

Årsredovisning
för
BRF Knäckepilen

769631-1450

Räkenskapsåret

2022



Styrelsen för BRF Knäckepilen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen förvaltar fastigheten Uppsala Salabacke 44:1-2, med adresserna Fyrislundsgatan 19, 21A & 21B och Johannesbäcksgatan 95A, 95B, 95C, 95D, 97 & 99, 75444 Uppsala. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-11-05, den nuvarande ekonomiska planen registrerades 2019-01-24 och de nuvarande stadgarna registrerades 2019-01-11 hos Bolagsverket.

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa Försäkring och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme. Fastigheten byggdes 2018 och består av flerbostadshus. Fastigheternas areal är 2649 kvm. Bostadsarean är 5551 kvm, lokalarean är 90 kvm och garagearean är 1250 kvm. Föreningens samtliga 95 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har 48 garageplatser i fastigheten, varav 4 är MC-platser. Garaget delas med Brf Mandelpilen.

Föreningen följer den ekonomiska plan som togs fram inför byggnation av Brf. Knäckepilen.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 10 maj 2022 haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Dan Seidegård	Ordförande
Lamija Fejzic	Sekreterare
Patrik Strömgren	Ledamot
Catalina Sandru	Ledamot
Jeylan Subhi	Ledamot (flyttade under Q3 2022)

Styrelsesuppleanter

Rolf Hasth
Mikael Ottestig

Ordinarie revisor

Niclas Wärenfeldt BoRevision i Sverige AB

Valberedning

Britt-Mari Thörnstrand Sammankallande
Josefin Wesslén

Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Kontinuerligt arbete på flera plan för att få en säker och trygg förening.

Ett av föreningens tre lån omförhandlades med långgivaren.

En avgiftshöjning på 1% genomfördes

Byte av förvaltare av fastigheten genomfördes.

Uppföljning av 2-årsbesiktningen genomfördes.

Medlemsinformation

Vid årets ingång hade föreningen 142 medlemmar. Under året har 20 överlåtelser gjorts. Det har tillkommit 31 medlemmar och 25 har lämnat, så vid årets slut har föreningen 145 medlemmar.

Styrelsen har förutom föreningsstämma haft 10 styrelsemöten under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 805	4 772	4 555	3 042
Årets resultat	-3 347	-4 863	-4 427	-2 729
Soliditet (%)	74,9	75,1	75,4	75,4
Kassalikviditet (%)	256,7	7,5	110,1	103,6
Lån per kvm	13 295	13 362	13 417	13 484

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Reparations- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	238 440 000	564 100	-7 720 897	-4 862 511	226 420 692
Avsättning till rep.fond		290 779	-290 779		0
Disposition av föregående års resultat:			-4 862 511	4 862 511	0
Årets resultat				-3 346 853	-3 346 853
Belopp vid årets utgång	238 440 000	854 879	-12 874 187	-3 346 853	223 073 839

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-12 874 188
årets förlust	-3 346 853
	-16 221 041

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond	290 779
i ny räkning överföres	-16 511 820
	-16 221 041

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 804 629	4 771 932
Övriga intäkter	3	275 545	50 256
		5 080 174	4 822 188
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-563 899	-371 783
Driftskostnader	5	-2 084 253	-2 018 317
Övriga kostnader	6	-254 752	-445 776
Personalkostnader	7	-125 491	-122 990
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar		-4 236 149	-5 691 439
		-7 264 544	-8 650 305
Rörelseresultat		-2 184 370	-3 828 117
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 516	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 164 999	-1 031 435
		-1 162 483	-1 031 435
Resultat efter finansiella poster		-3 346 853	-4 859 552
Skatt pga ändrad Taxering		0	-2 960
Årets resultat		-3 346 853	-4 862 511

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	294 866 540	298 991 442
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	594 065	692 514
Inventarier, verktyg och installationer	10	51 192	0
		295 511 797	299 683 956
Summa anläggningstillgångar		295 511 797	299 683 956
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		104 558	17 220
Övriga fordringar	11	12 067	12 420
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	24 510	196 336
		141 135	225 976
<i>Kassa och bank</i>		2 090 253	1 746 990
Summa omsättningstillgångar		2 231 388	1 972 966
SUMMA TILLGÅNGAR		297 743 185	301 656 922

