

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RB BRF Tornfalken i Uppsala
Org nr: 769611-3716





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Tornfalken i Uppsala får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 till 2022-12-31

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, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-09-13. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-10-19 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-17. Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 202 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 714 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kvarngärdet 67:1 i Uppsala kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 61 lägenheter samt 1 gemensamhetslokal som delas med Brf Jaktfalken. Byggnaden är uppförd 2012. Fastighetens adress är Råbyvägen 20-28 i Uppsala.

Föreningen är fullförsäkrad i Folksam via Proinova AB (försäkringsmäklare). Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
1	20	30	8	2	61

Dessutom tillkommer:

Garage
42

Total tomtarea	2 173 m ²
Bostäder bostadsrätt	4 614 m ²
Lokalarea	1 432 m ²
Årets taxeringsvärde	123 606 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	82 583 000 kr

I samband med fastighetsdeklaration har noggrannare uppmätning av föreningens garage genomförts, vilket resulterat i större lokalarea jämfört med föregående år.



Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Uppland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Riksbyggen	Förvaltning
Ragn-Sells AB	Sophämtning
Uppsala Vatten & Avfall	Vatten och sophämtning
OTIS AB	Hissbesiktning
Schindler Hiss AB	Garageportsservice
Telia	Bredband
Vattenfall	El och uppvärmning
Bixia	El
Cupola	Serviceavtal för rökluckor

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning är inrättad, som tillgodoser gemensamhetslokal samt dagvattenledning för RB BRF Tornfalken och RB BRF Jaktfalken. Intäkterna och kostnaderna för anläggningen kommer att fördelas lika mellan föreningarna. Vissa driftskostnader (el, vatten etc.) är beräknade via schablon.

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 253 tkr och planerat underhåll för 87 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senaste i oktober 2021. För de närmaste 10 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 3 020 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 302 tkr. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 379 tkr.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Målning entrépartier	2014
OVK-besiktning samt ventilationsrengöring	2015
Tak till postfack/boxar	2015
Filterbyten till undercentral	2016
Montering av cykelställ	2017
OVK-besiktning, FT/FX-system	2018
Rensning ventilationskanaler, FT-system	2018
Målning av entrépartier	2018
Byte av armatur i trapphus	2018
Brytskydd. Entrédörrar och källardörrar	2019
OVK rengöring och åtgärder	2019
Justering av markplattor	2019
Oljning utemöbler	2020
Stamspolning	2020
Laddstoplar	2020
Justering av markplattor	2021
Pergola	2021
OVK, rengöring och åtgärder	2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
El till uteplats	19 375
Filterbyten och justering ventilationssystem	67 692



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Margareta Karling	Ordförande	2023
Anna Storensten	Sekreterare	2024
Jan Wallén	Vice ordförande	2024
Mathias Jonsson	Ledamot	Avgått hösten 2022
Caroline Fornström	Ledamot	Tillträdde hösten 2022 (2023)
Jennifer Babra	Ledamot RB	Avgått april 2023
Mirna Sejfic	Ledamot RB	Tillsvidare, utsedd av RB april 2023
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daoud Mustafa	Suppleant	2023
Mikael Sjö	Suppleant	2023
Caroline Fornström	Suppleant	Avgått hösten 2022
Ulrika Bergqvist	Suppleant RB	Tillsvidare, utsedd av Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BOREV Revision AB	Extern revisor	2023
Sandra Broberg	Förtroendevald revisor	2023
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jörgen Karling		2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inget väsentligt har skett under året.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 94 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 95 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,5 % från och med 2023-05-01

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 760 kr/m²/år.

