

Brf Tegnér
Org nr 769625-9758

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	4
Flerårsöversikt	5
Förändring i eget kapital	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	10
Upplýsningar till resultaträkningen	10
Upplýsningar till balansräkningen	13

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tegnér (769625-9758) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2013. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Luthagen 41:3 som byggdes år 2016 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 november 2018.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj 2022. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Jonas Forsgren	Ordförande	i tur att avgå
Axel Danielsson	Ledamot	
Roland Liljeström	Ledamot	
Torbjörn Risberg	Ledamot	
Johnny Svahn	Ledamot	i tur att avgå
Jana Casar-Borota	Suppleant	
Stig Tormod	Suppleant	

Firmatecknare är Axel Danielsson, Jonas Forsgren, Roland Liljeström, Torbjörn Risberg och Johnny Svahn, två i förening.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Lizette Söderdahl från BoRevision AB, vald av föreningen.

I valberedningen ingår Andreas Drugge, sammankallande, samt Gunnar Åström.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

HSB Boservice i Uppland AB	Fastighetsskötsel
HSB Boservice i Uppland	Ekonomisk förvaltning
Sinnesfrid Städ AB	Trappstädning:
Telia AB	TV, bredband och ip-telefoni
Certego AB	Lås & Nyckelservice:
Kone AB	Hisservice
Vattenfall AB	Elnät
Dalakraft AB	Elhandel
Vattenfall AB	Fjärrvärme

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 407 579 kr. Ansamlad förlust uppgår efter detta räkenskapsår till 4 345 864 kr. Underskottet beror på att föreningen har stora avskrivningar, detta påverkar resultatet men inte likviditeten. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 197 080 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Kassaflödet för året har varit negativt med anledning av att föreningen utfört planerat underhåll och investeringar med befintliga likvida medel.

Årsavgiften för bostaden kommer att höjas med 3 % den 1 januari 2023.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 202 666 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 690 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i stadgarna. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 197 080 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

17 st nya laddboxar har installerats, nu har föreningen totalt 23 laddplatser för elbilar.

Extra garantibesiktning genomfördes den 17 oktober 2022.

Genomfört underhåll under 2022

- Under året har föreningen genomfört diverse reparationer av hissar och dörrar till förrådskorridorerna.
- En underhållsplan för fastigheten har inköpts från HSB. Den kommer att tillämpas från och med 2023.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 678 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med stadgarna.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 140 (141).

Under året har 6 (11) bostadsrätter överlåts.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Luthagen 41:3 har ett taxeringsvärde uppgående till 282 334 000 kr, varav byggnadsvärdet är 197 200 000 kr. Fastighetens värdeår är 2016.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	7 st
med sammanlagd yta av 6 751 kvm	2 rok	22 st
	3 rok	19 st
	4 rok	29 st
	5 rok	8 st
	6 rok	<u>1 st</u>
Summa bostadslägenheter		86 st
Lokal med hyresrätt (39 kvm)		1 st
Garageplatser		59 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg.

Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	678	678	678	678
Låneskuld kr/kvm	9 182	9 521	9 844	10 165
Likvida medel	2 198	2 533	2 243	2 042
Kassalikviditet i %	7,0	14,8	6,8	11,2
Soliditet i %	81,2	80,6	80,1	79,7
Överskott för underhåll kr/kvm	346	360	375	369
Nettoomsättning	5 779	5 780	5 868	5 874
Resultat efter finansiella poster	-408	-263	-264	-186
Årets resultat	-408	-263	-264	-186
Eget kapital	273 817	274 224	274 487	274 751
varav underhållsfond	2 203	1 683	1 233	661
Utfört underhåll	197	94	164	41

Definitioner nyckeltal

Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

Låneskuld kr/kvm. Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

Likvida medel består av föreningens avräkningskonto hos HSB Uppsala.

Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån.

Soliditet beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Överskott för underhåll kr/kvm beräknas utifrån årets resultat +avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

Nettoomsättning - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

Resultat efter finansiella poster och årets resultat - se resultaträkningen.

Eget kapital och underhållsfond - se balansräkningens skuldsida.