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		238 440 000	238 440 000
Fond för yttre underhåll		854 879	564 100
		239 294 879	239 004 100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-12 874 188	-7 720 898
Årets resultat		-3 346 853	-4 862 511
		-16 221 041	-12 583 409
Summa eget kapital		223 073 838	226 420 691
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	73 800 000	48 875 000
Summa långfristiga skulder		73 800 000	48 875 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	0	25 300 000
Leverantörsskulder		122 376	308 397
Aktuella skatteskulder		53 780	41 450
Övriga skulder	15	142 578	134 419
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	550 613	576 964
Summa kortfristiga skulder		869 347	26 361 230
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		297 743 185	301 656 921

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-3 346 853	-4 862 511
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4 236 149	5 691 439
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	889 296	828 928
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-87 338	5 790
Förändring av kortfristiga fordringar	172 179	-7 676
Förändring av leverantörsskulder	-186 021	212 774
Förändring av kortfristiga skulder	-18 660	-115 338
Kassaflöde från den löpande verksamheten	769 456	924 478
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-51 192	-43 843
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-51 192	-43 843
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-375 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-375 000	-300 000
Årets kassaflöde	343 264	580 635
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 746 990	1 166 355
Likvida medel vid årets slut	2 090 254	1 746 990

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition i enlighet med föreningens ekonomiska plan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme	1 %
Stomkompletteringar, fasad, fönster, restpost	2 %
El	2,5 %
Köksinredning	3,33%
Ventilation, Transport (hiss)	4 %
Inre ytskick och vitvaror, Styr- och övervakning	6,67%
Byggnadsinventarier	10%-20%

Skatter

Eftersom föreningen upplåter mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomsättning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	3 955 894	3 896 244
Hysesintäkter garage och parkeringsplatser	576 717	568 346
Hysesintäkter Lokaler, moms	184 877	187 122
Fastighetskatt	38 490	38 490
Vatten och värme lokal	7 335	7 200
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	30 571	46 088
Andrahandsuthyrning	10 745	28 442
	4 804 629	4 771 932

Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
Övriga rörelseintäkter	0	50 256
Försäkringsersättning	275 545	50 200
	275 545	100 456

Not 4 Reparationer

	2022	2021
Rep & Underh gemens utrymmen	186 466	242 708
Rep & Underh Installationer, Ventilation	0	51 698
Rep & Underh Installationer Tele/Port/El	4 123	9 756
Rep & Underh Installationer, Hissar	14 266	14 631
Reparation och underhåll av fastighet	32 034	3 542
Rep & Underhåll Bostäder	3 719	7 500
Rep & Underhåll Lokaler	34 642	25 663
Rep & Underhåll markytor	0	2 058
Rep & Underh Garage och P-platser	21 948	14 227
Vattenskador	244 226	0
	541 424	371 783

Not 5 Driftskostnader

	2022	2021
El för belysning	257 561	341 467
Värme	505 767	507 482
Vatten och avlopp	205 242	296 024
Städning	85 804	140 438
Sophämtning	218 437	137 444
Bredband	119 194	129 532
Kabel-TV	27 550	16 424
Fastighetsskötsel och förvaltning	230 819	130 436
Övriga fastighetskostnader	135 676	29 024
Bilpoolskostnader	101 881	102 960
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	12 330	41 450
Övriga serviceavtal	64 245	39 636
Förbrukningsmaterial	18 692	4 578
Fastighetsförsäkringspremier	81 893	79 176
Snöröjning	5 682	1 086
Trädgårdsskötsel	11 230	21 160
Lokalhyra	2 250	0
	2 084 253	2 018 317

Not 6 Övriga kostnader

	2022	2021
Förbrukningsinventarier	150	6 018
Ersättningar till revisor	30 477	28 873
Kameral Förvaltning	147 795	155 588
Övriga förvaltningskostnader	9 772	25 175
Bankkostnader	5 209	4 382
Övriga externa kostnader	9 178	5 840
Konsultarvoden	52 171	219 900
	254 752	445 776

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	97 200	95 200
	97 200	95 200
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	28 291	27 790
	28 291	27 790
Totala arvoden och sociala kostnader	125 491	122 990

Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	313 440 000	313 440 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	313 440 000	313 440 000
Ingående avskrivningar	-14 448 558	-8 855 568
Årets avskrivningar	-4 124 902	-5 592 990
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 573 460	-14 448 558
Utgående redovisat värde	294 866 540	298 991 442
Taxeringsvärden byggnader	138 378 000	92 740 000
Taxeringsvärden mark	32 005 000	19 305 000
	170 383 000	112 045 000
Bokfört värde byggnader	230 742 541	234 867 443
Bokfört värde mark	64 123 999	64 123 999
	294 866 540	298 991 442

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	880 643	836 800
Inköp		43 843
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	880 643	880 643
Ingående avskrivningar	-188 129	-89 680
Årets avskrivningar	-98 449	-98 449
Utgående ackumulerade avskrivningar	-286 578	-188 129
Utgående redovisat värde	594 065	692 514

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp	63 990	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 990	0
Årets avskrivningar	-12 798	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 798	0
Utgående redovisat värde	51 192	0

Not 11 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	10 342	10 598
Momsfordran	1 725	1 822
	12 067	12 420

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	0	81 893
Bredband	24 510	24 194
Kameral Förvaltning	0	35 100
Kundfaktura avseende bilpool	0	55 149
	24 510	196 336

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SBAB	1,25	2029-05-15	24 100 000	24 175 000
SBAB	1,96	2030-03-08	24 700 000	0
SBAB	1,62	2024-03-08	25 000 000	25 000 000
			73 800 000	49 175 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	300 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av kortfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SBAB	1,38	2022-03-08	0	25 000 000
			0	25 000 000

Not 15 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Moms	26 369	25 767
Mottagna depositioner, kortfristiga	100 000	100 000
Övriga kortfristiga skulder	16 506	8 652
	142 875	134 419

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Sophämtning	5 535	2 811
El	50 390	22 696
Värme	79 948	86 203
Revisor	25 000	25 000
Arvode	95 200	95 200
Arbetsgiv avg	29 911	29 911
Förutbetalda intäkter	258 689	313 549
Fastighetsägarna	5 940	0
Underhåll	0	1 594
	550 613	576 964

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Beslut gällande en avgiftshöjning har tagits av styrelsen. Föreningens ekonomi är stabil, men för att ge föreningen mera handlingsutrymme så kommer avgifterna att höjas med 1,0% från januari 2023.

Styrelsen kommer att fokusera på arbetet med den nya förvaltaren för fastigheten och ekonomin.

Not 18 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	138 750 000	138 750 000
	138 750 000	138 750 000

Uppsala 2023-

Dan Seidegård

Lamija Fejzic

Catalina Sandru

Patrik Strömgren

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-

Niclas Wärenfeldt
Revisor
BoRevision AB

Verifikat

Transaktion 09222115557488398594

Dokument

Års Knäckepilen 2022
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2023-03-06 15:19:08 CET (+0100) av My
Lundevall (ML)
Färdigställt 2023-03-20 09:38:25 CET (+0100)

Initierare

My Lundevall (ML)
Emvix Förvaltning & Byggservice AB
my@emvix.se
+460705272692

Signerande parter

Dan Seidegård (DS)
Brf Knäckepilen
Personnummer 197407141535
dan.seidegard@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DAN
SEIDEGÅRD"
Signerade 2023-03-07 08:07:31 CET (+0100)

Lamija Fejzic (LF)
Brf Knäckepilen
Personnummer 9606056829
lamijafejzic@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Lamija Fejzic"
Signerade 2023-03-07 08:26:48 CET (+0100)

Catalina Sandru (CS)
Brf Knäckepilen
Personnummer 8404290903
catalina.sandru@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CATALINA SANDRU"
Signerade 2023-03-13 12:03:26 CET (+0100)

Patrik Strömgren (PS)
Brf Knäckepilen
Personnummer 6212268558
patrik.stromgren@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sven
Patrik Strömgren"
Signerade 2023-03-19 14:34:56 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557488398594

Niclas Wärenfeldt (NW)

Bo Revision AB

Personnummer 7906032755

niclas.warenfeldt@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Niclas Wärenfeldt"

Signerade 2023-03-20 09:38:25 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

