



(Avvikelse kan förekomma mellan bild och verklighet)

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Kungsgatan 66

769630-9397

Räkenskapsåret

2022



HJI3n9Qh-HkwnckXh

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kungsgatan 66 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2022, vilket är föreningens sjunde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Kungsängen 44:1 i Uppsala kommun.

På föreningens fastighet finns ett flerbostadshus i åtta våningar med totalt 96 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 5 525 m². Föreningen disponerar över 44 parkeringsplatser varav 40 i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns rullstols- barnvagns- och fastighetsförråd, städtrum och fastighetsförråd.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet deltar i gemensamhetsanläggning avseende garage, yttre garage, garageinfarter, carports, förråd, cykelparkering, soprum, hiss, gård och grönytor, dagvatten samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Föreningen kommer fram till det att gemensamhetsanläggningen är registrerad debiteras en särskild kostnad på 105 000 kronor per år, i enlighet med paragraf angående Gemensamhetsanläggning i köpekontraktet med JM AB.

Väsentliga servitut

Närliggande fastigheter har rätt att på föreningens fastighet utan ersättning för all framtid nyttja utrymme för soprum. Rättigheterna kommer att inskrivas som servitut, inrättas som officialservitut eller inrättas som gemensamhetsanläggning där föreningens fastighet upplåter utrymme för dessa anläggningar utan ersättning.

Avtalsservitut har undertecknats med Uppsala Kommun till förmån för föreningens fastighet avseende länkplattor tillhörande yttre garaget.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är relativt nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea för föreningens hus.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt eftersom debitering av individuell förbrukning av varmvatten sker.

Under år 2022 hölls årsavgifterna oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) var 708 kronor/ m².

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt skulle kunna uppkomma i de fall en förening förvärvar fastighet till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2019 och har deklarerats som sådan. Den har åsatts värdeår 2019.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2035 utgår full fastighetsavgift.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med JM@Home AB om ekonomisk förvaltning.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med JM@Home AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice, hissbesiktning och källsortering.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till ca 50 000 kronor per år.

I övrigt har föreningen gällande avtal med:

Brunata- mätningssystem för enskild varmvattenförbrukning

JM AB- drift av gemensamhetsanläggning

Kone- service av hissar

Certego- nyckelhantering

Telia- TV och bredband

Uppsala Vatten -vattenförsörjning och avfallshantering

Vattenfall- elförsörjning och fjärrvärme

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den pandemi som drabbat oss under flera år har påverkat bostadsrättsföreningens verksamhet på olika sätt, precis som i samhället i övrigt. Föreningen har dock till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten på lite längre sikt.

Under slutet av 2021 finaliserades projektet med inglasning av balkonger för de medlemmar om anmält intresse, vilka representerade ca. en tredjedel av totala antalet.

Anläggningen godkändes i slutbesiktning den 26 mars 2020. Föregående år genomförde JM 2-årsöversyn av och åtgärde för enskilda lägenheter inom den initiala garantitiden.

Bland löpande arbetsuppgifter kan nämnas genomgång av och beslut kring budget för 2023, vilket krävt stora insatser med tanke på den kraftigt förändrade omvärldssituationen (kraftigt höjda räntenivåer, inflation etc).

Under året har JM AB färdigställt etapp tre av Kungsgatan 66 och även påbörjat uppförandet av etapp fyra, varefter kvarteret kommer att bli komplett.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

För att kunna behålla en god balans i föreningens ekonomi beslutade styrelsen vid sitt budgetmöte att höja medlemsavgifterna med 5% från den 1 januari 2023 (dessförinnana har avgifterna varit oförändrade sedan start). Samtidigt höjdes avgifterna för garageplatserna med 100 kr/månad.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Föreningens långfristiga lån är placerade till villkor som framgår av not nummer 10.

Under året har föreningen amorterat 1 500 000 kr (1 500 000 kr) i enlighet med avtalad amorteringsplan. Föreningens tre inteckningslån löper samtliga med bunden ränta. Genomsnittsräntan för de tre lånen är 1,0% och de ligger fast till mars 2024 då ett av lånen ska omsättas. De andra två lånen löper med oförändrade villkor till 2025 respektive 2026.

Styrelsen har genomfört en så kallad fastränteplacering (750 000 kr) på konto hos Handelsbanken (föreningens långgivare) vilken löper under nio månader med en ränta på 2,7%, allt för att öka intäkterna för föreningen.

Styrelsen verkar kontinuerligt för att föreningen ska ha en stark ekonomi med årsavgifter på en skälig nivå.