Utfört underhåll visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

Förändring i eget kapital

	Medlems insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Redovisat resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	275 960 000	1 682 803	-3 155 672	-262 750	274 224 381
Avsättning till fond för yttre underhåll		613 551			
Årets uttag till fond för yttre underhåll		-93 688			
Balanseras i ny räkning			-782 613	262 750	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-				
Årets resultat				<u>-407 579</u>	<u>-407 579</u>
Belopp vid årets utgång	275 960 000	2 202 666	-3 938 285	-407 579	273 816 802

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 938 285
Årets resultat	<u>-407 579</u>
Att disponera	-4 345 864
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt stadgar	690 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-197 080
Balanserat resultat	<u>-4 838 784</u>
Summa	-4 345 864

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 778 966	5 779 999
Övriga rörelseintäkter	3	21 637	28 633
Summa rörelseintäkter		5 800 603	5 808 632
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-2 900 944	-2 724 741
Övriga externa kostnader	5	-19 377	-59 155
Personalkostnader och arvoden	6	-60 449	-111 351
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 670 812	-2 651 653
Summa rörelsekostnader		-5 651 582	-5 546 900
Rörelseresultat		149 021	261 732
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 927	2 213
Räntekostnader och liknande resultatposter		-558 527	-526 695
Summa finansiella poster		-556 600	-524 482
Resultat efter finansiella poster		-407 579	-262 750
Resultat före skatt		-407 579	-262 750
Årets resultat		-407 579	-262 750

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	334 698 529	337 350 182
Inventarier, verktyg och installationer	9	172 435	0
Summa materiella anläggningstillgångar		334 870 964	337 350 182
Summa anläggningstillgångar		334 870 964	337 350 182
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		8 454	0
Övriga fordringar	10	2 202 313	2 537 416
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	232 344	229 847
Summa kortfristiga fordringar		2 443 111	2 767 263
Summa omsättningstillgångar		2 443 111	2 767 263
SUMMA TILLGÅNGAR		337 314 075	340 117 445

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		275 960 000	275 960 000
Fond för yttre underhåll		2 202 666	1 682 803
Summa bundet eget kapital		278 162 666	277 642 803
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 938 285	-3 155 672
Årets resultat		-407 579	-262 750
Summa ansamlad förlust		-4 345 864	-3 418 422
Summa eget kapital		273 816 802	274 224 381
<i>Långfristiga skulder</i>	12		
Övriga skulder till kreditinstitut		28 755 000	46 965 000
Summa långfristiga skulder		28 755 000	46 965 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	33 593 000	17 683 000
Leverantörsskulder		171 645	282 731
Skatteskulder		119 619	114 125
Övriga skulder	13	53 537	56 971
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	804 472	791 237
Summa kortfristiga skulder		34 742 273	18 928 064
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		337 314 075	340 117 445

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en 125-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 114 år.

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 %.

Skulder till kreditinstitut Av föreningens lån förfaller 33,6 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som **kortfristiga**.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter bostäder	4 577 532	4 577 532
Hysesintäkter lokaler	79 188	77 028
Hysesintäkter garage	708 000	708 000
Övriga intäkter (El & Vatten)	414 246	417 439
Summa nettoomsättning	5 778 966	5 779 999

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Försäkringsersättning	21 637	28 633
Summa övriga rörelseintäkter	21 637	28 633

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	194 807	193 876
Serviceavtal	248 033	150 578
Entreprenadstäd	113 614	112 859
Sotning och rengöring kanaler	0	65 313
Besiktningkostnader	8 475	8 250
Snörenhållning	7 201	2 590
Förbrukningsmaterial	25 045	11 265
Reparationer	225 394	248 230
Elavgifter	382 303	443 389
Uppvärmning	522 973	547 310
Vatten och avlopp	227 414	207 174
Sophämtning	149 296	107 841
Fastighetsförsäkringar	120 525	114 388
Kabel-TV, bredband m.m	275 507	244 477
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	62 000	55 170
Administrativ förvaltning enligt avtal	100 826	98 601
Övriga externa tjänster, drift	28 031	2 420
Studie- och fritidsverksamhet	4 320	9 393
Medlems- och föreningsavgifter	7 300	7 230
Övriga driftskostnader	800	700
Summa driftkostnader	2 703 864	2 631 054
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll fönster och dörrar	26 809	0
Planerat underhåll mark	24 250	62 750
Planerat underhåll el-installationer	0	13 750
Planerat underhåll vatten och avlopp	57 007	0
Planerat underhåll hissar	89 014	0
Planerat underhåll lås-system	0	17 188
Summa underhållskostnader	197 080	93 688
Summa fastighets- och driftkostnader	2 900 944	2 724 741

