

Årsredovisning

Brf Stadsskogen Kåbo 57:1

Org nr 769629-8855

Styrelsen för Brf Stadsskogen Kåbo 57:1

avger härmed årsredovisning för

räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16
Beskrivning nyckeltal	18

Kontaktinformation

Brf Stadsskogen Kåbo 57:1

Föreningen förvaltas av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB
Telefon 063-18 15 60

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt till nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Vidare ska föreningen i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala

Föreningens fastighet

Fastighetsbeteckning	Uppsala Kåbo 57:1
Adress	Torgnys Segerstedts Allé 9-19 Vårdsätravägen 3 A-F
Fastigheternas totala areal	3 809 kvm
Bostadsarea (BOA)	7 939 kvm
Lokalarea	396 kvm
Antal bostadslägenheter	161 st
Antal lokaler	4 st
Antal parkeringsplatser i garage	58 st
Antal parkeringsplatser	0 st
Byggnadsår	2018
Bostadshusens utformning	Två huskroppar indelade i Hus A, Hus B och Hus C som länkas samman med underbyggt garage/källarutrymme.
Antal våningar	Hus A 5 våningar Hus B 6 våningar Hus C 6 våningar

Försäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Uppsala.

Fastighetens tekniska status

Vatten och avlopp	Kommunens stadsnät
Uppvärmning	Fjärrvärme.
Ventilation	Mekanisk till- och frånluft med återvinning (FTX)
Elektricitet	Fastighetsmätare i elcentral med individuella mätare för lägenheterna
TV/Telefoni/Bredband	Fastigheten är ansluten till fibernät.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond. Avsättningen sker med minst 30 kr per kvm bostadsarea. Yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening (privatbostadsföretag) och föreningen har enbart intäkter och kostnader som hör till fastigheterna som föreningen förvaltar.

Föreningen är registrerad som arbetsgivare hos Skatteverket för redovisning av sociala avgifter som belöper på styrelsearvoden. Föreningen är vidare momsregistrerat.

Taxeringsvärde 2022

Fastighet	Uppsala Käbo 57:1
Varav mark	91 694 000 kr
Varav byggnad	220 546 000 kr
Summa	312 240 000 kr

Föreningens byggnader har färdigställts 2017/2018 och åsatts värdeår 2018. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16, d.v.s. år 2034, utgår full fastighetsavgift.

Årsavgifterna

Årsavgifterna ska täcka föreningens utgifter för den löpande verksamheten, amorteringar och avsättning till underhållsfonden. Under år 2022 har årsavgiften varit oförändrat mot föregående år.

Föreningsfrågor

Föreningen registrerades 2015-04-13 och nuvarande stadgar 2015-02-12.

Föreningens firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt av två styrelseledamöter i förening.

Förvaltning

Funktion	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB (Klara Consulting i Sverige AB)
Fastighetsskötsel	Sweax AB
Trappstädning	Sweax AB
Fjärrvärme	Vattenfall AB
EI	Vattenfall AB
Vatten/avlopp, sophämtning, återvinning.	Uppsala Vatten och Avfall AB

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022 haft följande sammansättning.

Namn	Roll
Linn Jansson	Styrelseordförande
Fredrik Lundkvist	Styrelseledamot
Tobias Ågren	Styrelseledamot
Jenny Alfredsson	Styrelseledamot
Adam Bengtsson	Styrelseledamot
Rasmus Hafstad	Styrelseledamot

Revisor

Huvudansvarig revisor är Fredrik Lundberg, R3 Revisionsbyrå KB

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 8 protokollförda styrelsemöten, inklusive 1 konstituerande.

Medlemmar

Föreningen har 291 medlemmar fördelade på 161 medlemslägenheter.

Årets överlåtelser

Under året har 17 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av pbb.

Årets väsentliga händelser

Styrelsens har under räkenskapsåret 2022 fortsatt arbetet med att åtgärda de fel som identifierats i samband med slutbesiktning, avseende både lägenheter och gemensamma utrymmen. Detta har gjorts tillsammans med Erlandsson Holding och dess underleverantörer. Arbetet har under året fortgått enligt plan och beräknas slutföras under 2023.

Under året har föreningen bytt ekonomisk förvaltare samt försäkringsbolag. Styrelsen har även omförhandlat avtal med befintlig leverantör avseende fastighetsförvaltning samt trappstädning.

Under hösten 2022 har installation av laddstolpar för totalt tolv platser genomförts, i enlighet med beslut på årsstämman 2022.

