



(Avvikelse kan förekomma mellan bild och verklighet)

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Kungsgatan 66 Två

769638-3392

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kungsgatan 66 Två får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022, vilket är föreningens tredje verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Kungsängen 44:3 i Uppsala kommun.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i åtta - nio våningar med totalt 60 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 4 152 m², och tre lokaler med en total lokalarea om ca. 173 m². Föreningen disponerar över 29 garageplatser i garage. Av dessa platser är fem p-platser försedda med laddplatser för elbil och en är MC-plats.

Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i gemensamhetsanläggning. Gemensamhetsanläggningen omfattar garage, yttre garage, garageinfarter, carports, förråd, cykelparkering, hiss, gård och grönytor, dagvatten samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar.

Föreningen kommer fram till det att gemensamhetsanläggning är registrerad debiteras en särskild ersättning om 70 000 kronor per år en avgift motsvarande sin andel av gemensamhetsanläggningens kostnader i enlighet med paragraf sex angående Gemensamhetsanläggning i köpekontraktet.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Moms</u>	<u>Yta m²/platser</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Sushi Saturu KB	Restaurang	Ja	86	2024-12-31
Lindbackens Trafikskola	Trafikskola	Ja	63	2024-12-31
SB Photo AB	Kontor/Fotostudio	Ja	42	2024-12-31

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen och för uthyrning till lokaler.

Entreprenören garanterar hyresintäkten t.o.m. den 30 juni 2023 i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande minst 30 kr/m² boarea och lokalarea för föreningens hus.

Genomförda åtgärder

Installerat brytskydd på dörrar i källaren.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Under år 2022 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) är 686 kronor/ m². Kostnaden för varmvatten är 43kr/m³. Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgiften från och med 1 januari 2023 med 5%.

Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2021 och den har deklarerats som färdigställd. Byggnaden har åsatts värdeår 2021.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2037 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med värdeår.

Förvaltning

Ekonomisk- och teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM@home AB för ekonomisk- och teknisk förvaltning.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 36 000 kronor per år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under året.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 1 237 500 kronor (375 000 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 10.

Slutlig anskaffningskostnad

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 245 100 000 kr.

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar genom föreningens förvaltare.

Under året har fyra (noll) bostadsrätter överlåtit. Styrelsen har under året medgivit att sju (noll) lägenheter upplåtits i andrahand.

Nya väsentliga avtal

Föreningen har tecknat nytt avtal med Brandsäkra AB avseende brandskydd.

Planerad verksamhet för kommande år

Inga större ågärder planeras.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 98.

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 15 juni 2022 haft följande sammansättning:

Camilla Hagman	Ledamot	Ordförande
Ömer Gök	Ledamot	
Amuthan Amirthalingam	Ledamot	
Anders Widén	Ledamot	
Narine Geghamyan	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Iggy Hedo som ledamot och Marcus Söderberg som suppleant.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har hållit tolv (åtta) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Ernst & Young AB
Ordinarie Susanne Johansson Huvudansvarig

Ernst & Young AB
Fredric Hävrén Suppleant

Valberedning

Zareh Topalian
Maria Hestner Hrissovergis Sammanställande

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 24 januari 2020.

Nyckeltal	2022	2021
Nettoomsättning tkr	3 964	981
Resultat efter finansiella poster tkr	34	370
Soliditet (%)	72,5	72,1
Bokfört värde på fastigheten per m ² boarea kr	58 631	58 952
Lån per m ² boarea kr	15 923	16 221
Lån per m ² boarea och lokalarea kr	15 286	15 572
Genomsnittlig skuldränta %	1	1
Fastighetens belåningsgrad %	27	28

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Årsavgift beräknas exklusive debitering av varmvatten med 23 kr/m².

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändring av eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>		Fond för	Balanserat	Årets
	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	yttre underhåll	resultat	resultat
Belopp vid årets ingång	106 381 000	70 994 000			369 925
Ökning av medlemsinsatser					
Disposition av fg års resultat			64 430	305 495	-369 925
Årets resultat					34 130
Belopp vid årets utgång	106 381 000	70 994 000	64 430	305 495	34 130

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kronor):

Balanserat resultat	305 495
Årets resultat	34 130
Totalt	339 625

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	129 750
Balanseras i ny räkning	209 875
Totalt	339 625

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

Resultaträkningen för föregående år speglar perioden 1 oktober 2021 till 31 december 2021.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	3 964 189	980 890
Intäkt från entreprenör		0	148 870
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 250 955	-134 833
Övriga externa kostnader	4	-383 806	-110 631
Personalkostnader	5	-94 733	-4 928
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 331 856	-332 964
Summa rörelsekostnader		-3 061 350	-583 356
Rörelseresultat		902 839	546 404
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 618	284
Räntekostnader och liknande resultatposter		-872 327	-176 763
Summa finansiella poster		-868 709	-176 479
Årets resultat		34 130	369 925

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 13	243 435 180	244 767 036
Pågående nyanläggningar	7, 13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		243 435 180	244 767 036
Summa anläggningstillgångar		243 435 180	244 767 036
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		99 891	90 089
Övriga fordringar	8	1 497 246	1 509 139
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	102 747	36 992
Summa kortfristiga fordringar		1 699 884	1 636 220
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	0
Summa kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		1 699 884	1 636 220
SUMMA TILLGÅNGAR		245 135 064	246 403 256

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		177 375 000	177 375 000
Fond för yttre underhåll		64 430	0
Summa bundet eget kapital		177 439 430	177 375 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		305 495	0
Årets resultat		34 130	369 925
Summa fritt eget kapital		339 625	369 925
Summa eget kapital		177 779 055	177 744 925
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 13	43 325 000	44 125 000
Depositioner		180 500	180 500
Summa långfristiga skulder		43 505 500	44 305 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 13	22 787 500	23 225 000
Leverantörsskulder		89 118	36 470
Skulder till entreprenör		173 366	725 539
Skatteskulder		81 740	0
Övriga skulder	11	36 229	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	682 556	365 822
Summa kortfristiga skulder		23 850 509	24 352 831
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		245 135 064	246 403 256

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	2 685 424	672 197
Hyror lokaler	371 034	119 684
Bredband	158 400	39 600
Andrahandsuthyrning	21 533	3 914
Övriga ersättningar	2 889	7 196
Hysesint garage och p-platser, ej moms	549 800	138 300
Fastighetsskatt	12 798	0
Vidarefakturering	62 672	0
Varmvatten	99 640	0
Öresavrundning	-1	-1
	3 964 189	980 890

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	21 069	3 594

El	147 759	24 963
Vatten	176 549	39 465
Avfall	75 974	12 521
Reparationer och underhåll	130 154	7 328
Försäkring	23 151	5 662
Bredband	164 064	41 301
Öresavrundning	0	-1
Värme	341 508	0
Mattservice	1 065	0
Gemensamhetsanläggning	52 500	0
Servicevatal	35 421	0
Fastighetsskatt	81 740	0
Öresavrundning	1	0
	1 250 955	134 833

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	84 374	22 407
Teknisk förvaltning	267 876	62 594
Serviceavtal	0	4 349
Revision	20 000	5 000
Övriga externa kostnader	5 158	2 736
Möteskostnad	0	13 545
Förbrukningsmaterial	6 398	0
	383 806	110 631

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	70 498	3 750
Sociala kostnader	24 235	1 178
	94 733	4 928

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	245 100 000	0
Inköp	0	109 600 000
Omklassificeringar	0	135 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	245 100 000	245 100 000
Ingående avskrivningar	-332 964	0
Årets avskrivningar	-1 331 856	-332 964
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 664 820	-332 964
Utgående redovisat värde	243 435 180	244 767 036
Taxeringsvärden byggnader	130 563 000	
Taxeringsvärden mark	56 611 000	
	187 174 000	
Bokfört värde byggnader	158 164 905	159 496 761
Bokfört värde mark	85 270 275	85 270 275
	243 435 180	244 767 036

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	135 500 000
Omklassificeringar	0	-135 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Klientmedelskonto	1 323 299	1 509 139
Skattekonto	173 947	0
Fordran entreprenör	224	0
	1 497 470	1 509 139

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	5 839	5 662
Bredband	27 011	27 012
Serviceavtal	4 486	4 318
Varmvatten	11 938	0
Hemsida	2 370	0
Brandskydd	41 830	0
Nycklar/Lås	9 274	0
Öresavrundning	-1	0
	102 747	36 992

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Nästa års amortering	800 000	1 500 000
Nästa års omförhandlade lån	21 987 500	23 225 000
Summa långfristig del	43 325 000	44 125 000
Summa skuld till kreditinstitut	66 112 500	68 850 000

Långgivare	Räntesats	Datum för ränte- ändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea 39 758 279 483	2,33%	2023-09-29	21 987 500	22 425 000
Nordea 39 758 224 301	1,07%	2024-07-08	22 025 000	22 425 000
Nordea 39 758 224 328	1,4%	2026-07-06	22 100 000	22 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld			22 787 500	24 725 000

*Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen, och där föreningen inte har en ovillkorlig rätt till förlängd kredit, som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån som med villkorsändring under 2023 om sammanlagt 21 987 500 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens hypotekslån är långsiktiga.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 60 362 000 kr.

Not 11 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Moms	36 229	0
	36 229	0

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Ränta	85 385	2 339
Revision	30 475	35 000
Arvode inkl. sociala avgifter	87 347	12 327
El	10 700	11 232
Förutbetalda hyror/avgifter	413 669	304 924
Fjärrvärme	49 927	0
Förskott momsfrött	5 053	0
	682 556	365 822

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	67 725 000	67 725 000
	67 725 000	67 725 000

Bostadsrättsföreningen Kungsgatan 66 Två

Uppsala den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Camilla Hagman
Ordförande

Amuthan Amirthalingam

Anders Widén

Ömer Gök

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Susanne Johansson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.05.2023 10:01

SENT BY OWNER:

Vanja Henriksson · 27.04.2023 08:18

DOCUMENT ID:

HkvoX5vm3

ENVELOPE ID:

HkPsX5Dm3-HkvoX5vm3

DOCUMENT NAME:

ÅR 2022 Kungsgatan 66 två ny.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Camilla Elisabeth Hagman bibcamilla@hotmail.com	Signed Authenticated	27.04.2023 11:25 27.04.2023 11:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/06/07) IP: 81.232.91.62
Anders Ingvar Widén anders@familjenwiden.se	Signed Authenticated	27.04.2023 15:43 27.04.2023 15:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/01/09) IP: 90.228.247.182
ÖMER GÖK omer.gok.3447@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2023 21:04 02.05.2023 21:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/03/17) IP: 94.54.249.39
AMUTHAN DEVASELVAN S AMIRTHA LINGAM amuthan72@hotmail.com	Signed Authenticated	11.05.2023 06:23 11.05.2023 06:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/08/11) IP: 94.234.96.176
SUSANNE JOHANSSON susanne.johansson@se.ey.com	Signed Authenticated	11.05.2023 10:01 11.05.2023 07:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/04/24) IP: 80.217.35.164

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed