Disposition av 2022 års resultat		346 190	-89 292	-256 898
Uttag enligt stämmobeslut		0		
Årets resultat				324 448
Belopp vid årets utgång	14 276 996	547 710	116 342	324 448

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till årsmötet disposition står:

Balanserat resultat	116 342
Årets resultat	324 448
	<hr/>
	440 790

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	372 800
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	-170 689
Till balanserat resultat överföres	238 679
	<hr/>
	440 790

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

RESULTATRÄKNING

Nettoomsättning	2023	INTÄKTER		2022	
		Not			
Årsavgifter	1 202 628			1 145 340	
Hysesintäkter	1 652 701	2 855 329	1	1 436 214	2 581 554
Övriga rörelseintäkter					
Övriga intäkter	425	425		1 642	1 642
SUMMA INTÄKTER		2 855 754		2 583 196	

RÖRELSENS KOSTNADER

Rörelsekostnader					
Driftkostnader	-1 309 827		2	-1 305 056	
Administrationskostnader	-56 156		3	-53 961	
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-163 983	-1 529 966	4	-162 093	-1 521 110
Reparation och underhållskostnader					
Reparationer	-93 952			-118 579	
Underhåll	-272 369	-366 321		-175 275	-293 854
Personalkostnader		-65 793	5		-67 684
Avskrivningar, materiella tillgångar					
Byggnad		-487 779			-420 189
RÖRELSERESULTAT		405 895			280 359
Finansiella poster					
Ränteintäkter	356			26	
Räntekostnader	-81 803	-81 447		-23 487	-23 461
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		324 448			256 898
Statlig skatt		0			0
ÅRETS RESULTAT		324 448			256 898

K. B. H.
DB

BALANSRÄKNING

	2023	TILLGÅNGAR		2022
			Not	
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnad	15 430 560	6		14 496 217
Mark	1 043 000	6		1 043 000
Inventarier	0			0
Pågående arbete	0	16 473 560		1 120 269
				16 659 486
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Övriga fordringar	345 926	7		21 765
Kortfristig fordran, leverantör	1 398			69 119
Förutb kostnader och uppl intäkter	123 674	470 998	8	37 634
				128 518
Kassa och bank		2 241 551		2 594 828
SUMMA TILLGÅNGAR		19 186 109		19 382 832

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet eget kapital				
Insatskapital	1 318 775			1 318 775
Upplåtelseavgifter	12 958 221			12 958 221
Grundförstärkningsfond	1 448 540			1 448 540
Yttre reparationsfond	547 710	16 273 246		201 520
				15 927 056
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	116 342			205 634
Årets resultat	324 448	440 790		256 898
				462 532
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		0	9	0
Kortfristiga skulder				
Kortfristig skuld till kreditinst.	1 490 000			2 000 000
Leverantörsskulder	437 108			627 004
Egna skatteskulder	13 752			14 550
Personalens källskatt	0			0
Sociala avgifter	0			0
Moms	85 570			23 782
Upplupna räntekostnader	380			173
Förskottsinsbetalda hyror/avg	349 543			240 130
Upplupna kostnader	95 720	2 472 073	10	87 605
				2 993 244
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		19 186 109		19 382 832

DB
Bef
Bef

Kassaflödesanalys

	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	324 448	256 898
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	487 779	420 189
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	812 227	677 087
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-178 112	-30 300
Förändring av kortfristiga skulder	-11 172	348 012
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-189 284	317 712
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-301 853	-1 120 269
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-301 853	-1 120 269
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-510 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-510 000	0
Årets kassaflöde	-188 910	-125 470
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 594 828	2 720 298
Likvida medel vid årets slut	2 405 918	2 594 828

LA BRF

M DB

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) fr.o.m. detta år kompletterande upplysningar enligt BFNAR 2023:1. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Huvudindelningen är byggnad och mark. Byggnaden består av ett antal komponenter, se uppdelning not 6. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

Byggnaden	1,5%
Markanläggningar	2-5%
Fasad	3,33%
Tak	2,5%
Kulvert	10%
Ventilation	5%
Ytterdörrar	2,5%

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

NOT NR 1

	Hyresintäkter	
	2023	2022
Hyra: lokaler, telefonmast och förråd	1 435 801	1 219 314
Hyrestillägg, fastighetsskatt på lokaler	116 532	116 532
Hyrer, bilplatser	100 368	100 368
SUMMA	1 652 701	1 436 214

BRT
DB
M

NOT NR 2**Driftskostnader**

	2023	2022
Fastighetsskötsel entreprenad	128 064	121 858
Fastighetsskötsel, extra tjänster	40 398	11 344
Städ	59 645	48 620
Hiss- och grindkostnader	13 046	26 524
Obl besiktningar	23 231	88 440
Serviceavtal	26 909	28 287
El	91 962	86 097
Värme	565 283	537 247
Vatten	95 293	126 904
Sophämtning	125 023	106 902
Försäkringar	77 041	77 562
Kabel TV	43 246	39 211
Övriga förvaltningskostnader	20 686	6 060
Advokat och rättegångskostnader	0	0
SUMMA	1 309 827	1 305 056

NOT NR 3**Administrationskostnader**

	2023	2022
Redovisningstjänster	56 156	53 961
SUMMA	56 156	53 961

NOT NR 4**Fastighetsskatt/avgift**

Fastigheten har åsatts värdeår 1986 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2022 uppgick till 1.519 kr/lgh och för 2023 1.589 kr/lgh) samt fastighetsskatt för lokaler (1% av gällande taxeringsvärde). Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 5**Personalkostnader****Löner och arvoden**