Under året har föreningen omförhandlat en tredjedel av fastighetslånet, vilket inneburit att två tredjedelar av lånet nu finns hos Handelsbanken. Ytterligare omförhandling av en lånedel sker under våren 2023. Resterande lånedelar är bundna till 2024. Under året har en extra amortering om 1,5 miljoner kronor genomförts.

Styrelsen har under året följt den ekonomiska utvecklingen noga, och i nära samarbete med föreningens ekonomiska förvaltare. Styrelsens bedömning är att världsläget, med hög inflation, höjda räntor och höga elkostnader påverkat och kommer att fortsätta påverka föreningen. Styrelsen har under året 2022 inte fattat beslut om någon avgiftshöjning och planerar att under 2023 i första hand se över vilka kostnader föreningen kan minska. Att minska belåningsgraden har identifierats som en viktig ekonomisk åtgärd. Detta ska göras genom att fortsätta amortera på fastighetslånen i så hög utsträckning så möjligt.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	363 555 000	0	488 220	-1 169 156	-2 251 810	360 622 254
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			250 110	-250 110		
Balanseras i ny räkning				-2 251 810	2 251 810	
Årets resultat					-2 200 602	-2 200 602
Belopp vid årets utgång	363 555 000	0	738 330	-3 671 076	-2 200 602	358 421 652

Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nettoomsättning, Kkr	6881	6928	6631	6367	1285
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-2201	-2252	-1286	1006	-100
Räntekostnader i förhållande till intäkt	21,34%	21,24%	25,98%		
Skuldsättningsgrad %	36	37	37		
Soliditet, %	73,0	73,0	73,0	61,1	25,9
Skuldkvot/Räntekänslighet	18,9	19,1	20,0		
Genomsnittlig skuldränta, %	1,12	1,11	1,05		
Värmekostnad per kvm uthyrd yta	118	101	92		
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	16 423	16 696	16 715		
Fastighetens belåningsgrad, %	26,8	27,0	26,9		
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	674	674	656		
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	45 794	45 794	45 794	43 427	22 275

Definition av nyckel tal redovisas i slutet av årsredovisningen

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-3 671 076
Årets resultat	-2 200 602
	-5 871 678
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	250 110
I ny räkning överföres	-6 121 788
	-5 871 678

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	6 881 227	6 928 471
		6 881 227	6 928 471
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-3 849 741	-3 775 715
Övriga externa kostnader	3	-337 804	-511 601
Personalkostnader	4	-62 195	-62 553
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5	-3 363 771	-3 358 935
Summa fastighetskostnader		-7 613 511	-7 708 804
Rörelseresultat		-732 284	-780 333
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		43	0
Räntekostnader fastighetslån		-1 468 361	-1 471 477
Resultat efter finansiella poster		-2 200 602	-2 251 810
ÅRETS RESULTAT		-2 200 602	-2 251 810

BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	6	486 778 695	490 137 630
Inventarier	7	283 764	0
		487 062 459	490 137 630
Summa anläggningstillgångar		487 062 459	490 137 630
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		10 877	1 174 625
Övriga fordringar		113 775	84 586
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	161 901	163 535
		286 553	1 422 746
Kassa och bank		2 837 294	4 140 395
Summa omsättningstillgångar		3 123 847	5 563 141
SUMMA TILLGÅNGAR		490 186 306	495 700 771

BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		363 555 000	363 555 000
Yttre reparationsfond		738 330	488 220
		364 293 330	364 043 220
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-3 671 076	-1 169 156
Årets resultat		-2 200 602	-2 251 810
		-5 871 678	-3 420 966
Summa eget kapital		358 421 652	360 622 254
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	87 675 165	88 112 501
		87 675 165	88 112 501
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	42 707 504	44 433 500
Förskott från kunder		0	2 354
Leverantörsskulder		446 896	258 269
Skatteskulder		94 410	84 020
Övriga kortfristiga skulder		16 028	47 701
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	824 651	2 140 172
		44 089 489	46 966 016
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		490 186 306	495 700 771

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-732 284	-780 333
Årerföring gjorda avskrivningar	3 363 771	3 358 935
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	2 631 487	2 578 602
Erhållen ränta	43	0
Erlagd ränta	-1 468 361	-1 471 477
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 163 169	1 107 125
Förändring av rörelseresultat		
Kortfristiga fordringar - förändring	1 136 193	48 642
Leverantörsskulder- förändring	188 627	109 336
Kortfristiga skulder - förändring	-1 339 158	99 009
Kassaflöde från rörelseresultat	-14 338	256 987
Investeringsverksamheten		
Investering i anläggningstillgång	-288 600	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-288 600	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-2 163 332	-154 643
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 163 332	-154 643
Årets kassaflöde	-1 303 101	1 209 469
Likvida medel vid årets början	4 140 395	2 930 925
Likvida medel vid årets slut	2 837 294	4 140 394

