

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Esplanaden 3

769638-4606

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



(Avvikelse kan förekomma mellan bild och verklighet)

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Esplanaden 3 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 43:2 i Uppsala kommun.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i sex våningar med totalt 61 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 4 634 m². Föreningen disponerar över 37 parkeringsplatser varav 37 i garage i gemensamhetsanläggning. Av dessa p-platser är fyra p-platser försedda med laddstolpar för elbilar.

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

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Föreningens entreprenör har ansökt om kvalitetsmärkning i enlighet med Trygg BRF. Detta innebär en rad krav som berör hela processen, från vad som ska ingå i ansökan, ordning på bygglov, ansvarsförsäkringar och garantiåtaganden samt vad som ska ingå i överlämningen av projektet. Det innebär även utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkylen. När projektet godkänts av Trygg BRF betyder det att entreprenören uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det barnvagnsrum, städtrum, rullstolsförråd och utrymme för källsortering av sopor.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att delta i gemensamhetsanläggning GA1 avseende förgårdsmark, innergård samt anordning för avledning av dagvatten. Föreningen kommer även delta i gemensamhetsanläggning GA2 avseende underjordiskt parkeringsgarage inklusive nedfart och cykelrum samt andra för föreningen erforderliga gemensamma anläggningar.

Föreningen ersätter entreprenören mot ett arvode av 70 000 kr inklusive moms avseende GA1 och 15 000 kr avseende GA2 per år för sin del av kostnaderna för drift och underhåll inklusive administration.

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.

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. Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgiften med 6 % från den 1 januari 2023.

Föreningens skattemässiga status.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed 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/fastighetskatt

Byggnaderna färdigställdes 2021 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2021.

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

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

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

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB. I den tekniska förvaltningsdelen ingår fastighetsskötsel, fastighetsjour, trappstädning, hisservice och hissbesiktning. Avtalet för den tekniska förvaltningen gäller två år från närmaste månadskifte efter godkänd slutbesiktning. Avtalet kan inte förlängas.

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

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 1 475 000 kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer elva.

Slutlig anskaffningskostnad

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 261 000 000 kr.

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

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

Nya väsentliga avtal

Föreningen har tecknat nytt avtal avseende kodlås och byggbeslag.

Planerad verksamhet för kommande år

Inköp och installation av 10 st laddstolpar för elbilar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 102 (107)

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 2 juni 2022 haft följande sammansättning:

Helena Skoglund	Ledamot	Ordförande
Mikael Blom	Ledamot	
George Glosemeyer	Ledamot	
Martin Bergström	Ledamot	
Marcus Wicén	Ledamot	
Rasmus Ornstein	Suppleant	
Lars Eriksson	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Lars-Erik Örde, Ivan Karlsson och Per-Åke Noaksson som ledamöter och Lars-Eric Wilson som suppleant.

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

Styrelsen har under året hållit nio (fem) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Revisorer

Ernst & Young
Huvudansvarig Susanne Johansson

Ordinarie

Fredric Hävrén
Ernst & Young

Suppleant

Valberedning

Amalia Nilsson
Lars Nordell

Sammankallande

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 25 februari 2020.

Flerårsöversikt	2022	2021
Nettoomsättning tkr	3 825	0
Resultat efter finansiella poster tkr	-93	150
Soliditet (%)	75,21	74,90
Bokfört värde på fastigheten per m ² boarea kr	55 987	56 323
Lån per m ² boarea kr	13 724	14 042
Genomsnittlig skuldränta %	1,15	0,00
Fastighetens belåningsgrad %	24,50	24,90

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad omräknad till årsränta i förhållande till låneskuld per 31:a december.

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

Förändring av eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>				
	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	117 538 000	78 392 000	0	0	149 726
Disposition av föregående års resultat			34 755	114 971	-149 726
Årets resultat					-93 109
Belopp vid årets utgång	117 538 000	78 392 000	34 755	114 971	-93 109

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	-93 108
Balanserat resultat	114 971
Totalt	21 863

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	139 020
Balanseras i ny räkning	-117 157
Totalt	21 863

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	3 824 578	0
Övriga rörelseintäkter	3	0	149 726
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-1 403 880	0
Övriga externa kostnader	5	-117 338	0
Personalkostnader	6	-66 120	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 557 190	0
Summa rörelsekostnader		-3 144 528	0
Rörelseresultat		680 050	149 726
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		541	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-773 699	0
Summa finansiella poster		-773 158	0
Årets resultat		-93 108	149 726

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 13	259 442 810	261 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		259 442 810	261 000 000
Summa anläggningstillgångar		259 442 810	261 000 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		37 104	0
Övriga fordringar	8	1 010 757	723 172
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	84 463	52 894
Summa kortfristiga fordringar		1 132 324	776 066
Summa omsättningstillgångar		1 132 324	776 066
SUMMA TILLGÅNGAR		260 575 134	261 776 066

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		195 930 000	195 930 000
Fond för yttre underhåll		34 755	0
Summa bundet eget kapital		195 964 755	195 930 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		114 971	0
Årets resultat		-93 108	149 726
Summa fritt eget kapital		21 863	149 726
Summa eget kapital		195 986 618	196 079 726
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 13	41 641 672	42 280 000
Summa långfristiga skulder		41 641 672	42 280 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 13	21 953 328	22 790 000
Leverantörsskulder		88 097	0
Skatteskulder		41 480	263 200
Övriga skulder	10	263 200	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	600 739	363 140
Summa kortfristiga skulder		22 946 844	23 416 340
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		260 575 134	261 776 066

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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.

