



Årsredovisning 2022



Brf Dan

Org nr 717600-1993

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Dan, med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av 3 flerbostadshus i 3 våningar med totalt 72 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

14 st 1 rum och kök

3 st 2 rum och kök

35 st 3 rum och kök

20 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 4 938 kvm. I fastigheten finns också 1 lokal med en total uthyrningsbar yta om 72 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 112 639 000 kr varav markvärdet motsvarar 56 379 000 kr och byggnadsvärdet 56 260 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetens tekniska status

Enligt underhållsplan.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med UBC Teknisk Förvaltning AB om teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel och vicevärdsskap. För lokalvård finns sedan 1 januari 2015 ett avtal med Fejax AB.

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastum AB.

Föreningsfrågor

Föreningen har 108 (106) medlemmar fördelade på 72 lägenheter och 1 lokal.

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har tio överlåtelser skett och av styrelsen har godkänts 5 andrahandsuthyrningar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lagt ny matta i torkrum, byte av tre källardörrar, reparerat fasad samt installerat vägbom.
Höjning av årsavgiften med 5 % från 1 jan 2023.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2022-05-24 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Gabriel Oltean	Ledamot, ordförande
Leif Söderberg	Ledamot, kassör
Niklas Flygt	Ledamot, sekreterare

Suppleanter

Inga Hörte
Christina Wallenqvist Skogum
Anna Sahlin

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden samt 4 möten per capsulam .

Valberedning

Thomas Engblom
Lovisa Engblom

Revisor

Tomas Ericson	BOREV Revision AB
BOREV Revision AB	Revisor suppleant

Vicevärd

UBC Teknisk Förvaltning
Jonas Cervin

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2020-09-28.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 209	3 070	3 105	3 060
Resultat efter finansiella poster	-184	-105	260	197
Soliditet (%)	22,20	21,39	21,53	20,03
Årets resultat exkl avskrivningar	500	535	903	852
Fastighetslån/kvm	2 145	2 416	2 475	2 534
Årsavgifter/kvm	548	548	548	537

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	469 800	2 578 438	509 898	-105 024	3 453 112
Disposition av föregående års resultat:		-167 550	62 526	105 024	0
Årets resultat				-184 316	-184 316
Belopp vid årets utgång	469 800	2 410 888	572 424	-184 316	3 268 796

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	572 424
årets förlust	-184 316
	388 108

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	123 450
ianspråktagande för yttre underhåll	-165 000
i ny räkning överföres	429 658
	388 108

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 208 750	3 069 830
Övriga rörelseintäkter	3	29 907	17 268
Summa rörelseintäkter		3 238 657	3 087 098
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 230 609	-2 125 381
Övriga externa kostnader	5	-277 826	-254 283
Personalkostnader	6	-89 065	-87 633
Avskrivningar		-684 231	-640 361
Summa rörelsekostnader		-3 281 731	-3 107 658
Rörelseresultat		-43 074	-20 560
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-141 248	-84 464
Summa finansiella poster		-141 242	-84 464
Resultat efter finansiella poster		-184 316	-105 024
Årets resultat		-184 316	-105 024

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8, 9, 10	11 633 893	12 318 124
Summa materiella anläggningstillgångar		11 633 893	12 318 124
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	47 500	47 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		47 500	47 500
Summa anläggningstillgångar		11 681 393	12 365 624
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	12	2 852 474	3 544 380
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	188 194	236 699
Summa kortfristiga fordringar		3 040 668	3 781 079
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 877	226
Summa kassa och bank		3 877	226
Summa omsättningstillgångar		3 044 545	3 781 305
SUMMA TILLGÅNGAR		14 725 938	16 146 929

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		469 800	469 800
Fond för yttre underhåll		2 410 888	2 578 438
Summa bundet eget kapital		2 880 688	3 048 238
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		572 424	509 898
Årets resultat		-184 316	-105 024
Summa fritt eget kapital		388 108	404 874
Summa eget kapital		3 268 796	3 453 112
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	2 880 000	4 680 000
Summa långfristiga skulder		2 880 000	4 680 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	7 710 000	7 251 000
Leverantörsskulder		243 828	151 278
Skatteskulder		12 199	10 400
Övriga skulder		26 335	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	584 780	601 139
Summa kortfristiga skulder		8 577 142	8 013 817
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 725 938	16 146 929

Kassaflödesanalys	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-184 316	-105 024
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		684 231	640 361
Förändring skatteskuld/fordran		1 797	184
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		501 712	535 521
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		241 084	-71 402
Förändring av leverantörsskulder		92 550	-107 671
Förändring av kortfristiga skulder		468 977	-4 843 239
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 304 323	-4 486 791
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-1 312 031
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-1 312 031
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-1 800 000	4 680 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 800 000	4 680 000
Årets kassaflöde		-495 677	-1 118 822
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 347 824	4 466 647
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 852 147	3 347 825

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider/år:

Byggnad	100
Stamreovering	25
Säkerhetsdörrar	30
Solcellsanläggning	20
Inventarier	10

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	2 707 308	2 707 308
Hyror lokaler	65 304	63 516
P-plats och garage	189 487	185 227
Elavgifter	240 381	107 299
Hysesintäkt övr objekt	6 270	6 480
	3 208 750	3 069 830

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Övernattnings-/gästlägenhet	4 350	1 100
Avgift andrahandsupplåtelse	12 506	15 810
Bidrag laddstationer	0	262
Övriga intäkter	12 967	0
Öres- och kronutjämnning	85	96
	29 908	17 268

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	186 724	184 876
Trädgårdsskötsel	17 599	4 988
Inköp varor Gård	0	3 588
Städkostnader	82 576	82 124
Snöröjning/sandning	14 188	2 013
Serviceavtal	15 570	15 570
Besiktningkostnader	1 250	13 280
Reparationer	130 159	140 144
Planerat underhåll	225 291	289 752
Fastighetsel	389 194	239 044
Uppvärmning	559 251	554 704
Vatten och avlopp	208 703	198 996
Avfallshantering	100 419	68 194
Försäkringskostnader	80 739	75 724
Bredband	99 703	97 775
Kabel-tv	49 044	47 776
Förbrukningsinventarier	695	23 102
Förbrukningsmaterial	22 161	36 856
Vicevärd entreprenad	47 344	46 876
	2 230 610	2 125 382

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	26 390	19 660
Fastighetsavgift	109 368	105 048
Revisionsarvode	13 600	15 200
Ekonomisk förvaltning	101 246	91 000
Bankkostnader	360	0
Underhållsplan	12 500	12 000
Gåvor	2 146	0
Övriga poster	12 216	11 375
	277 826	254 283

Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	72 451	71 399
Sociala avgifter	16 614	16 234
	89 065	87 633

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 493 700	3 493 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 493 700	3 493 700
Ingående avskrivningar	-3 140 343	-3 132 125
Årets avskrivningar	-8 218	-8 218
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 148 561	-3 140 343
Utgående redovisat värde	345 139	353 357
Markvärde		
Redovisat värde	722 800	722 800

Not 8 Fastighetsförbättringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 132 920	4 132 920
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 132 920	4 132 920
Ingående avskrivningar	-3 691 058	-3 663 441
Årets avskrivningar	-27 617	-27 617
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 718 675	-3 691 058
Utgående redovisat värde	414 245	441 862

Not 9 Stamreovering

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 569 842	14 569 842
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 569 842	14 569 842
Ingående avskrivningar	-5 081 769	-4 498 975
Årets avskrivningar	-582 794	-582 794
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 664 563	-5 081 769
Utgående redovisat värde	8 905 279	9 488 073

Not 10 Solcellsanläggning

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 312 031	0
Inköp	0	1 312 031
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 312 031	1 312 031
Årets avskrivningar	-65 602	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-65 602	0
Utgående redovisat värde	1 246 429	1 312 031

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	47 500	47 500
	47 500	47 500

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	4 192	4 190
Momsfordran	0	192 592
Avräkningskonto förvaltare	2 848 270	3 347 598
Andra kortfristiga fordringar	12	0
	2 852 474	3 544 380

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Tele 2	39 654	36 498
Fastum, ekonomisk förvaltning	26 061	24 063
Länsförsäkringar	84 723	80 739
Uppsala Vatten	23 081	22 307
Bostadsrätterna	6 890	6 790
UBC teknisk förvaltning	0	58 517
Our Energy	7 785	7 785
	188 194	236 699

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea	2,67	2023-02-02	4 680 000	4 800 000
Nordea			0	7 131 000
Nordea	1,26	2023-04-11	2 950 000	0
Nordea	1,38	2025-04-11	2 960 000	0
			10 590 000	11 931 000

Kortfristig del av långfristig skuld	7 710 000	7 251 000
--------------------------------------	-----------	-----------

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 300 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 7 410 000 kr

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	38 597	4 442
Styrelsearvoden	72 450	71 400
Sociala avgifter	22 764	22 434
Revision	15 000	15 000
Fastighetsel	62 164	162 888
Fjärrvärme	86 828	88 079
Snöröjning	3 125	0
Övriga upplupna kostnader	40 625	4 197
Förutbetalda avgifter och hyror	243 227	232 699
	584 780	601 139

Not 16 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	15 000 000	15 000 000
	15 000 000	15 000 000

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Gabriel Oltean
Ordförande

Leif Söderberg

Niklas Flygt

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

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
BOREV Revision AB





Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2022_Brf_Dan.pdf

Kvittensen skapad: 2023-04-14 14:12:59

Dokumentet är undertecknat av:

 LEIF SÖDERBERG (19520904XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-12 09:37:13
 NIKLAS FLYGT (19721030XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-12 08:18:55
 TOMAS ERICSON (19780828XXXX) Revisor	2023-04-14 14:12:59
 GABRIEL OLTEAN (19821120XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-12 11:11:21



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2022_Brf_Dan.pdf (280639 byte)

2D768AE5B910975DBB0639809F2CC8C4205347B5221319D0DDD2AE951D60B9CAC627F7CB8B43F6B09960
345AE67E8729BE8ADCA2832D5DBC8C81AC452CC00143

<https://esign.summera.support/verify>