Noter

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad	100 år
Inventarier	10 år

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Fastigheten fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2022 och dessa kommer att gälla fram till år 2025. För hyreshus höjs det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften till 1 519 kr för varje bostadslägenhet. Men om 0,3 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det användas istället. Föreningen betalar ingen fastighetsavgift för lägenheterna p g a grund av sitt värdeår. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har ingen anställd personal. Styrelsearvoden redovisas under not personalkostnader.

Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	5 347 092	5 347 116
Hyresintäkter lokaler	745 384	776 536
Hyresintäkter garageplatser	619 219	600 285
Fastighetsskatt	32 588	58 131
Övriga tillägg	2 853	0
Pantsättning och överlåtelseavgifter	36 256	33 402
Avgift andra hands uthyrning	45 286	47 018
Intäkter mäklarbild	9 500	18 045
Övriga intäkter	43 049	47 938
Summa	6 881 227	6 928 471

Not 2 Driftkostnader	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel entreprenad	-662 566	-967 186
Snöröjning o markunderhåll	-149 488	-53 276
Städning	-219 855	-270 690
Bevakning o Besiktningkostnader	-147 700	-241 538
Vidarefakturerade kostnader	-11 570	-53 531
Övriga externa kostnader	-14 423	0
Summa	-1 205 602	-1 586 221
<u>Reparationer</u>		
Reparation bostäder	-2 748	0
Reparation gemensamma lokaler	0	0
Reparation installationer	-132 930	0
Reparation utvändigt	-40 613	0
Vattenskador	-102 234	-15 585
Summa	-278 525	-15 585
<u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>		
Ei	-378 320	-454 974
Värme	-981 951	-844 399
Vatten o avlopp	-444 028	-482 717
Sophämtning	-419 328	-316 773
Summa	-2 223 627	-2 098 863

<i>Fastighetsförsäkring, Fastighetskatt/-avgift</i>		
Fastighetsförsäkring	-89 587	-68 251
Fastighetsskatt lokal	-52 400	-6 795
Summa	-141 987	-75 046
Summa driftkostnader	-3 849 741	-3 775 715
Not 3 Övriga externa kostnader	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsarvode	-241 035	-279 548
Förvaltningsarvoden utöver avtal	-44 307	-62 815
Revisionskostnader	-14 180	-50 000
Advokat o konsultkostnader	0	-93 080
Konsultarvoden	0	-2 375
Övriga administrationskostnader	-38 282	-23 783
Summa	-337 804	-511 601
Not 4 Personalkostnader	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvoden	-48 300	-47 598
Sociala avgifter	-13 895	-14 955
Summa	-62 195	-62 553
Not 5 Avskrivningar enligt plan	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar på byggnader	-3 358 935	-3 358 935
Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anläggningar	-4 836	0
Summa	-3 363 771	-3 358 935

Not 6 Byggnader, mark och markanläggning

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	335 893 530	335 893 530
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	335 893 530	335 893 530
Ingående avskrivningar enligt plan	-6 717 870	-3 358 935
Årets avskrivningar enligt plan	-3 358 935	-3 358 935
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 076 805	-6 717 870
Utgående redovisat värde	325 816 725	329 175 660
Mark	160 961 970	160 961 970
Utgående bokfört värde	486 778 695	490 137 630
Taxeringsvärden		
Byggnader	220 546 000	166 545 000
Mark	91 694 000	68 656 000
Summa	312 240 000	235 201 000

Not 7 Maskiner o inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets inköp	288 600	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	288 600	0
Ingående avskrivningar enligt plan	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-4 836	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 836	0
Utgående redovisat värde	283 764	0

Not 8 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	79 153	49 848
Övriga förutbetalda driftskostnader	82 748	113 687
Summa	161 901	163 535

Not 9 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2022-12-31	2021-12-31
SBAB			0	0
Stadshypotek	1,29%	2023-04-30	42 488 836	44 433 500
Stadshypotek	0,53%	2024-07-30	43 460 333	43 679 001
SBAB	1,47%	2024-05-10	44 433 500	44 433 500
Nåsta års beräknade amortering			1 107 996	0
Lån som omsätts under nästa år amorteingar			41 599 508	44 433 500
Summa kortfristig del av lån			42 707 504	44 433 500
Summa långfristig del av lån			87 675 165	88 112 501