Slutlig anskaffningskostnad

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 319 900 000 kr.

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar genom föreningens förvaltare.

Under året har sex (13) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att sju (två) lägenheter upplåtits i andra hand på begränsad tid.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 159 (159).

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 30 maj 2022 följande sammansättning:

Martin Isaksson	Ledamot	Ordförande
Emina Mujic	Ledamot	
Per-Olof Gunnesson	Ledamot	
Cecilia Bylesjö	Ledamot	
Jessica Cabrera	Ledamot	
Cecilia Eriksson	Suppleant	
Anna-Karin Larsson	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Göran Delvall som ledamot samt Ove Ahlman och Jessica Jacobsson som suppleanter ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit elva (nio) st. protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Revisorer

KPMG AB

Ordinarie Fredrik Olofsson Huvudansvarig

Valberedning

Cecilia Eriksson Sammankallande

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 21 februari 2017.

Nyckeltal	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	4 704	4 671	2 596
Resultat efter finansiella poster, tkr	74	29	338
Soliditet, %	76,65	76,17	75,59
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea, kr	57 069	57 402	57 734
Lån per kvm boarea, kr	13 268	13 539	13 811
Fastighetens belåningsgrad, %	23	24	24
Genomsnittlig skuldränta, %	1,02	1,07	1,07

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	164 425 000	78 420 000	165 750	171 986	28 807
Disposition av föregående års resultat:			165 750	-136 943	-28 807
Årets resultat					74 210
Belopp vid årets utgång	164 425 000	78 420 000	331 500	35 043	74 210

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kronor):

Balanserat resultat	35 043
Årets resultat	74 210
	109 253

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering	165 750
Balanseras i ny räkning	-56 497
	109 253

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter m. m.			
Nettoomsättning	2	4 703 745	4 670 619
Övriga rörelseintäkter	3	248 776	1 319 280
Summa rörelseintäkter m.m.		4 952 521	5 989 899
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 659 753	-2 669 186
Övriga externa kostnader	5	-536 550	-550 060
Personalkostnader	6	-90 652	-97 761
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 836 828	-1 836 828
Summa rörelsekostnader		-4 123 783	-5 153 835
Rörelseresultat		828 738	836 064
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		342	1 327
Räntekostnader och liknande resultatposter		-754 870	-808 584
Summa finansiella poster		-754 528	-807 257
Resultat efter finansiella poster		74 210	28 807
Resultat före skatt		74 210	28 807
Årets resultat		74 210	28 807

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	315 307 930	317 144 758
Summa materiella anläggningstillgångar		315 307 930	317 144 758
Summa anläggningstillgångar		315 307 930	317 144 758
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		57 464	3 000
Övriga fordringar	8	1 075 408	1 770 210
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	210 855	396 614
Summa kortfristiga fordringar		1 343 727	2 169 824
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		750 000	0
Summa kortfristiga placeringar		750 000	0
Summa omsättningstillgångar		2 093 727	2 169 824
SUMMA TILLGÅNGAR		317 401 657	319 314 582

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		242 845 000	242 845 000
Fond för yttre underhåll		331 500	165 750
Summa bundet eget kapital		243 176 500	243 010 750
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		35 043	171 986
Årets resultat		74 210	28 807
Summa fritt eget kapital		109 253	200 793
Summa eget kapital		243 285 753	243 211 543
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	71 805 000	48 855 000
Summa långfristiga skulder		71 805 000	48 855 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	10	1 500 000	25 950 000
Leverantörsskulder		204 862	157 262
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	606 042	1 140 777
Summa kortfristiga skulder		2 310 904	27 248 039
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		317 401 657	319 314 582

Noter

Not 1 Redovisnings-och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Föreningens byggnad har åsatts värdeår 2019 och fastigheten har erhållit nytt taxeringsvärde. Detta taxeringsvärde har legat till grund för den slutliga fördelningen av den totala anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark. Detta innebär att anskaffningsvärdena och avskrivningsplanen har justerats.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	3 656 683	3 667 324
Hysesintäkter garage	672 150	635 065
Bredband	253 440	254 100
Varmvatten	104 362	102 450
Intäkt fr entreprenör	0	389
Övriga intäkter	-10	794
Andrahandsuthyrning	17 120	10 497
	4 703 745	4 670 619

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Ersättningar från Tygg-Hansa och Vattenfall NOLLFELET	248 776	1 319 280
	248 776	1 319 280

