

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Juvenalen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2038.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1939-11-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1949-09-20 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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

Styrelsen

Fredrik Ris	Ordförande
Signe Holmlund Armerin	Ledamot
Karin Liljefors	Ledamot
Erik Stenman Andersson	Ledamot

Solveig Backlund	Suppleant
Sara Vadeghani	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Linda Sandler	Ordinarie Extern	Folkesson Råd och Revision AB
Gunnilla Öhrn	Suppleant Intern	

Valberedning

Anton Thorstensson	Sammanställande
--------------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Luthagen 63:5	1939	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

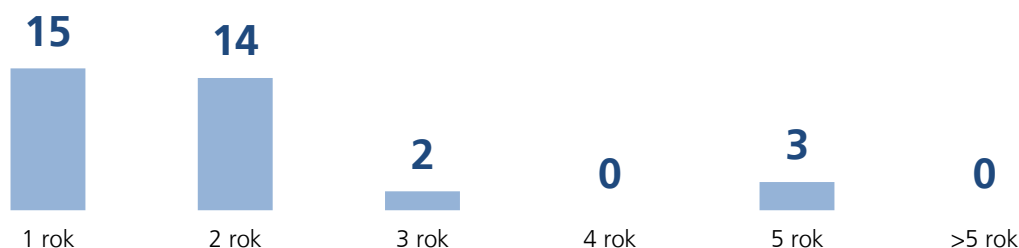
Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1963.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 909 m², varav 1 871 m² utgör boyta och 38 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Cykelförråd
Källarrum
Bakgård
Trapphus

Kommentar

Mangelrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2038.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nya källardörrar	2022	Ytterdörr och dörr från trapphus till källare
Underhåll entredörr	2022	Slipning
Ventilation	2022	OVK
Solceller	2021	Ny installation på taket
Ommålning plåttak	2021	
Nytt tätskikt takterasser	2020	Gummimatta smältes fast
IMD elanslutning	2020	Övergång till ett gemensamt elabonnemang
Fastighetsnät	2019	Nya kablar för internet
Tak, utvändigt	2019	målningsbättring
Byte av torktumlare	2019	
Säkerhetsdörrar	2018	Installation
Renovering av trapphus	2015	
Utbyte av ventilationsaggregat i vindslägenheterna	2011	
Trumbyte och förankring av maskiner i tvättstugan	2011	
Stamrenovering	2010	Vatten o avloppsstammar har byts ut i badrum o kök.
Ny källardörr och byte av cirkulationspump undercentral	2009	
Blästra och måla staket baksida	2007	
Målrenovering källare, tvättstuga nu klinker o kakel	2006	
En tredje tvättmaskin införskaffades	2006	
Införskaffande av sopskåp för brännbart o kompost	2004	
2 nya tvättmaskiner o en torkumlare	2002	
Hissreparation	2001	En omfattande reparation utfördes
Gesimsrännor byttes ut, frostvakt i rännor, stuprör installerades	2000	
Elstambyte	1991	
Rörstambyte	1991	Vatten
Nyinstallation hiss	1991 - 1999	Grundlig reparation
Omläggning av tak	1991	
Omputsning av fasad	1991	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

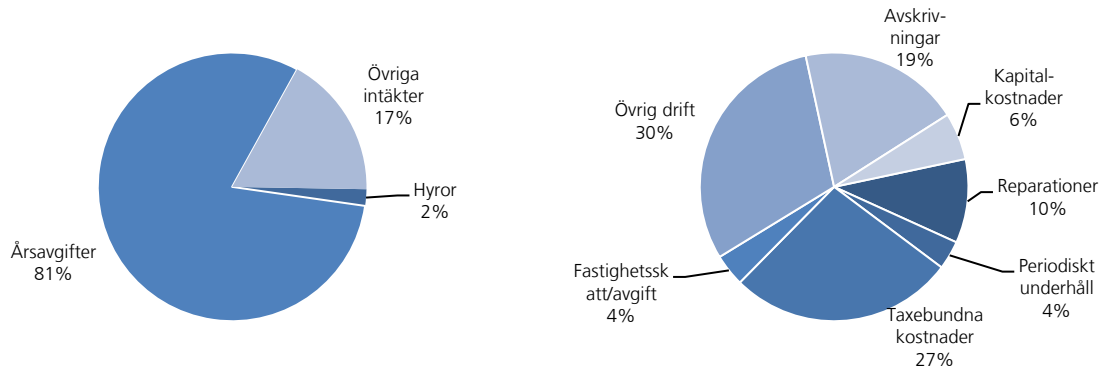
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bahnhof
Fastighetsservice	Upplands Fastighets Service
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Sotning	Åke Huss
Hiss	Uppsala Lyftservice
Service av tvättmaskiner	Upplands tvätt- och kylservice
Brandservice	Upplands brandservice
Kabel-TV	ComHem
Elmätning IDM	Home Solutions AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	661 217	837 400
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 418 750	1 338 289
Finansiella intäkter	2 816	107
Minskning kortfristiga fordringar	47 521	0
Ökning av kortfristiga skulder	90 248	17 947
	1 559 336	1 356 344
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 034 436	1 288 141
Finansiella kostnader	78 805	77 065
Ökning av kortfristiga fordringar	0	32 723
Minskning av långfristiga skulder	152 587	134 598
	1 265 828	1 532 527
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	954 725	661 217
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	293 508	-176 183

