

Årsredovisning

Brf Smaragden

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Smaragden registrerades hos Bolagsverket den 28 april 2011.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 maj 2013.

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

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

Styrelsen har sitt säte i Uppsala kommun.

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Fastigheten Kåbo 55:5, med adressen Torgny Segerstedts Allé 4 i Uppsala, består av en byggnad bi sex våningar med 114 bostadslägenheter och tre lokaler. Fastighetens värdeår är 2015.

Föreningen upplåter 114 lägenheter med bostadsrätt.

1 rum och kök	89 st	2 751 kvm
1,5 rum och kök	4 st	140 kvm
2 rum och kök	21 st	996 kvm
Total bostadsarea uppgår till		3 887 kvm
Garageplatser/parkeringsyta	22 st	281 kvm
Cykelplatser	120 st	
Padelbanor	2 st	

Föreningens hyreskontrakt

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande

<u>Verksamhet</u>	<u>Momspliktig</u>	<u>Yta</u>	<u>Löptid t o m</u>
Solarium	ja	78 kvm	2026-08-31
Restaurang	ja	174 kvm	2025-03-31
Restaurang	ja	264 kvm	2026-07-30
Padelbanor	nej	509 kvm	2041-01-31
Total area uppgår till		5 193 kvm	

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Föreningen är momsregistrerad och redovisar frivillig moms för uthyrning av lokaler samt obligatorisk moms för individuell mätning och debitering av el och vatten till de boende.

Styrelsen

För tiden 1 januari - 14 juni 2023

Felix Haglind	Ordförande
Jiyan Dogan	Ledamot
Christoffer Luu	Ledamot
Kent Mathiasson	Suppleant

För tiden 14 juni - 31 december 2023

Felix Haglind	Ordförande
Jiyan Dogan	Ledamot
Christoffer Luu	Ledamot
Jonas Boivie Myrland	Ledamot
Linn Lundegårdh	Ledamot
Anna Lundegårdh	Suppleant
Peter Lundegårdh	Suppleant

Revisorer

BOREV Revision AB	Extern revisor
BOREV Revision AB	Revisorssuppleant

Valberedning

Under året har styrelsen agerat som valberedning.

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14.

Styrelsen har under året haft 11 st protokollförda sammanträden.

Överlåtelser

Under året har 10 st överlåtelser av bostadsrätt skett (föregående år 24 st).

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 222 st, under året har 17 nya medlemmar tillkommit och 18 medlemmar har utträtt ur föreningen. Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var 221 st.

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

Avtal

Fastighetsskötsel	Upplands Boserice AB
Ekonomisk förvaltning & lägenhetsförteckning	Mediator AB
Elhandel	Bodens Energi AB
Elnät & fjärrvärme	Vattenfall AB
Vatten & renhållning	Uppsala Vatten och avfall AB
Källsortering	RagnSells AB
Städ	Sinnesfrid Städservice AB
Service port	Nordisk Portservice AB
Service hiss	KONE AB
Besiktning hiss	Kiwa Sweden AB
Service brandlarm	Bravida Sverige AB
Brandsäkerhet	Brandsäkra Norden AB
Avläsning media	Ngenic Sverige AB
Försäkring	Länsförsäkringar Uppsala
Nyckelhantering	Uppsala Värdeskydd Teknik AB
Postboxar	DinBox Sverige AB
Kabel-TV, bredband & telefoni	Tele2 Sverige AB & Telia Sverige AB

Avgiftsändringar

Årsavgifterna höjdes med 20% från 1 april.

Hysesintäkter

Totala hyresintäkter för lokaler och garage svarar för 25% av föreningens totala intäkter.

Flerårsöversikt

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Årsavgift (kr/kvm)	711	618	618	618
Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm)	966			
Nettoomsättning (tkr)	5 038	4 749	4 421	4 333
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-301	-246	-635	-490
Balansomslutning (tkr)	174 365	174 926	176 098	177 484
Soliditet	76,0%	76,0%	75,6%	75,4%
Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm)	10 341	10 547	10 768	10 962
Skuldsättning (kr/kvm)	7 740			
Sparande (kr/kvm)	224			
Energikostnad (kr/kvm)	240			
Energikostnad netto (kr/kvm)	116			
Årsavgifternas andel av total intäkt	74,0%			
Räntekänslighet	14,5%	17,1%	17,4%	17,9%
Räntekänslighet (inklusive tillägg)	10,7%			

Förklaring flerårsöversikt

Årsavgift (kr/kvm): Redovisad årsavgift genom yta upplåten med bostadsrätt.
Årsavgift exklusive intäkter för el, vatten och bredband.

Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm): Redovisade årsavgifter genom yta upplåten med bostadsrätt.
Årsavgift inklusive intäkter för el, vatten och kabel-TV/bredband.

Nettoomsättning: I nettoomsättningen ingår föreningens årsavgifter och intäkter för hyror, el, vatten och kabel-TV/bredband.

Resultat efter finansiella poster: Resultat efter finansiella poster, före 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).
Total yta enligt taxeringsbesked.

Sparande (kr/kvm): Årets resultat + summan av årets avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta (boyta och lokalyta). Total yta enligt taxeringsbesked.
Sparande per kvm bör möta det framtida underhållsbehovet i föreningen.

Energikostnad (kr/kvm): Kostnader för el, vatten och värme genom total yta (boyta & lokalyta).
Total yta enligt taxeringsbesked.

Energikostnad netto (kr/kvm): Kostnader för el, vatten och värme med avdrag för föreningens intäkt, (642 135 kr) genom total yta (boyta & lokalyta). Total yta enligt taxeringsbesked.

Årsavgifternas andel av total intäkt: Redovisad årsavgift i procent av totala rörelseintäkter.
Årsavgift inklusive el, vatten och bredbandsintäkter.

Räntekänslighet: Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter.
En ökad räntekostnad med en procentenhet motsvarar 14,5% av årsavgiften.
Årsavgift exklusive el, vatten och kabel-TV/bredbandsintäkter.

Räntekänslighet inklusive tillägg: Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter. En ökad räntekostnad med en procentenhet motsvarar 10,7% av årsavgiften.
Årsavgift inklusive el, vatten och kabel-TV/bredbandsintäkter.

Årets resultat, uppgift vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året, vilket var förväntat då årsavgifter inte tas ut för att täcka hela avskrivningen på byggnaden.

Styrelsen ser årligen över nivån på årsavgifterna. En höjning gjordes 1 april 2023 och styrelsen har fattat beslut om ytterligare höjning med 20% från 1 januari 2024.

Mindre framtida underhåll kommer att finansieras med egna sparade medel.

Styrelsen bedömer att årets underskott inte bör påverka föreningens framtida möjlighet att ta upp nya lån vid större investeringar.

Verksamheten under året

Året 2023 har föreningen tampats med fortsatt höga räntekostnader. I och med denna situation blev vi tvungna att genomföra en avgiftshöjning med 20% från 1 april. Detta har bidragit till en mer stabiliserad situation i föreningens ekonomi, även om det ekonomiska läget fortfarande är kritiskt.

På grund av de höga räntekostnaderna har vi inte kunnat genomföra sedan tidigare planerade investeringar, däribland renovering av terrassen.

Verksamheten under kommande år

Årsavgifterna höjs med 20% från 1 januari.

Styrelsen har som plan att renovera terrassen år 2024.

Därutöver planerar vi också att måla om alla väggar i fastigheten år 2024.

Priset för elhandel kommer troligtvis förändras och därmed bli rörligt efter 2024.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 130 557 kr, varav reparationer 78 586 kr.

De största åtgärderna under året har varit:

Underhållsplan	51 971 kr
Översvämning pumpgrop	37 068 kr
Reparationer belysning	15 120 kr
Åtgärder ventilation	8 986 kr
	<hr/>
	113 145 kr

Underhållsplanering

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättats 2023.

Föreningen har under året amorterat 800 000 kr (2,0%) av ingående skuld 2023.

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	135 705 000	1 414 539	-3 981 172	-245 762
Disposition av 2022 års resultat		230 810	-476 572	245 762
Årets resultat				-300 623
Belopp vid årets utgång	135 705 000	1 645 349	-4 457 744	-300 623

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 föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	-4 457 744
Årets resultat, underskott	<u>-300 623</u>
	-4 758 367

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	203 030
Ur yttre reparationsfonden ianspråktas	-51 971
Till balanserat resultat överföres	<u>-4 909 426</u>
	-4 758 367

RESULTATRÄKNING

	<u>2023</u>		<u>Not</u>	<u>2022</u>	
INTÄKTER					
<u>Nettoomsättning</u>					
Årsavgifter	2 764 491			2 403 204	
Hysesintäkter	1 282 737			1 208 088	
Kabel-TV/bredband	348 840			348 840	
Intäkter el/vatten	<u>642 135</u>	5 038 203	1	<u>789 237</u>	4 749 369
<u>Övriga rörelseintäkter</u>					
Övriga intäkter		37 188			<u>49 804</u>
SUMMA INTÄKTER		<u>5 075 391</u>			<u>4 799 173</u>

RÖRELSENS KOSTNADER					
<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>					
Driftskostnader	-2 437 820		2	-2 344 852	
Administrationskostnader	-154 432			-147 075	
Fastighetsskatt/-avgift	<u>-94 290</u>	-2 686 542	3	<u>-94 290</u>	-2 586 217
<u>Reparation och underhållskostnader</u>					
Reparationer	-78 586			-167 867	
Planerat underhåll	<u>-51 971</u>	-130 557		<u>-232 189</u>	-400 056
Personalkostnader		-253 639	4		-248 512
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>					
Byggnader	-1 396 580		5	-1 396 580	
Markanläggningar	<u>-16 688</u>	-1 413 268	6	<u>-16 688</u>	-1 413 268
RÖRELSERESULTAT		591 385			151 120
<u>Resultat från finansiella poster</u>					
Ränteintäkter	1 037			1 518	
Räntekostnader	-893 045	<u>-892 008</u>		-398 400	<u>-396 882</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-300 623</u>			<u>-245 762</u>

BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR		
	<u>2023</u>	<u>Not</u>	<u>2022</u>
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	125 684 860	5	127 081 440
Mark	44 747 500		44 747 500
Markanläggningar	41 718	6	58 406
Pågående ny-, till- & ombyggnad	145 563	170 619 641 6	0 171 887 346
<u>Omsättningstillgångar</u>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar	1 656 113	7	378 900
Förutbetalda kostnader	<u>251 487</u>	1 907 600 8	<u>198 104</u> 577 004
Kassa och bank		<u>1 838 248</u>	<u>2 461 961</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>174 365 489</u>	<u>174 926 311</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital	3 887 000		3 887 000
Upplåtelseavgifter	131 818 000		131 818 000
Yttre reparationsfond	<u>1 645 349</u>	137 350 349	<u>1 414 539</u> 137 119 539
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat	-4 457 744		-3 981 172
Årets resultat	<u>-300 623</u>	-4 758 367	<u>-245 762</u> -4 226 934
SUMMA EGET KAPITAL		132 591 982	132 892 605
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut		9 995 000 9	0
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Kortfristig skuld till kreditinstitut	30 200 000	9	40 995 000
Leverantörsskulder	459 428		347 170
Egna skatteskulder	89 460		31 038
Depositioner	185 201		185 201
Övriga upplupna kostnader	271 713	10	103 898
Förskottsbetalda avgifter/hyror	<u>572 705</u>	<u>31 778 507</u>	<u>371 399</u> <u>42 033 706</u>
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>174 365 489</u>	<u>174 926 311</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Den löpande verksamheten</u>		
Resultat efter finansiella poster	-300 623	-245 762
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 413 268	1 413 268
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 112 645	1 167 506
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-972 352	-219 998
Förändring av kortfristiga skulder	539 801	-66 052
Kassaflöde från den löpande verksamheten	680 094	881 456
<u>Investeringsverksamheten</u>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-145 563	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-145 563	0
<u>Finansieringsverksamheten</u>		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-800 000	-860 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-800 000	-860 000
Årets kassaflöde	-265 469	21 456
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 461 961	2 440 505
Likvida medel vid årets slut	2 196 492	2 461 961

I kassaflödesanalysen klassificeras klientmedel som likvida medel.

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554), Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) och 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. Föreningen har ej fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Huvudindelningen är byggnad och mark. Byggnaden består av ett antal komponenter vars nyttjandeperioder varierar. Se uppdelning not 5.

Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	c:a 98 år
Elladdstolpar	5 år

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats utifrån 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

Nettoomsättning

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Årsavgifter, bostäder	2 764 491	2 403 204
Hyra, lokaler	929 628	838 596
Hyra garage	247 581	263 964
Lokaler, fastighetsskatt	76 368	76 368
Kabel-TV	348 840	348 840
El	368 041	514 931
Vatten	274 094	274 306
Renhållning	<u>29 160</u>	<u>29 160</u>
SUMMA	<u>5 038 203</u>	<u>4 749 369</u>

I årsavgiften ingår värme och kallvatten.

NOT NR 2

Driftskostnader

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fastighetsskötsel, entreprenad	81 439	78 177
Fastighetsskötsel, extra tjänster	17 422	12 217
Städning	47 246	45 205
Obligatoriska besiktningar	10 192	9 242
Sotning	0	9 755
Hisskostnader	45 340	56 010
Serviceavtal	166 265	80 796
El	506 200	545 205
Värme	459 039	445 142
Vatten	279 007	276 500
Renhållning	186 246	184 274
Försäkringar	76 443	70 696
Samfällighetsavgift	30 412	24 152
Kabel-TV	351 986	349 418
Förbrukningsinventarier	0	11 879
Revision	16 928	15 130
Telekommunikation	13 112	12 738
Konsultarvoden	39 558	7 563
Övriga förvaltningskostnader	<u>110 985</u>	<u>110 753</u>
SUMMA	<u>2 437 820</u>	<u>2 344 852</u>

NOT NR 3

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2015 och är därmed befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Fastighetsskatt är 1 % av gällande taxeringsvärde för lokaler fr o m första året.

Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 4

Personalkostnader

Löner och arvoden

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Styrelsen	<u>193 000</u>	<u>189 100</u>
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	193 000	189 100
Sociala avgifter	<u>60 639</u>	<u>59 412</u>
SUMMA LÖNER, ARVODEN & SOCIALA AVGIFTER	<u>253 639</u>	<u>248 512</u>

NOT NR 5

Kåbo 55:5

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Taxeringsvärde:		
Byggnadsvärde	111 200 000	111 200 000
Markvärde	<u>43 229 000</u>	<u>43 229 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>154 429 000</u>	<u>154 429 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	145 000 000	145 000 000
Lokaler	9 429 000	9 429 000

Bokfört värde:

2023

2022

Byggnad	136 857 500	136 857 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 776 060	-8 379 480
Årets avskrivningar	<u>-1 396 580</u>	<u>-1 396 580</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 172 640	-9 776 060
Utgående restvärde enligt plan	<u>125 684 860</u>	<u>127 081 440</u>

NOT NR 6

Markanläggningar

Bokfört värde:

2023

2022

EI-laddstolpar	83 438	83 438
Ingående ackumulerade avskrivningar	-25 032	-8 344
Årets avskrivningar	<u>-16 688</u>	<u>-16 688</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 720	-25 032
Utgående restvärde enligt plan	<u>41 718</u>	<u>58 406</u>

Pågående ny-, till- och ombyggnad

2023

2022

Trall

Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets anskaffning	145 563	0
Årets aktivering	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	145 563	0

NOT NR 7

Övriga fordringar

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Hyses- och avgiftsfordringar	1 129 221	64 792
Skattekonto	302	127
Nynäs Takentreprenad	0	34 188
Nordea	0	92 393
Fordran vatten- och elintäkter	168 346	187 400
Klientmedel hos Mediator	<u>358 244</u>	<u>0</u>
SUMMA	<u>1 656 113</u>	<u>378 900</u>

De avgifter/hyror som är registrerade som obetalda per 31 december redovisas från 2023 som en fordran.

NOT NR 8

Förutbetalda kostnader

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Förutbetalda försäkringspremier	74 073	69 709
Förutbetalda kostnader kabel-TV, bredband, telefoni	88 800	88 493
Förutbetalda kostnader brandskydd	22 701	39 902
Förutbetalda kostnader ekonomisk förvaltning	<u>65 913</u>	<u>0</u>
SUMMA	<u>251 487</u>	<u>198 104</u>

NOT NR 9

Skulder kreditinstitut

	<u>Räntejustering</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
SEB	2024-11-28	4,49%	15 000 000
SEB	2024-11-28	4,49%	15 000 000
SEB	2025-11-28	4,60%	10 195 000
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>40 195 000</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			200 000
Kortfristig del av fastighetslån - omförhandling under nästa räkenskapsår			30 000 000
SUMMA KORTFRISTIG LÅNESKULD			<u>30 200 000</u>
SUMMA LÅNGFRISTIG LÅNESKULD			<u>9 995 000</u>
Beräknad låneskuld 2028-12-31			37 195 000

NOT NR 10

Upplupna kostnader

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Hyses- och avgiftsskulder	22 292	0
Upplupna räntekostnader	232 721	88 398
Upplupet revisionsarvode	<u>16 700</u>	<u>15 500</u>
SUMMA	<u>271 713</u>	<u>103 898</u>

NOT NR 11

Ställda säkerheter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fastighetsinteckningar	46 000 000	46 000 000

NOT NR 12

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

Uppsala 2024, den dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

Felix Haglind

Jonas Boivie Myrland

Jiyan Dogan

Linn Lundegårdh

Christoffer Luu

REVISIONSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Peter Lindqvist

Revisor

BOREV Revision AB