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
El	180 903	133 960
Värme	440 491	375 570
Vatten	233 844	274 398
Sophämtning	184 259	158 317
Fastighetsförsäkring	71 064	34 749
Bredband	256 225	218 828
Fastighetskötsel och reparationer	69 189	908 663
Bevakningskostnader	16 000	36 000
Reparationer vid försäkringsskador	178 776	523 715
Städ	5 201	4 987
Öresavrundning	1	-1
Självrisk	23 800	0
	1 659 753	2 669 186

Kostnaderna för reparationer 2021 NOLLFELET

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Serviceavtal	72 064	45 707
Ekonomisk förvaltning	112 126	114 314
Revisionsarvoden	31 250	17 500
Övriga externa kostnader	8 794	5 096
Teknisk förvaltning	188 250	251 250
Förbrukningsmaterial	3 706	11 193
Gemensamhetsanläggning	105 000	105 000
Föreningsavgift	15 360	0
	536 550	550 060

Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvoden	71 400	72 900
Sociala kostnader	19 252	24 861
	90 652	97 761

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	319 900 000	319 900 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	319 900 000	319 900 000
Ingående avskrivningar	-2 755 242	-918 414
Årets avskrivningar	-1 836 828	-1 836 828
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 592 070	-2 755 242
Utgående redovisat värde	315 307 930	317 144 758
Taxeringsvärden byggnader	162 000 000	113 000 000
Taxeringsvärden mark	66 000 000	48 000 000
	228 000 000	161 000 000
Bokfört värde byggnader	215 826 832	217 663 660
Bokfört värde mark	99 481 098	99 481 098
	315 307 930	317 144 758

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Klientmedelskonto på bank	1 074 714	1 753 585
Skattekonto	694	625
Fordringar entreprenör	0	16 000
	1 075 408	1 770 210

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	81 761	71 064
Sophämtning	0	5 631
Serviceavtal	0	31 675
Vatten och avfall	0	0
Bredband	42 075	42 075
Varmvatten	37 350	46 775
Nyckelhantering	20 127	18 750
Hemsida	1 867	1 868
Försäkringsersättning	0	178 776
Hiss	27 675	0
	210 855	396 614

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Nästa års amortering	1 500 000	1 125 000
Lån som omförhandlas under nästa år	0	24 825 000
Långfristig del av föreningens lån	71 805 000	48 855 000
Summa skuld till kreditinstitut	73 305 000	74 805 000

Kreditgivare och villkor per 2022-12-31:

Stadshypotek ränta 1,18%, bundet till 2025-03-30 24 450 000:-

Stadshypotek ränta 1,07%, bundet till 2024-03-30 24 405 000:-

Stadshypotek ränta 0,75%, bundet till 2026-03-30 24 450 000:-

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 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	408 366	383 263
Revision	8 000	8 000
Styrelsearvoden	57 036	57 036
El	18 506	21 152
Värme	66 634	385 927
Avfall	0	1 623
Reparation vid försäkringsskada	0	178 776
Gemensamhetsanläggning	47 500	105 000
	606 042	1 140 777

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	77 055 000	77 055 000
	77 055 000	77 055 000

Bostadsrättsföreningen Kungsgatan 66

Uppsala den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Martin Isaksson
Ordförande

Emina Mujic

Per-Olof Gunnesson

Cecilia Bylesjö

Jessica Cabrera

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

KPMG AB

Fredrik Olofsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.04.2023 17:25

SENT BY OWNER:

Vanja Henriksson · 21.04.2023 07:18

DOCUMENT ID:

HkwnnckXh

ENVELOPE ID:

HJ13n9YqH-HkwnnckXh

DOCUMENT NAME:

ÅR 2022 Kungsgatan 66.pdf

14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
PER OLOF GUNNESSON gepharma@telia.com	Signed Authenticated	21.04.2023 09:34 21.04.2023 09:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/06/24) IP: 217.209.101.206
Cecilia Karolina Bylesjö cecilia.bylesjo@gmail.com	Signed Authenticated	21.04.2023 10:37 21.04.2023 10:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/02/05) IP: 90.231.215.59
MARTIN ISAKSSON martin.isaksson74@gmail.com	Signed Authenticated	21.04.2023 14:38 21.04.2023 14:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/02/03) IP: 94.234.98.102
EMINA MUJIC mujic.emina@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2023 08:26 26.04.2023 08:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/07/13) IP: 109.134.153.158
JESSICA CABRERA jessicajacobssons@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2023 18:28 26.04.2023 18:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/04/02) IP: 90.231.215.160
Sven Fredrik Olofsson fredrik.olofsson@kpmg.se	Signed Authenticated	28.04.2023 17:25 26.04.2023 09:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/03/17) IP: 195.84.56.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed