

Årsredovisning 2022

BRF ENEGÅRDEN

717600-1340



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ENEGÅRDEN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Noter	15

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadsrättslägenhet eller lokal.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1941-10-04.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

STYRELSE, REVISORER, VALBEREDNING OCH ÖVRIGA FUNKTIONER

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst sju ledamöter och högst tre suppleanter.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Pontus Daleflod	Ordförande
Jenny Marteleur*	Kassör
Axel Ljudén	Sekreterare
Ann Lindbäck	Ledamot
Felix Jacobsson	Suppleant
Lennart Schultz**	Suppleant

*Tom 2022-11-14

** Tillförordnad kassör fom 2022-11-15

FIRMATECKNING

Firmatecknare har, utöver styrelsen som helhet, varit 2 ordinarie styrelseledamöter i förening.

PD
JL
AS

ÅRSSTÄMMA OCH STYRELSEMÖTEN

På grund av den rådande pandemin beslutade styrelsen att, inte heller under 2022, hålla en fysisk ordinarie stämma. Istället inbjöds medlemmarna att via poströstning avge sina röster för de ärenden som är obligatoriska att behandla på en ordinarie stämma. Den 20/4-2022 behandlade styrelsen och rösträknare inkomna röster och detta datum betraktas som stämmodatum för 2022.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

VALBEREDNING

Valberedningen har bestått av Lovisa Jonassen och Malin Lindgren

REVISORER

Revisor har varit Tomas Thorsbrink och revisorssuppleant, Lars Näslund.

Föreningens fastigheter

Fastigheten ligger i Uppsala kommun och har beteckningen Luthagen 37:1

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 1341 kvm samt ett gästrum om ca 10 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar och vi har ansvarsförsäkring för styrelsen.

LÄGENHETSFÖRDELNING

4 st 1 rum och kök

8 st 2 rum och kök

1 st 3 rum och kök

2 st 3 rum och kokvrå

2 st 5 rum och kök

1 st 6 rum och kök

FASTIGHETENS TEKNISKA STATUS

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1931.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

- Föreningens tekniska förvaltning har administrerats av styrelsen.
- Fastighetsskötsel har utförts av Skansholmen AB.
- Städning av trapphus etc. har utförts av Händiga Händer.
- Ekonomisk förvaltning har utförts av Nabo.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 1941-09-18.

ANDRAHANDSUTHYRNING

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Vi har haft 1 andrahandsuthyrning under året:

- Lovisa Jonassen har låtit hyra ut sin lägenhet på adress 18B med lägenhetsnummer 10 (18 B) under perioden juni-december.

ÖVERLÅTELSE

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på högst 2,5% av gällande basbelopp. Eventuell pantsättnings avgift debiteras köparen med 1 %. Följande lägenhetsöverlåtelse har skett under året:

Stefan Nilsson har köpt lägenhet nummer 6 (18B) av Zhirong Fu

Jenny Marteleur har köpt lägenhet nummer 17 (18A) av Maria Tunebjer Cederblad.

FÖRENINGENS EKONOMI

INTÄKTER

(TOTALT 795 TKR)

Årsavgifter (787 Tkr inklusive 22 tkr avseende bredbandsavgifter)

Årsavgiften höjdes med 3% fom 2022-01-01 vilket ökade föreningens intäkter med ca 22 Tkr. De totala årsavgifterna uppgick till 765 Tkr. Därtill kommer avgifter för kabel-TV om ca 22 Tkr

Ränteintäkter (1,2Tkr)

Föreningen överförde i november 550 Tkr från vårt klientmedelskonto hos Nabo (ej räntebärande konto för löpande utgifter) till vår konto i SBAB där räntan f.n. är 1,5%. Målet är att vi ska ha så mycket pengar som möjligt på detta konto och minimera behållningen på klientmedelskontot.

Övriga intäkter (6,6 Tkr)

Dessa intäkter avser avgifter för andrahandsuthyrning (2,7 Tkr), gästrumsavgifter (1,3 Tkr) samt återbäring från Länsförsäkringar (2,6 Tkr)

KOSTNADER

(TOTALT 624 TKR EXKLUSIVE AVSKRIVNINGAR)

De totala kostnaderna motsvarade 83 % av budgeterade kostnader och ca 71 % av kostnaderna för 2021. Nedan kommenteras de större kostnaderna/avvikelserna.