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

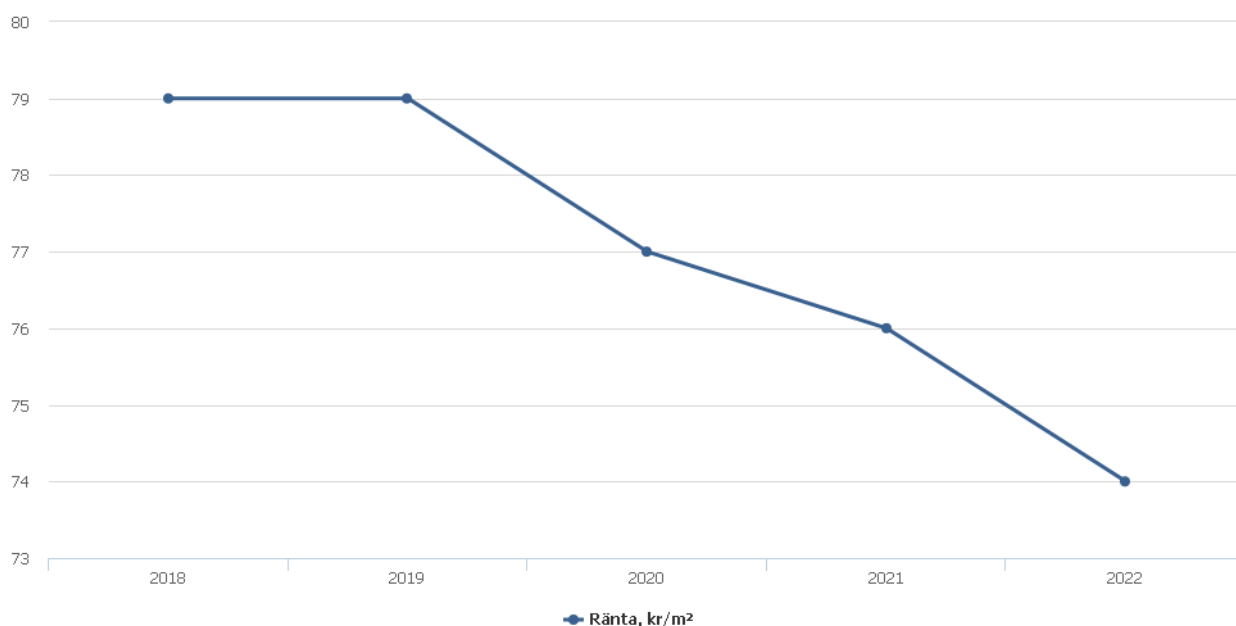


Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 061	3 980	4 000	4 024	4 008
Resultat efter finansiella poster	512	623	665	682	623
Årets resultat	512	623	665	682	623
Resultat exklusive avskrivningar	1 714	1 814	1 853	1 868	1 809
Soliditet %	76	75	74	74	73
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar	24	22	18	87	107
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar	184	156	146	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	760	760	760	760	760
Ränta, kr/m ²	56	76	77	79	79
Lån, kr/m ² *	5898	7 228	7 459	7 690	8 116

*Fr.o.m. år 2020 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 inte är jämförbara med efterföljande år.

* I samband med fastighetsdeklaration har noggrannare uppmätning av föreningens garage genomförts, vilket resulterat i större lokalarea jämfört med föregående år detta påverkar även nyckeltalet Lån, kr/m².



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. 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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	109 405 000	1 794 598	2 292 257	622 972
Disposition enl. årsstämmobeslut			622 972	-622 972
Reservering underhållsfond		376 000	-376 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-87 067	87 067	
Årets resultat				511 690
Vid årets slut	109 405 000	2 083 531	2 626 296	511 690

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 915 229
Årets resultat	511 690
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-376 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	87 067
Summa	3 137 986

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **3 137 986**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 060 997	3 979 828
Övriga rörelseintäkter	Not 3	198 821	208 637
Summa rörelseintäkter		4 259 818	4 188 465
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 786 301	-1 512 227
Övriga externa kostnader	Not 5	-361 696	-423 413
Personalkostnader	Not 6	-77 155	-53 176
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 202 096	-1 190 548
Summa rörelsekostnader		-3 427 247	-3 179 364
Rörelseresultat		832 571	1 009 101
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 928	2 928
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	15 987	1 023
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-339 796	-390 080
Summa finansiella poster		-320 881	-386 129
Resultat efter finansiella poster		511 690	622 972
Årets resultat		511 690	622 972



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	148 154 027	149 348 416
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	104 779	27 485
Summa materiella anläggningstillgångar		148 258 805	149 375 901
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	30 500	30 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		30 500	30 500
Summa anläggningstillgångar		148 289 305	149 406 401
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	-1 300	800
Övriga fordringar	Not 15	12 006	16 864
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	195 816	236 627
Summa kortfristiga fordringar		206 522	254 291
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 526 073	2 379 692
Summa kassa och bank		2 526 073	2 379 692
Summa omsättningstillgångar		2 732 595	2 633 983
Summa tillgångar		151 021 901	152 040 384



