

# Årsredovisning

*Brf Vaksala*

717600-2405

Styrelsen för Brf Vaksala får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 12
- Underskrifter	12

JFF Aw  
M  
M  
S  
S

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Vaksala får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Uppsala län, Uppsala kommun.

### Föreningens fastighet

Föreningens fastighet, Kvarngärdet 37:3 bebyggdes 1936 av J B Olson och är belägen i Uppsala kommun. Fastigheten består av ett flerbostadshus innehållande 25 lägenheter och en bostadsrättslokal med en total yta om 1 541 kvm.

### Lägenhetsfördelning

12 st 1 rum och kök  
12 st 2 rum och kök  
1 st 4 rum och kök

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 33 571 000 kr (25 503 000 kr), varav markvärdet motsvarar 17 600 000 kr (12 800 000 kr) och byggnadsvärdet 15 971 000 kr (12 703 000 kr). Fastigheten har erhållit ett nytt taxeringsvärde 2022, föregående taxeringsvärde inom parentes.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar, i syfte att få ett heltäckande försäkringsskydd för alla medlemmar, har föreningen dessutom tecknat tillägg om gruppobostadsrättsförsäkring i anslutning till fastighetsförsäkringen.

### Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen. Fastighetsskötseln har ombesörjts av UBC Teknisk Förvaltning i Uppsala AB och lokalvården har PD Miljövårdsservice AB anlåtats för.

### Föreningsfrågor

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har under året inte haft någon anställd.

JFF  
KMS  
AW  
S  
ML  
C L  
N

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2022-05-17 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Amadeus Walldén	Ordförande
Sava Merza	Sekreterare
Anne-Marie Skölin	Ledamot
Mathias Sjöblad Hofacker	Ledamot
Olof Gustavsson	Ledamot
Victoria Branteström	Ledamot

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

### Revisorer

Ingela Funke Frischenfeldt	Ordinarie
Jan Frischenfeldt	Suppleant

### Valberedning

Philip Jonasson  
Matilda Modig

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-11-29.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 37 (36) medlemmar fördelade på 25 lägenheter och en lokal. Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna.

Under året har sju medlemmar lämnat föreningen och åtta medlemmar har tillkommit.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året låtit göra fönstermålning utvändigt och monterat nya tätningslister. Garage- och entréportar har målats och lackats. Trasiga fönsterrutor bytta. Bågar som kärvat har renoverats och vissa balkongdörrtrösklar har försetts med plåt.

Vattenfall har genom företaget Eltel bytt elmätare.

JFF  
AUS AW  
S M  
SWE AG

## Flerårsöversikt

År	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	1 100	1 095	1 111	1 083	1 083
Resultat efter finansiella poster, tkr	-382	-441	-11	-39	-1042
Soliditet %	-110	-87	-35	-35	-29
Eget kapital, tkr	-1 422	-1 040	-599	-588	-549
Taxeringsvärde, tkr	33 571	25 503	25 503	25 503	19 806
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta bostäder	654	654	654	635	635
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta lokaler	379	379	379	368	368
Lån kr per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	1 711	1 388	1 400	1 415	1 424
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	7,51	8,01	8,09	8,17	10,59
Räntekänslighet/årsavgift%	2,62	2,12			
Genomsnittlig skuldränta %	2,48	2,07	2,27	2,68	2,84
Elkostnad kr/kvm UBA	31	24	22	23	24
Vattenkostnad kr/kvm UBA	47	54	47	45	36
Värmekostnad kr/kvm UBA	152	155	141	148	148
Sophantering kr/kvm UBA	25	17	14	20	22
Antal överlåtelse	5	6	3	2	1
Försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta	43 954	47 146	37 560	40 171	33 750

UBA= uthyrningsbar area

JFF  
Allis AW  
S  
Suke AS

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	87 850	1 047 734	-1 734 597	-440 897
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-440 897	440 897
Förändring av yttre fond		-360 817	360 817	
Årets resultat				-381 726
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>87 850</b>	<b>686 917</b>	<b>-1 814 677</b>	<b>-381 726</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-1 814 677
Årets resultat	-381 726
<i>Summa</i>	<i>-2 196 403</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till yttre fond	151 000
Anspråktagande av yttre fond	-400 844
Balanseras i ny räkning	-1 946 559
<i>Summa</i>	<i>-2 196 403</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