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

	2023	2022
Styrelsen	50 200	48 200
Revisionsarvode	2 300	500
Övriga arvoden	0	5 625
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	52 500	54 325
Sociala avgifter	13 293	13 359
SUMMA LÖNER, ARVODEN OCH SOC. AVG.	65 793	67 684

12 BJA
 12 DB

NOT NR 6	Fjärdingen 7:10	
	2023	2022
Taxeringsvärde:	81 108 000	81 108 000
Byggnadsvärde	42 200 000	42 200 000
Markvärde	38 908 000	38 908 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	81 108 000	81 108 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	69 000 000	69 000 000
Lokaler	12 108 000	12 108 000
Bokfört värde:	2023	2022
Byggnader	19 338 275	19 338 275
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 078 411	-7 780 763
Årets avskrivningar	-297 648	-297 648
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 376 059	-8 078 411
Utgående restvärde enligt plan	10 962 216	11 259 864
Fasad	659 781	659 781
Ingående ackumulerade avskrivningar	-241 681	-219 710
Årets avskrivningar	-21 971	-21 971
Utgående ackumulerade avskrivningar	-263 652	-241 681
Utgående restvärde enligt plan	396 129	418 100
Fasad 2020	560 465	560 465
Ingående ackumulerade avskrivningar	-46 700	-28 020
Årets avskrivningar	-18 680	-18 680
Utgående ackumulerade avskrivningar	-65 380	-46 700
Utgående restvärde enligt plan	495 085	513 765
Tak	605 115	605 115
Ingående ackumulerade avskrivningar	-166 408	-151 280
Årets avskrivningar	-15 128	-15 128
Utgående ackumulerade avskrivningar	-181 536	-166 408
Utgående restvärde enligt plan	423 579	438 707
Kulvert	325 873	325 873
Ingående ackumulerade avskrivningar	-100 477	-67 890
Årets avskrivningar	-32 587	-32 587
Utgående ackumulerade avskrivningar	-133 064	-100 477
Utgående restvärde enligt plan	192 809	225 396

DB
BRAD
04

Markanläggning 2020	1 708 735	1 708 735
Ingående ackumulerade avskrivningar	-68 350	-34 175
Årets avskrivningar	-34 175	-34 175
Utgående ackumulerade avskrivningar	-102 525	-68 350
Utgående restvärde enligt plan	1 606 210	1 640 385
Ventilation lokaler	1 281 473	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-64 074	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-64 074	0
Utgående restvärde enligt plan	1 217 399	0
Ytterdörrar lokaler	140 649	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-3 516	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 516	0
Utgående restvärde enligt plan	137 133	0
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	15 430 560	14 496 217

NOT NR 7**Övriga fordringar**

	2023	2022
Fordran avgifter och hyror*	162 369	21 564
Skattekonto	556	201
Övriga kortfr fordringar	18 634	0
Klientmedelskonto Mediator	164 367	0
SUMMA	345 926	21 765

*De avgifter och hyror för januari 2024 som har förfallit för betalning per 31 december visas från i år som en fordran.

NOT NR 8**Förutbet. kostn/Uppl. intäkter**

	2023	2022
Förutbetalda försäkringskostnader	8 264	7 217
Certego	387	0
Returpappercentralen	14 395	13 681
iBinder	0	4 066
Uppsala Lyftservice	1 982	1 864
Tele2	11 361	10 806
UBC	33 406	0
Mediator	14 279	0
Upplupen intäkt, förrådsbyrå 1/4 2021 - 31/12 2023	39 600	0
SUMMA	123 674	37 634

34 BK VB

NOT NR 9

Skulder kreditinstitut

	Räntejust.	Ränta	Skuld
Handelsbanken Stadshypotek	2024.03.28	4,59%	1 490 000
SUMMA FASTIGHETSLÅN			1 490 000
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår			-1 490 000
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			0
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			0
Härav del som förfaller till betalning senare än 2028.12.31			0

NOT NR 10

Upplupna kostnader

	2023	2022
Förutbet intäkt, telemast	26 720	24 105
Uppl styrelsearvode	50 500	46 300
Uppl revisionsarvode	2 000	2 000
Uppl sociala avgifter	16 500	15 200
SUMMA	95 720	87 605

NOT NR 11

Ställda säkerheter

	2023	2022
Fastighetsinteckningar	2 835 000	2 835 000

DB
BR
BR

NOT NR 12

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Uppsala 2024-02-13



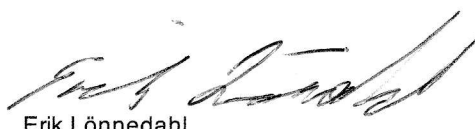
Bengt Melin
Ordförande



Björn Rundblom Andersson
Ledamot



Katarina Liff Pikas
Ledamot



Erik Lönnedahl
Ledamot

REVISIONSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har avgivits den 29/2-24



David Berneheim
Föreningens revisor

Revisionsberättelse
Bostadsrättsföreningen Ånäbben, Uppsala
716401-2267

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2023.

Jag har granskat föreningens räkenskap genom stickprov, styrelsens förvaltning genom att läsa styrelseprotokoll och följa upp styrelsebeslut.

Årsredovisningen verkar för mig riktning och visar en rimlig ekonomisk ställning och resultat.

Vid revisionen har jag ej hittat något som ger anledning till anmärkning.

Jag rekommenderar härmed föreningsstämman

- att fastställa balans- och resultaträkningen,
- att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition
- att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar

Uppsala den 29 februari 2024



David Berneheim

Av föreningen vald revisor