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		109 405 000	109 405 000
Fond för yttre underhåll		2 083 531	1 794 598
Summa bundet eget kapital		111 488 531	111 199 598
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 626 296	2 292 257
Årets resultat		511 690	622 972
Summa fritt eget kapital		3 137 986	2 915 229
Summa eget kapital		114 626 516	114 114 827
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	25 176 738	26 217 666
Summa långfristiga skulder		25 176 738	26 217 666
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	10 480 150	10 927 126
Leverantörsskulder	Not 19	172 829	228 896
Skatteskulder	Not 20	8 910	680
Övriga skulder	Not 21	15 109	24 097
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	541 648	527 093
Summa kortfristiga skulder		11 218 646	11 707 891
Summa eget kapital och skulder		151 021 901	152 040 384



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	118
Installation av laddstolpe	Linjär	10-12
Pergola	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 506 604	3 506 604
Hyrer, garage	357 480	293 040
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 580	-11 905
Elavgifter	203 493	192 089
Summa nettoomsättning	4 060 997	3 979 828

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	167 628	167 628
Övriga ersättningar	20 263	22 116
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-1
Övriga rörelseintäkter	10 929	18 894
Summa övriga rörelseintäkter	198 821	208 637

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-87 067	-56 041
Reparationer	-253 202	-66 472
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-26 060	-17 830
Försäkringspremier	-63 487	-62 091
Kabel- och digital-TV	-173 376	-167 400
Återbäring från Riksbyggen	4 400	4 200
Serviceavtal	-89 401	-75 192
Obligatoriska besiktningar	-12 583	-64 589
Snö- och halkbekämpning	-42 893	-43 979
Förbrukningsinventarier	-107	-5 427
Vatten	-177 549	-176 821
Fastighetsel	-313 932	-324 881
Uppvärmning	-328 642	-351 893
Sophantering och återvinning	-105 993	-89 921
Förvaltningsarvode drift	-116 411	-13 889
Summa driftskostnader	-1 786 301	-1 512 227

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-298 731	-292 999
Övriga riskkostnader	0	-60 422
Arvode, yrkesrevisorer	-11 073	-18 288
Övriga förvaltningskostnader	-29 289	-12 583
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 986	-14 280
Representation	-1 731	-900
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-259
Medlems- och föreningsavgifter	-4 575	-4 575
Bankkostnader	-2 100	-1 550
Övriga externa kostnader	-210	-17 556
Summa övriga externa kostnader	-361 696	-423 413

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-24 688	-25 000
Sammanträdesarvoden	-39 000	-18 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-1 000
Sociala kostnader	-11 467	-8 976
Summa personalkostnader	-77 155	-53 176



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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 185 603	-1 185 603
Avskrivning Markanläggningar	-8 786	-2 196
Avskrivning Installationer	-7 707	-2 749
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 202 096	-1 190 548

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	2 928	2 928
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 928	2 928

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	15 848	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	1 006
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	127	18
Övriga ränteintäkter	12	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	15 987	1 023

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-339 796	-390 080
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-339 796	-390 080

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	140 000 000	140 000 000
Mark	18 800 000	18 800 000
Markanläggning	175 710	0
	158 975 710	158 800 000
Årets anskaffningar		
Markanläggning	0	175 710
	0	175 710
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	158 975 710	158 975 710

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-9 625 098	-8 439 495
Markanläggningar	-2 196	0
	-9 627 294	-8 439 495
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 185 603	-1 185 603
Årets avskrivning markanläggningar	-8 786	-2 196
	-1 194 389	-1 187 799
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 821 683	-9 627 294
Restvärde enligt plan vid årets slut	148 154 027	149 348 416

Varav

Byggnader	129 189 299	130 374 902
Mark	18 800 000	18 800 000
Markanläggningar	164 728	173 514

Taxeringsvärden

Bostäder	121 000 000	80 800 000
Lokaler	2 606 000	1 783 000

Totalt taxeringsvärde

	123 606 000	82 583 000
<i>varav byggnader</i>	<i>98 606 000</i>	<i>67 783 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>25 000 000</i>	<i>14 800 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Installationer	32 983	32 983
	32 983	32 983
Årets anskaffningar		
Installationer	85 000	
	85 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	117 983	32 983
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-5 497	-2 749
	-5 497	-2 749
Årets avskrivningar		
Installationer	- 7 707	-2 749
	-7 707	-2 749
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-13 204	0
	-13 204	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-13 204	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	104 779	27 485
Varav		
Installationer	104 779	27 485

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Andra långfristiga fordringar	30 500	30 500
Summa andra långfristiga fordringar	30 500	30 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-2 100	0
Kundfordringar	800	800
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-1 300	800