AW JFF  
AW  
J MO  
m

## RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	1 100 443	1 095 311
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 100 443</b>	<b>1 095 311</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2, 3, 4, 5, 6	-1 231 698	-1 292 182
Personalkostnader	7	-38 365	-38 365
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-160 321	-163 223
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 430 384</b>	<b>-1 493 770</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-329 941</b>	<b>-398 459</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		4 687	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38	99
Räntekostnader och liknande resultatposter		-56 510	-42 537
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-51 785</b>	<b>-42 438</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-381 726</b>	<b>-440 897</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-381 726</b>	<b>-440 897</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-381 726</b>	<b>-440 897</b>

JFF  
DMS AW  
S ME  
Sake AW

## BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	24 500	24 500
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Fastighetsförbättringar	9	670 078	830 399
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>694 578</i>	<i>854 899</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>694 578</b>	<b>854 899</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		6 631	8 030
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	64 528	78 521
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>71 159</i>	<i>86 551</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		527 115	257 695
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>527 115</i>	<i>257 695</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>598 274</b>	<b>344 246</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 292 852</b>	<b>1 199 145</b>

AMM JFF  
S AW  
M  
Sette A.

		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget Kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		87 850	87 850
Fond för yttre underhåll		686 917	1 047 734
<i>Summa bundet eget kapital</i>		774 767	1 135 584
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 814 677	-1 734 597
Årets resultat		-381 726	-440 897
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-2 196 403	-2 175 494
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-1 421 636</b>	<b>-1 039 910</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	11	2 521 000	2 026 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 521 000</b>	<b>2 026 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		82 186	99 282
Skatteskulder		2 600	3 136
Övriga skulder		-	18 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	108 702	92 637
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>193 488</b>	<b>213 055</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 292 852</b>	<b>1 199 145</b>

JFF  
AUN AUN  
S M  
c. M. M.



## NOTER

### 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. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Stamreovering 4%

Fasadreovering 5%

Gästlägenhet 10%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Not	Nettoomsättning	2022	2021
	Årsavgifter, bostäder	963 917	963 917
	Årsavgifter, lokal	25 803	25 803
	Hysesintäkter, garage	9 000	-
	Hysesintäkter, parkeringsplatser	45 300	46 800
	Övernattnings/gästlägenhet	2 300	1 900
	Bredbandsavgifter	52 920	50 940
	Avgift för andrahandsuthyrning	1 208	5 950
	Öresavrundning	-5	1
	Summa	1 100 443	1 095 311
Not 2	Reparationer & underhåll	2022	2021
	Löpande reparationer	42 352	20 673
	Reparationer tvättstuga	4 724	-
	Trädgård	11 900	792
	Summa	58 976	21 465
Not 3	Planerat underhåll	2022	2021
	OVK-besiktning	-	36 461
	Stamspolning	-	21 299
	Tak	-	451 057
	Fönsterreovering (förberedelsearbete 2021)	400 844	3 000
	Summa	400 844	511 817

JFF  
AW AW  
g AW  
AG gaw

Not 4	Driftskostnader	2022	2021
	Fastighetsskötsel	67 692	67 000
	Snörröjning & sandning	1 063	1 469
	El	47 101	34 717
	Uppvärmning	234 840	239 122
	Vatten	73 190	83 739
	Sophämtning	39 245	26 381
	Container/tippavgifter	3 125	3 544
	Fastighetsförsäkring	34 780	32 962
	Kabel-TV	58 404	57 809
	Städning	49 380	47 600
	Städning, extraarbeten	-	375
	Bredband	49 500	49 500
	Kostnader i samband med städdag	888	-
	Övriga serviceavtal	7 010	6 890
	Summa	<b>666 218</b>	<b>651 108</b>

Övriga serviceavtal avser föreningens nyckelavtal med Certego.

Övriga besiktningar/kontroller föregående år avsåg dels en statusbesiktning avseende VVS i bostadsrättslokalen och dels en tillsynsavgift avseende radon.

Not 5	Övriga rörelsekostnader	2022	2021
	Förbrukningsmaterial	1 625	4 104
	Telefon & post	2 677	3 060
	Föreningsgemensamma aktiviteter	1 384	-
	Ekonomisk förvaltning	41 625	40 000
	Ekonomisk förvaltning, extradebiteringar	-	3 500
	Övriga administrationskostnader	7 220	8 066
	Bankkostnader	2 643	2 799
	Medlemsavgifter	4 800	4 760
	Summa	<b>61 974</b>	<b>66 289</b>

Not 6	Fastighetsskatt & Kommunal fastighetsavgift	2022	2021
	Fastighetsskatt	5 710	5 030
	Fastighetsavgift	37 975	36 475
	Summa	<b>43 685</b>	<b>41 505</b>

Not 7	Personal	2022	2021
	Medelantalet anställda	0	0

Till styrelse har ett arvode om 30 000 kr utbetalats. Utöver utbetalda arvoden har lagstadgade sociala avgifter om 8 365 kr betalats av föreningen.

*JFF*  
*AW*  
*S. K.* *AK.* *MM*

Not 8	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	329 500	329 500
	Förändringar av anskaffningsvärden		
	Mark	24 500	24 500
	Utgående anskaffningsvärden	354 000	354 000
	Ingående avskrivningar	-329 500	-329 500
	Utgående avskrivningar	-329 500	-329 500
	<b>Redovisat värde</b>	<b>24 500</b>	<b>24 500</b>
Not 9	Fastighetsförbättringar	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	4 417 644	4 417 644
	Utgående anskaffningsvärden	4 417 644	4 417 644
	Ingående avskrivningar	-3 587 245	-3 424 022
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-160 321	-163 223
	Utgående avskrivningar	-3 747 566	-3 587 245
	<b>Redovisat värde</b>	<b>670 078</b>	<b>830 399</b>
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
	Returpappercentralen	7 616	6 854
	Länsförsäkringar	17 939	16 841
	Certego	4 130	4 060
	Telenor	8 250	8 250
	ABJ Boförvaltning	11 461	10 993
	Tele2	15 132	14 600
	UBC Teknisk förvaltning	-	16 923
	Summa	<b>64 528</b>	<b>78 521</b>
Not 11	Fastighetslån	2022-12-31	2021-12-31
	Stadshypotek, tremånadersränta, 2,85% ffd 2023-01-17	495 000	-
	SEB, 1,20% ffd 2024-05-28	542 000	542 000
	SEB, 1,19% ffd 2026-05-28	384 000	402 000
	SEB, 3,83% ffd 2023-05-28	600 000	600 000
	SEB, 4,37% ffd 2022-06-28	500 000	500 000
	Avgår kortfristig del av lån	-	-18 000
	Summa	<b>2 521 000</b>	<b>2 026 000</b>

Lånet med tremånadersränta fick en ny ränta om 3,65% vid omsättningen 2023-01-17.

Sele AW MIO
   
 K MIO

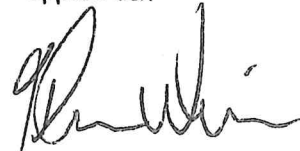
Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
	Upplupna räntekostnader	8 345	619
	Förskottsbetalda årsavgifter & hyror	100 357	92 018
	<b>Summa</b>	<b>108 702</b>	<b>92 637</b>


Not 13	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 578 500	3 578 500
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>3 578 500</b>	<b>3 578 500</b>

### UNDERSKRIFTER

Uppsala den

  
Amadeus Walldén

  
Olof Gustavsson

  
Mathias Sjöblad Hofacker

  
Anne-Marie Skölin

  
Victoria Branteström

  
Sava Merza

Min revisionsberättelse har lämnats

  
Ingela Funke Frischenfeldt  
Revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Vaksala

Org Nr 717600-2405

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Vaksala för år 2022. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen samt att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 23/04/09

  
Ingela Funke Frischenfeldt

Ordinarie revisor