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av ytterdörr till källare och källardörr från trapphus. Försäkringsärende vattenskada i kök lägenhet plan 3 påverkade kök plan 2.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 34 st
Överlåtelser under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 65
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 61

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	613	613	613	613
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 900	3 982	4 054	3 952
Elkostnad/m ² totalyta	5	16	15	17
Värmekostnad/m ² totalyta	113	111	108	112
Vattenkostnad/m ² totalyta	46	49	44	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	41	40	44	44
Soliditet (%)	21	20	22	24
Resultat efter finansiella poster (tkr)	42	-294	-205	-6
Nettoomsättning (tkr)	1 357	1 338	1 248	1 244

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 871 m² bostäder och 38 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	153 775	0	0	153 775
Upplåtelseavgifter	1 953 000	0	0	1 953 000
Fond för yttre underhåll	94 167	94 167	-349 095	349 095
S:a bundet eget kapital	2 200 942	94 167	-349 095	2 455 870
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-248 894	-94 167	55 587	-210 313
Årets resultat	41 626	41 626	293 508	-293 508
S:a fritt eget kapital	-207 267	-52 541	349 095	-503 822
S:a eget kapital	1 993 675	41 626	0	1 952 048

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	41 626
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-154 726
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-94 167
summa balanserat resultat	-207 267

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-207 267
----------------------------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 356 624	1 337 919
Övriga rörelseintäkter	Not 3	62 126	370
Summa rörelseintäkter		1 418 750	1 338 289
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-911 199	-1 160 176
Övriga externa kostnader	Not 5	-85 441	-82 602
Personalkostnader	Not 6	-37 796	-45 363
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-266 699	-266 699
Summa rörelsekostnader		-1 301 135	-1 554 840
RÖRELSERESULTAT		117 615	-216 550
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 816	107
Räntekostnader och liknande resultatposter		-78 805	-77 065
Summa finansiella poster		-75 989	-76 958
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		41 626	-293 508
ÅRETS RESULTAT		41 626	-293 508

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	8 611 720	8 878 418
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 611 720	8 878 418
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 611 720	8 878 418
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 571	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	956 632	719 750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	25 221	23 687
Summa kortfristiga fordringar		989 424	743 437
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		989 424	743 437
SUMMA TILLGÅNGAR		9 601 143	9 621 855

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 106 775	2 106 775
Fond för yttre underhåll	Not 12	94 167	349 095
Summa bundet eget kapital		2 200 942	2 455 870
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-248 894	-210 313
Årets resultat		41 626	-293 508
Summa fritt eget kapital		-207 267	-503 822
SUMMA EGET KAPITAL		1 993 675	1 952 048
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 297 884	4 698 718
Summa långfristiga skulder		4 297 884	4 698 718
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 999 359	2 751 112
Leverantörsskulder		91 248	56 989
Skatteskulder		2 397	0
Övriga skulder		45 918	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	170 663	162 988
Summa kortfristiga skulder		5 908 110	2 971 089
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 601 143	9 621 855

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	54 år	54 år
Stambyte	50 år	50 år
Tak	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 139 299	1 139 299
Årsavgifter - garage	6 828	6 828
Hyror parkering	18 000	16 200
Hyror garage	10 200	9 000
Bredbandsintäkter	65 280	65 280
Elintäkter	24 480	29 232
Elintäkter moms	80 946	66 463
Överlåtelse/pantsättning	9 177	0
Avgift andrahandsuthyrning	2 413	5 600
Öresutjämning	2	18
	1 356 624	1 337 919

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga erhållna bidrag	55 253	0
Återbäring försäkringsbolag	3 612	0
Övriga intäkter	3 261	370
	62 126	370

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	28 625	25 993
	Fastighetskötsel beställning	3 420	0
	Fastighetskötsel gård beställning	0	549
	Snöröjning/sandning	9 402	5 356
	Städning entreprenad	24 848	27 873
	Sotning	5 425	0
	Hissbesiktning	0	4 462
	Gemensamma utrymmen	6 095	2 950
	Sophantering	5 802	4 858
	Gård	0	2 126
	Serviceavtal	11 642	33 420
	Förbrukningsmateriel	0	142
	Brandskydd	40 769	4 264
		136 028	111 993
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	23 944	0
	Tvättstuga	57 509	7 037
	Lås	0	6 286
	VVS	0	2 965
	Ventilation	44 688	0
	Hiss	13 632	7 791
	Tak	0	8 542
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 076
		139 773	34 697
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	47 143	0
	Elinstallationer	0	256 933
	Tak	0	200 500
		47 143	457 433
	Taxebundna kostnader		
	El	8 926	30 163
	Värme	215 134	211 322
	Vatten	88 681	93 279
	Sophämtning/renhållning	61 629	61 977
		374 370	396 740
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	23 687	22 353
	Självrisk	48 300	0
	Kabel-TV	19 042	18 174
	Bredband	68 540	68 540
		159 569	109 067
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	54 316	50 246
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	911 199	1 160 176

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Inkassering avgift/hyra	0	974
	Revisionsarvode extern revisor	22 125	17 750
	Föreningskostnader	450	450
	Styrelseomkostnader	2 000	2 914
	Förvaltningsarvode	34 103	44 712
	Administration	15 938	3 324
	Konsultarvode	5 555	7 288
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 270	5 190
		85 441	82 602
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	28 999	34 998
	Sociala kostnader	8 797	10 365
		37 796	45 363
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Förbättringar	266 699	266 699
		266 699	266 699
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 341 709	14 341 709
	Utgående anskaffningsvärde	14 341 709	14 341 709
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 463 291	-5 196 592
	Årets avskrivningar enligt plan	-266 699	-266 699
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 729 989	-5 463 291
	Planenligt restvärde vid årets slut	8 611 720	8 878 418
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	265 000	265 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	10 989 000	17 090 000
	Taxeringsvärde mark	20 400 000	14 800 000
		31 389 000	31 890 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	31 200 000	31 800 000
	Lokaler	189 000	90 000
		31 389 000	31 890 000

Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	160 450	160 450
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	160 450	160 450
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-160 450	-160 450
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-160 450	-160 450
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	1 907	1 900
	Skattefordran	0	1 413
	Momsavräkning	0	55 220
	Klientmedel hos SBC	251 856	343 153
	Räntekonto hos SBC	702 869	318 064
		956 632	719 750
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	25 221	23 687
		25 221	23 687
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	349 095	416 889
	Reservering enligt stadgar	94 167	95 670
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-349 095	-163 464
	Vid årets slut	94 167	349 095

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,000 %	0	104 960	2022-02-01
Handelsbanken	1,000 %	0	2 546 152	2022-02-01
Nordea	0,800 %	2 349 359	2 399 359	2023-11-15
Nordea	1,120 %	2 349 359	2 399 359	2025-11-19
Nordea	2,480 %	2 598 525	0	2024-01-31
Summa skulder till kreditinstitut		7 297 243	7 449 830	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 999 359	-2 751 112	
		4 297 884	4 698 718	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 197 243 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 293 000	10 293 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	35 000	35 000
	Sociala avgifter	10 997	10 997
	Ränta	16 909	10 306
	Avgifter och hyror	107 757	106 685
		170 663	162 988

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser eller planerade större underhåll efter verksamhetsåret.

Styrelsens underskrifter

Uppsala den / 2023

Fredrik Ris
Ordförande

Signe Holmlund Armerin
Ledamot

Karin Liljefors
Ledamot

Erik Stenman Andersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
Folkesson Råd och Revision AB

Linda Sandler
Auktoriserad revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.

ID: 6464e7b377f09db99b53f404

Finalized at: 2023-05-17 21:07:56 CEST

Title: BRF Juvenalen ÅR 2022.pdf

Digest: x80dvGjoYH88aYn82iPzyRG/ZlkBKV02tHA9PqhsHsE=

Initiated by: linda.sandler@folkessonab.se (*linda.sandler@folkessonab.se*) via FOLKESSON 556889-5246

Signees:

- Anna Karin Liljefors signed at 2023-05-17 19:13:46 CEST with Swedish BankID (19640328-XXXX)
- Signe Holmlund Armerin signed at 2023-05-17 18:47:24 CEST with Swedish BankID (19760402-XXXX)
- Mats Fredrik Ris signed at 2023-05-17 16:54:27 CEST with Swedish BankID (19860814-XXXX)
- Erik Stenman Andersson signed at 2023-05-17 16:53:00 CEST with Swedish BankID (19901116-XXXX)
- Linda Margareta Sandler signed at 2023-05-17 21:07:23 CEST with Swedish BankID (19750410-XXXX)