

Årsredovisning för Brf Hovstallängen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Hovstallängen registrerades 1989-05-02. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. 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. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Fastigheten

Fastigheten förvärvades 1999-12-29. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Föreningen upplåter 9 lägenheter med bostadsrätt.

2 rum och kök	1 st	61 m ²
3 rum och kök	2 st	196 m ²
4 rum och kök	2 st	290 m ²
5 rum och kök	2 st	259 m ²
6 rum och kök	1 st	146 m ²
8 rum och kök	1 st	220 m ²
Total bostadsyta uppgår till		1 172 m ²
Total tomtarea uppgår till		942 m ²

Föreningen äger fastigheten Kungsängen 19:2 med gatuadressen Kungsängsgatan 53 A-C i Uppsala kommun. På fastigheten finns 1 flerbostadshus i 2 våningar med inredd källare och vind. Byggnaden är uppförd 1923.

Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

Genomfört underhåll

Fönster- och takrenovering	2001
Installation fjärrvärme	2001
Stamrenovering, ombyggnation WC/dusch	2001
Renovering tvättstuga	2001
Byte av elledningar	2001

Genomfört underhåll fortsättning

Målning trapphus	2004
Renovering lägenhetsdörrar samt nya lås	2004
Installation kodlås i portar	2004
Installation av ny ytterbelysning	2004
Grundförstärkning och dränering	2016
Renovering tvättstuga	2016
Renovering undercentralerna	2016
Renovering ytterdörrar	2017
Målning fönster	2019

Styrelsen

För tiden 1 januari - 12 juni 2022.

David Kågedal	Ordförande
Karin Lambertz	Sekreterare
Olov Norlén	Kassör
Åsa Myrelid	Ledamot
Max Rhodin	Ledamot, fastighetsansvarig

För tiden 12 juni - 31 december 2022.

David Kågedal	Ordförande
Karin Lambertz	Sekreterare
Olov Norlén	Kassör
Åsa Myrelid	Ledamot
Karin Ahlström	Ledamot

Revisor

För tiden 1 januari - 12 juni 2022.

Karin Ahlström	Intern revisor
----------------	----------------

För tiden 12 juni - 31 december 2022.

Max Rhodin	Intern revisor
------------	----------------

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-12. Styrelsen har under året haft 9 st protokollförda sammanträden.

Avtal

Elhandel	Bodens Energi AB
Elnät	Vattenfall AB
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	Mediator AB
Kabel-TV & bredband	Telia Sverige AB
Renhållning, vatten & avlopp	Uppsala Vatten och Avfall AB
Fjärrvärme & elnät	Vattenfall AB

Överlåtelse och medlemsinformation

Under året har ingen överlåtelse av bostadsrätt skett (ingen föregående år).

Antal medlemmar vid årets början var 11 st. Under året har inga nya medlemmar tillkommit och inga medlemmar har utträtt ur föreningen. Antal medlemmar vid årets slut var 11 st.

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är enligt stadgarna och hyresnämndens rekommendationer.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 3 025 kr, varav reparationer 3 025 kr.

Avgiftsändringar

Årsavgiften höjdes med 10% från 1 juli.

Ekonomi, jämförelsetal

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	569	542	542	542
Resultat efter finansiella poster (tkr)	75	58	43	6
Balansomslutning (tkr)	14 009	14 140	14 288	14 458
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	37,4%	36,5%	35,8%	35,0%
Bankskuld i kr/m ² lgh yta	7 381	7 551	7 722	7 892
Genomsnittlig årsavgift bostäder (kr/m ²)	509	462	462	462
Räntekänslighet *)	15,2%	16,3%	16,7%	17,1%

*) Med räntekänslighet avses den höjning av årsavgifterna som krävs för att betala 1% höjning av räntan på föreningens lån.

Verksamheten under året

Bevakning av detaljplaneringen Norra Hovstallängen: samråd har ägt rum.
Granskningen uppskjuten på obestämd tid, föreningen bevakar utvecklingen.

Vindsfläkten åtgärdad.

OVK utförd och godkänd.

Reparation och tätning vid vindslucka med anledning av vattenläckage.

Avgiftshöjning med 10 % fr.o.m. 1 juli 2022.

Verksamheten under kommande år

Energideklaration i början av året.

Ytterligare inhämtning av offerter för golvslipning och lackning av trappor i trapphusen.

Ytterligare avgiftshöjning planeras.

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens byggnadsvärde eller taxeringsvärde.

Föreningen har sedan tidigare en underhållsplan som kontinuerligt uppdateras.