Slutlig fördelning av den totala anskaffningskostnaden har skett under året efter det att föreningens byggnad åsatts värdeår och åsatts ett taxeringsvärde. Detta taxeringsvärde ligger till grund för den slutliga fördelningen av den totala anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark.

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.

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

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**

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter bostäder	3 101 473	0
Hysesintäkter garage	497 157	0
Intäkt varmvatten	57 018	0
Tillvalsavgifter	161 040	0
Övriga intäkter	7 889	0
	3 824 577	0

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Entreprenören enligt avtal	0 0	149 726 149 726

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Teknisk förvaltning	175 000	0
Serviceavtal	32 978	0
Löpande reparation och underhåll	10 911	
Elavgifter	386 267	0
Fjärrvärme	186 289	0
Vatten	177 393	0
Avfallshantering	122 014	0
Fastighetsförsäkringar	24 925	0
Digitala tjänster	161 623	0
Gemensamhetsanläggning	85 000	0
Beräknad fastighetsskatt	41 480	0
	1 403 880	0

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Förbrukningsmaterial	564	0
Revisionsarvoden	19 912	0
Styr.möte/stämma/städdag	5 294	0
Bankkostnader	2 614	0
Tillsynsavgifter Myndigheter	6 350	0
Ekonomisk förvaltning	81 625	0
Övriga externa kostnader	979	
	117 338	0

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Styrelsearvode	50 312	0
Sociala kostnader	15 808	0
	66 120	0

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	261 000 000	0
Omklassificeringar	0	261 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	261 000 000	261 000 000
Årets avskrivningar	-1 557 190	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 557 190	0
Utgående redovisat värde	259 442 810	261 000 000
Taxeringsvärden byggnader	141 148 000	24 800 000
Taxeringsvärden mark	56 000 000	41 000 000
	197 148 000	65 800 000
Bokfört värde byggnader	185 304 614	98 370 821
Bokfört värde mark	74 137 196	162 629 179
	259 441 810	261 000 000

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Fordran Entreprenören	0	103 833
Klientmedelskonto Handelsbanken	477 332	619 339
Skattekonto	263 467	0
Övriga kortfristiga fordringar	269 958	0
	1 010 757	723 172

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Avfallshantering	10 087	4 375
Digitala tjänster	26 594	27 868
Försäkring	10 333	10 458
Varmvatten	10 745	10 193
Vatten	16 274	0
Serviceavtal	10 430	0
	84 463	52 894

Not 10 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld Entreprenören	263 200	0
	263 200	0

Not 11 Skulder till kreditinstitut

ÅR	2022-12-31	2021-12-31
Nästa års amortering	638 328	1 100 000
Nästa års omförhandlade lån	21 315 000	21 690 000
Summa kortfristig del av föreningens lån	21 953 328	22 790 000
Summa långfristiga del av föreningens lån	41 641 672	42 280 000
Summa skuld till kreditinstitut	63 595 000	65 070 000

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Handelsbanken*	3,13	2023-03-27	10 676 250	0
Handelsbanken*	3,54	2023-09-30	10 638 750	0
Nordea	1,01	2024-09-18	21 290 000	21 690 000
Nordea	1,36	2026-09-16	20 990 000	21 690 000
Nordea			0	21 690 000
			63 595 000	65 070 000

Kortfristig del av långfristig skuld	21 953 328	22 790 000
--------------------------------------	------------	------------

*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 två lån som med villkorsändring under 2023 om sammanlagt 21 315 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens hypotekslån är långsiktiga.

Om fem års beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 58 403 360 kr.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	312 278	313 920
Tillgodo (skuld hyresgäst)	12 381	30
Styrelsearvode	45 937	10 625
Sociala avgifter	14 433	3 338
Räntor	12 517	12 743
Revision	17 500	13 500
El	91 345	0
Värme	29 348	0
Gemensamhetsanläggning	21 250	0
Teknisk förvaltning	43 750	0
Serviceavtal	0	8 635
Bankkostnad	0	349
	600 739	363 140

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	65 070 000	65 070 000
	65 070 000	65 070 000

Uppsala den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Bostadsrättsföreningen Esplanaden 3

Mikael Blom
Ordförande

Helena Skoglund
Ledamot

George Glosemeyer
Ledamot

Martin Bergström
Ledamot

Marcus Wicén
Ledamot

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

Ernst & Young

Susanne Johansson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.05.2023 13:14

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 22.05.2023 10:10

DOCUMENT ID:

rJow7j_r3

ENVELOPE ID:

S1dDXidS3-rJow7j_r3

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2022 Brf Esplanaden 3.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GEORGE GLOSEMEYER glosemeyer.george@gmail.com	Signed Authenticated	22.05.2023 16:56 22.05.2023 16:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/07/08) IP: 95.193.4.8
2. Sven Martin Bergström martin.bergstrom@outlook.com	Signed Authenticated	22.05.2023 17:02 22.05.2023 16:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/06/03) IP: 95.193.1.224
3. Marcus Wicén marcus@wicen.se	Signed Authenticated	22.05.2023 17:24 22.05.2023 17:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/01/29) IP: 90.228.247.107
4. Mikael Blom mrblom@mail.com	Signed Authenticated	22.05.2023 17:28 22.05.2023 17:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/10/21) IP: 94.191.136.138
5. Helena Skoglund helena.arnesson@live.com	Signed Authenticated	22.05.2023 17:29 22.05.2023 17:28	Email Low	IP: 213.65.99.210 IP: 213.65.99.210
6. SUSANNE JOHANSSON susanne.johansson@se.ey.com	Signed Authenticated	23.05.2023 13:14 23.05.2023 11:09	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