Enligt föreningens redovisningsprinciper ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår. Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	583 134	1 744 234
Upplupen ränta	138 496	120 113
Upplupen EI och fjärrvärme	0	203 213
Revisionskostnader	30 000	50 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>73 021</u>	<u>22 612</u>
Summa	824 651	2 140 172

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	<u>133 300 500</u>	<u>133 300 500</u>
Summa	133 300 500	133 300 500

Enentualförpliktelser **Inga** **Inga**

Uppsala / 2023

Linn Jansson
Styrelseordförande

Fredrik Lundkvist

Tobias Ågren

Jenny Alfredsson

Adam Bengtsson

Rasmus Hafstad

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2023

Fredrik Lundberg
Auktoriserad revisor

Definitioner av använda nyckeltal

- **Räntekostnader i förhållande till intäkten**
Beräknas som räntekostnader/intäkter
Det absolut snabbaste sättet att få en uppfattning om en bostadsrättsförenings ekonomi är att titta på räntekostnaderna. Räntekostnaden är i många föreningar den allra största utgiften, och har därmed störst påverkan på månadsavgiftens storlek.
Nyckeltalet beräknas utifrån att titta på hur stor del av föreningens intäkter som går till att betala dess räntekostnader.
Tumregel: Under 25 % – inga problem, över 50 % – problem.
- **Skuldsättningsgrad**
Beräknas som Skulder/Eget kapital
Används för att beskriva företagets finansiella risk /räntekänslighet)
Skuldsättningsgraden är ett mått på kapitalstyrka och används för att se relationen mellan skulder och eget kapital. Skuldsättningsgraden är starkt relaterad till soliditeten, alltså hur stor andel av ett företags tillgångar som finansierats med eget kapital. Det betyder att en hög skuldsättningsgrad innebär att företaget har låg soliditet.
- **Soliditet**
Beräknas som (Eget kapital + 78,6 % av Obeskattade reserver) / Totala tillgångar
Förhållandet mellan det egna kapitalet och det totala kapitalet. Man kan också se det som hur stor andel av företagets tillgångar som inte motsvaras av skulder. Soliditet beskrivs som företagets betalningsförmåga på lång sikt.
- **Skuldkvot och Räntekänslighet**
Beräknas som skulder/totala omsättningen (intäkterna). Det ger ett bra mått på hur skuldyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder Detta mått är också bostadsrättsförenings räntekänslighet. För varje procentenhet låneräntan ökar måste nämligen föreningens intäkter öka med denna faktor. T ex: om räntekänsligheten är 12 i en viss förening, så innebär det att om räntan går upp 1 % så måste föreningens intäkter höjas med 12 %, åtminstone på sikt, för att ekonomin ska gå ihop. Stigande räntor och hög räntekänslighet är alltså ingen bra kombination.
Tumregel: Under 5 = bra, över 10 = inte bra, 15 = mycket illa!
- **Belåningsgrad**
Mest korrekt och rättvisande är att räkna skuld per kvm yta (totalyta). Brukar kallas belåning eller belåningsgrad, och är ett mycket vanligt och tillförlitligt mått. Då får man ett värde som brukar ligga någonstans mellan 0 och 15 000 kr/kvm.
- **Underhålls- och amorteringsutrymme**
Beräknas enligt följande (Årets resultat + årets avskrivningar + årets underhåll) / årets intäkter
Den här beräkningen kompletterar den förra, och tillsammans ger de en mycket klar bild av föreningen. Frågan gäller: Är föreningens intäkter tillräckligt stora för att klara framtida underhåll (utan avgiftshöjningar)?
Denna beräkning är den absolut bästa indikatorn på föreningens finansiella styrka. Procentsiffran kan i ord beskrivas som det utrymme föreningen har till att amortera, underhålla och investera. Tumregel: Underhålls- och amorteringsutrymmet bör vara minst 25 % av omsättningen. Är det under 0 är det katastrof och då innebär det att förening inte har någon möjlighet att underhålla sin fastighet.
- **Sparande till framtida underhåll**
Sparande till framtida underhåll” Det utgår från årets resultat, men rensat från avskrivningar och årets kostandsförda planerade underhåll. Genom att dela det nya resultatet per kvadratmeter total yta kan man jämföra sitt sparande både med sin egen årsavgift/kvm och med andra föreningar. På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som behöver göras, antingen genom att överskottet finns placerat på bank eller har använts till amorteringar på föreningens lån och därigenom skapat nytt låneutrymme.