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 188 900	881 132	37 828	58 025
Disposition av 2021 års resultat		52 700	5 325	-58 025
Årets resultat				75 086
Belopp årets resultat	4 188 900	933 832	43 153	75 086

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	43 153
Årets resultat	<u>75 086</u>
	118 239

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	52 700
Ur yttre reparationsfonden ianspråkats	0
till balanserat resultat överföres	<u>65 539</u>
	118 239

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2022</u>	<u>Not</u>	<u>2021</u>	
Årsavgifter		569 070		541 974
<u>Övriga rörelseintäkter</u>				
Kabel-TV/bredbandsintäkter	23 616		23 616	
Övriga intäkter	300	23 916	39 923	63 539
SUMMA INTÄKTER		<u>592 986</u>		<u>605 513</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>				
Driftskostnader	-246 141		1	-276 055
Administrationskostnader	-38 824			-37 692
Fastighetsavgift	-13 671	-298 636	2	-13 131
				-326 878
<u>Reparation och underhållskostnader</u>				
Reparationer	-3 025			-19 054
Planerat underhåll	0	-3 025		0
				-19 054
Personalkostnader		0	3	0
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>				
Byggnaden		-72 246	4	-72 246
RÖRELSERESULTAT		219 079		187 335
<u>Resultat från finansiella poster</u>				
Ränteintäkter	339			0
Räntekostnader	-144 332	-143 993		-129 310
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		75 086		58 025
ÅRETS RESULTAT		<u>75 086</u>		<u>58 025</u>

BALANSRÄKNING

	<u>TILLGÅNGAR</u>				
	<u>2022</u>	<u>Not</u>		<u>2021</u>	
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>					
Byggnaden	12 646 990	4		12 719 236	
Mark	900 550	13 547 540		900 550	13 619 786
<u>Omsättningstillgångar</u>					
<u>Kortfristiga fordringar</u>					
Avgifts- och hyresfordringar	0			0	
Avräkning skatter och avgifter	210			110	
Övriga fordringar	0			0	
Förutbet kostnader/uppl intäkter	28 121	28 331	5	25 662	25 772
Kassa och bank		<u>433 593</u>			<u>494 622</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>14 009 464</u>			<u>14 140 180</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>					
Insatskapital	4 188 900			4 188 900	
Upplåtelseavgifter	0			0	
Yttre reparationsfond	933 832	5 122 732		881 132	5 070 032
<u>Fritt eget kapital</u>					
Balanserat resultat	43 153			37 828	
Årets resultat	75 086	118 239		58 025	95 853
<u>Långfristiga skulder</u>					
Skulder till kreditinstitut		4 212 500	6		6 475 000
<u>Kortfristiga skulder</u>					
Kortfristig skuld till kreditinstitut	4 437 500		6		2 375 000
Leverantörsskulder	52 357			68 578	
Egna skatteskulder	1 419			1 208	
Upplupna kostnader	18 177		7		12 098
Förskottsinsbetalda hyror/avgifter	46 540	4 555 993		42 411	2 499 295
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>14 009 464</u>			<u>14 140 180</u>

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Föreningen har inte fått någon indikation på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Principerna är oförändrade från föregående år.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Huvudindelningen är byggnad och mark. Byggnaden består av ett antal komponenter, se uppdelning not 4. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

Byggnad/stomme	0,66%
Grundförstärkning	0,50%

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

	<u>Driftskostnader</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fastighetsskötsel	0	240
Obligatoriska besiktningar	6 375	42 750
EI	16 902	20 467
Värme	106 966	115 392
Vatten	36 671	31 890
Renhållning	16 190	11 521
Försäkring	17 052	16 801
Kabel-TV/bredband	23 520	24 000
Förbrukningsinventarier	14 062	0
Extern revision	0	-125
Övriga förvaltningskostnader	<u>8 403</u>	<u>13 119</u>
SUMMA	<u>246 141</u>	<u>276 055</u>

NOT NR 2

Fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts nytt värdeår 2016, men är enligt Skatteverket ej skattebefriade, och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift, som för 2021 uppgick till maximalt 1 459 kr/lgh och för 2022 maximalt 1 519 kr/lgh.

Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 3

Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Arvode, lön och övriga ersättningar till styrelse	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa löner och arvoden	<u>0</u>	<u>0</u>
Sociala avgifter	<u>0</u>	<u>0</u>
SUMMA LÖNER, ARVODEN OCH SOC. AVG.	<u>0</u>	<u>0</u>

NOT NR 4

Kungsängen 19:2

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Taxeringsvärde:	33 800 000	24 200 000
Byggnadsvärde	23 800 000	17 000 000
Markvärde	<u>10 000 000</u>	<u>7 200 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>33 800 000</u>	<u>24 200 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	33 800 000	24 200 000
Lokaler	0	0

Bokfört värde:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Byggnad	2 370 116	2 370 116
Ingående ackumulerade avskrivningar	-670 991	-655 258
Årets avskrivningar	<u>-15 733</u>	<u>-15 733</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-686 724	-670 991
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 683 392</u>	<u>1 699 125</u>