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	0	43 125
Kontorsmaterial och liknande	1 402	200
Telefon och porto	0	1 290
Konsultarvoden	4 460	1 025
Revisionsarvode extern revisor	13 515	13 515
Summa övriga externa kostnader	19 377	59 155

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Styrelsearvoden*	86 000	86 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	-25 551	25 351
Summa personalkostnader och arvoden	60 449	111 351

Föreningen har ingen anställd personal. Styrelsearvodet för styrelsen uppgår till 86 000 kr exkl arbetsgivaravgifter vilket beslutats av föreningsstämman. I år redovisas arbetsgivaravgifterna som en negativ post då dessa tidigare bokats upp till en högre kostnad än faktisk kostnad varit.

Not 7 Finansiella poster

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 927	2 187
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	0	26
Räntekostnader	-558 527	-526 695
Summa finansiella poster	-556 600	-524 482

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	331 456 615	331 456 615
Ingående avskrivning på byggnader	-14 649 818	-11 998 165
Årets avskrivningar, byggnader	-2 651 653	-2 651 653
Bokförda värden byggnader	314 155 144	316 806 797
Mark	20 543 385	20 543 385
Utgående redovisat värde byggnader och mark	334 698 529	337 350 182
Taxeringsvärde byggnad	197 200 000	142 400 000
Taxeringsvärde mark	85 000 000	62 117 000

Not 9 Maskiner och inventarier

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde*	191 594	0
Årets avskrivning på inventarier	-19 159	0
Utgående redovisat värde	172 435	0
*avser anskaffning av laddboxar för elbil		

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2022-01-01</u>	<u>2021-01-01</u>
	<u>-2022-12-31</u>	<u>-2021-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	2 198 097	2 533 324
Skattekonto	4 216	4 092
Summa övriga fordringar	2 202 313	2 537 416

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	20 393	17 246
Sophämningskostnader	60 190	61 398
Försäkringspremier	41 104	38 415
Kabel-TV avgifter m.m.	45 013	44 833
Förvaltningsavtal	65 644	60 655
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	0	7 300
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	232 344	229 847

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	62 348 000	64 648 000
Summa långfristiga skulder	62 348 000	64 648 000
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	77 540 000	77 540 000
Summa ställda säkerheter	77 540 000	77 540 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2022-12-31</u>
Nordea	0,85	2024-06-19	12 850 000
Nordea	0,85	2023-05-22	18 410 000
Stadshypotek	3,15	2023-03-01	15 183 000
Stadshypotek	0,73	2026-06-01	15 905 000
<i>Summa</i>			62 348 000
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-1 300 000
Avgår lån för omförhandling 2023			-33 593 000
<i>Totalt</i>			27 455 000

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 55 848 000

Not 13 Övriga skulder

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Depositioner	40 800	40 800
Övriga kortfristiga skulder	12 737	16 171
Summa övriga skulder	53 537	56 971

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Löner och arvoden	80 708	80 703
Arbetsgivaravgifter	17 901	56 924
Kostnader för förvaltningsavtal	11 650	0
Arvode revision	12 913	13 023
Elavgifter	64 365	67 876
Uppvärmningskostnader	81 746	84 896
Förutbetalda hyror och avgifter	462 159	452 863
Upplupna räntekostnader	73 030	34 952
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	804 472	791 237

Uppsala 2023_____

Jonas Forsgren

Axel Danielsson

Roland Liljeström

Torbjörn Risberg

Johnny Svahn

Min revisionsberättelse har lämnats 2023_____.

Lizette Söderdahl
BoRevision AB