Not 15 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	11 706	10 804
Momsfordringar	300	6 060
Summa övriga fordringar	12 006	16 864

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	71 226	63 487
Förutbetalda driftkostnader	0	34 074
Förutbetalt förvaltningsarvode	76 149	73 300
Förutbetald vattenavgift	15 337	15 151
Förutbetald renhållning	4 208	5 465
Förutbetald kabel-tv-avgift	28 896	28 896
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	16 254
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	195 816	236 627

Not 17 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	810 593	805 219
Transaktionskonto	1 715 480	1 574 473
Summa kassa och bank	2 526 073	2 379 692

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	35 656 888	37 144 792
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-740 928	-740 928
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-9 739 222	-10 186 198
Långfristig skuld vid årets slut	25 176 738	26 217 666

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,49%	2023-03-30	9 986 198,00	0,00	246 976,00	9 739 222,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2024-03-30	16 972 396,00	0,00	493 952,00	16 478 444,00
SWEDBANK	1,166%	2025-02-25	10 186 198,00	0,00	746 976,00	9 439 222,00
Summa			37 144 792,00	0,00	1 487 904,00	35 656 888,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 740 928 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 9 739 222 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 30 717 368 kr.

Not 19 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	172 829	228 896
Summa leverantörsskulder	172 829	228 896

Not 20 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	10	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	26 060	17 830
Debiterad preliminärskatt	-17 160	-17 150
Summa skatteskulder	8 910	680

Not 21 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga skulder	0	11 905
Mottagna depositioner	17 600	16 000
Skuld för moms	-3 544	-3 808
Clearing	1 053	0
Summa övriga skulder	15 109	24 097

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	9 300	16 841
Upplupna räntekostnader	3 869	4 390
Upplupna driftskostnader	46 814	6 982
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	12 329
Upplupna elkostnader	33 784	37 195
Upplupna värmekostnader	54 930	54 571
Upplupna kostnader för renhållning	3 349	545
Upplupna revisionsarvoden	16 000	18 927
Upplupna styrelsearvoden	28 600	53 600
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	345 002	321 712
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	541 648	527 093

Not 23 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	49 395 000	49 395 000

Styrelsens underskrifter

Uppsala, dag som framgår av elektroniska signaturer

Margareta Karling

Anna Storensten

Jan Wallén

Caroline Fornström

Mirna Sejfic

Revisionsberättelse har lämnats dag som framgår av elektroniska signaturer

Tomas Ericsson
BOREV Revision AB
Auktoriserad revisor

Sandra Broberg
Förtroendevald revisor



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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 planenliga 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.

RB BRF Tornfalken i Uppsala

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Tornfalken i Uppsala i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557491441726

Dokument

202149 Årsredovisning (42)
Huvuddokument
25 sidor
Startades 2023-04-24 13:42:04 CEST (+0200) av Samira Elmesjö (SE)
Färdigställt 2023-04-25 16:03:46 CEST (+0200)

Initierare

Samira Elmesjö (SE)
Riksbyggen
samira.elmesioo@riksbyggen.se

Signerande parter

Margareta Karling (MK)
Brf Tornfalken
mkarling12@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Margareta Karling"
Signerade 2023-04-24 15:53:15 CEST (+0200)

Anna Storensten (AS)
Tornfalken
storenstenskan@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna Marilyn Elinore Storensten"
Signerade 2023-04-24 15:55:04 CEST (+0200)

Jan Wallén (JW)
Tornfalken
jan.wallén@mollerbil.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN WALLÉN"
Signerade 2023-04-24 16:11:54 CEST (+0200)

Caroline Fornström (CF)
Tornfalken
caroline.fornstrom@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CAROLINE FORNSTRÖM"
Signerade 2023-04-24 15:54:42 CEST (+0200)

Mirna Sejfic (MS)

Sandra Broberg (SB)



Verifikat

Transaktion 09222115557491441726

Tornfalken
Mirna.Sejfic@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Mirna Joanna Sejfic"
Signerade 2023-04-24 16:40:57 CEST (+0200)

Tornfalken
sandra.broberg@thermofisher.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sandra Elenor Broberg"
Signerade 2023-04-25 09:17:25 CEST (+0200)

Tomas Ericson (TE)
Tornfalken
tomas.ericson@borev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOMAS ERICSON"
Signerade 2023-04-25 16:03:46 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