Fastighetsförbättringar 2001

	159 875	159 875
Ingående ackumulerade avskrivningar	-83 092	-83 092
Årets avskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-83 092	-83 092
Ingående ackumulerade nedskrivningar	<u>-76 783</u>	<u>-76 783</u>
Årets nedskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-76 783	-76 783
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Stamrenovering 2001	1 930 000	1 930 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-544 260	-544 260
Årets avskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-544 260	-544 260
Ingående ackumulerade nedskrivningar	<u>-1 385 740</u>	<u>-1 385 740</u>
Årets nedskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 385 740	-1 385 740
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>
Grundförstärkning 2016	13 101 927	13 101 927
Ingående ackumulerade avskrivningar	-348 075	-291 562
Årets avskrivningar	<u>-56 513</u>	<u>-56 513</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-404 588	-348 075
Ingående ackumulerade nedskrivningar	<u>-1 733 741</u>	<u>-1 733 741</u>
Årets nedskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 733 741	-1 733 741
Utgående restvärde enligt plan	<u>10 963 598</u>	<u>11 020 111</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>12 646 990</u>	<u>12 719 236</u>

NOT NR 5

Förutbet kostn/uppl intäkter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Förutbetalda försäkringskostnader	19 471	17 052
Förutbetalt medlemskap	2 770	2 730
Förutbetald kabel-TV/bredbandskostnad	<u>5 880</u>	<u>5 880</u>
SUMMA	<u>28 121</u>	<u>25 662</u>

NOT NR 6

Skulder kreditinstitut

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Nordea	2023-02-21	2,30%	2 162 500
Nordea	2023-05-19	3,09%	2 175 000
Nordea	2024-11-20	1,24%	2 150 000
Nordea	2026-03-17	1,49%	<u>2 162 500</u>
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>8 650 000</u>
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår			-4 337 500
Kortfristig del övriga fastighetslån - nästa års amortering			-100 000
SUMMA KORTFRISTIG LÅNESKULD			<u>-4 437 500</u>
SUMMA LÅNGFRISTIG LÅNESKULD			<u>4 212 500</u>
Beräknad låneskuld 2027-12-31			7 650 000

NOT NR 7

Upplupna kostnader

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Upplupen räntekostnad	18 177	12 098
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	18 177	12 098

NOT NR 8

Ställda säkerheter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fastighetsinteckningar	10 000 000	10 000 000

NOT NR 9

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

Uppsala 2023 - 04 - 28


David Kågedal


Karin Ahlström


Karin Lambertz


Åsa Myrelid


Olov Norlén

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits 2023 05 - 14


Max Rhodin

Revisionsberättelse Brf Hovstallängen

Räkenskapsåret 2022

Till föreningsstämma i Brf Hovstallängen. Org.n 716422-3591

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Jag vill börja med att informera er om att jag, Max Rhodin, är en lekman när det gäller revision och har begränsad erfarenhet och kunskap inom detta område. Jag har blivit utsedd att agera som revisor för BRF Hovstallängen, men jag vill betona att min granskning kanske inte håller samma professionella standard som en erfaren revisor.

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hovstallängen för räkenskapsåret 2022. Enligt min lekmanuppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat enligt årsredovisningslagen. Jag har inte haft tillgång till alla konton, men siffror och kostnader verkar stämma. Jag har även gjort flera kontroller/stickprov av fakturor och betalningar och det jag har sett verkar stämma bra.

Jag har kontrollerat styrelseprotokoll och underskrifter, och allt är i sin ordning vad jag kunna se där med.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därmed att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsens som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är lämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte ha något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisors ansvar

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som en annan fattar med grund i årsredovisningen.

Jag utvärderar den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningar och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild. Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Som jag nämnt innan är jag ej auktoriserad revisor men har ändå gjort avstämningar och kontrollerat allt enligt min bästa förmåga.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hovstallängen för räkenskapsåret 2022 samt av förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens art, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisors ansvar

Jag vill börja med att informera er om att jag, Max Rhodin, är en lekman när det gäller revision

och har begränsad erfarenhet och kunskap inom detta område. Jag har blivit utsedd att agera som revisor för BRF Hovstallängen, men jag vill betona att min granskning kanske inte håller samma professionella standard som en erfaren revisor.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinster eller förlust inte är enligt förenligt med bostadsrättslagen.

Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt utlåtande om ansvarsfrihet.

Som jag nämnt innan är jag ej auktoriserad revisor men har ändå gjort avstämmingar och kontrollerat dispositioner av föreningens vinst eller förlust enligt min bästa förmåga.



Uppsala den 2022-05-13
Max Rhodin, Brf Hovstallängens interna revisor,
medlem i föreningen men ej med i styrelsen.