Reparationer/Underhåll (Totalt 56 Tkr, 33% av budget och 17 % av 2021)

Avvikelsen mot budget beror främst på att vissa budgeterade arbeten har uppskjutits (puts slagningar,

målning av midjeplåt och taket till källarentrén samt byte av expansionskärl. Därutöver beror avvikelserna på att inköpet av en ny tvättmaskin (ca 38 tkr) var budgeterat som en kostnad men hanteras i årsredovisningen som en investering med en avskrivningstid på 5 år (ca 7600 kr/år).

Följande huvudsakliga arbeten utfördes under året:

- Flyttning av sopkärl närmare gatan för att undvika höga kostnader för längre dragväg av kärnen. Kostnad för detta uppgick till ca 34 Tkr inkluderande material, stenplattor och arbete. Årlig kostnadsbesparing för sophämtningskostnader blir ca 38 Tkr baserat på dragvägstaxan 2023)
- Byte av trasiga stuprör samt installation av lövuppsamlare; kostnad ca 16 Tkr
- Besiktning av vår fastighet genomfördes av en extern besiktningsman i december. Generellt kan sammanfattas att fastigheten är väl underhållen och att den underhållsplan som löper är relevant. Dock bör vi omgående se över vissa sprickbildningar/putslossningar mot Vindhemsgan samt utföra en fuktmetning mot trädgårdssidan. Rekommenderades att vi lagar små sprickor/hål i fasaden. för att undvika fuktgenomträngning. Även vissa andra åtgärdsförslag gavs såsom översyn av vissa rörledningar i källaren (asbest?), installation av rörelsestyrda ledlampor i allmänna utrymmen, installation av nya dörrstängare. Styrelsen kommer att gå igenom varje punkt i besiktningsprotokollet och prioritera de åtgärder som är mest angelägna att få genomfört.

Taxebundna kostnader (totalt 271 Tkr, 91 % av budgeterade kostnader och 96 % av 2021)

- Fjärrvärme: 184 Tkr (98% av budget och utfall 2021)
- Vatten och avlopp: 46 Tkr (90 % av budget och 100 % av 2021)
- Sopor: 25 Tkr (57% av budget och 77% av 2021) Lägre kostnader pga. flyttning av kärl enligt ovan.
- El: 16,6 Tkr (87 % av budget och 99 % av 2021)

Räntekostnader: (Totalt 34 Tkr, 112 % av budget och 121 % av 2021)

Ovanstående ökning är uteslutande relaterat till ett lån med rörlig ränta (Lånebelopp 585 Tkr) Detta lån löpte med fast ränta (1,34%) till slutet av maj 2022. På grund av mycket ogynnsamma räntevillkor som vår bank erbjöd oss för lån med längre löptid valde styrelsen ett rörligt alternativ (3 månader) vars räntenivå idag ligger på 4,2 % (initialt 1,97%). Styrelsen har under året lagt ner mycket tid på dialog med banken om deras oförutsägbara och inkonsekventa högräntepolitik gentemot vår förening. Dessa dialoger har sorgligt nog varit helt fruktlösa. Till saken hör att banken flyttade hanteringen av bostadsrättsföreningar till Göteborg i början av 2022. Detta har inneburit att det är nu många olika personer som hanterar vår förening. Tidigare hade vi 1 bankman i Uppsala vilket skapade en bra kontinuitet i hanteringen av vår förening.

Övriga 3 lån på totalt ca 1,5 MSEK löper med fast ränta med villkorsändringar mitten december 2023, slutet augusti 2024 samt mitten december 2025. Räntenivåerna på dessa lån är 1,11%, 1,54% respektive 1,21%.

Övriga kostnader (totalt 263 Tkr, 105% av budget och 126% av 2021)

Dessa kostnader består av fastighetsskötsel, städning, arvoden, ekonomisk förvaltning, skatter, försäkring, kabeltvavgifter, sociala avgifter etc. Den stora avvikelserna jämfört med 2021 hänförs till kostnaderna relaterad till vår fastighetsskötsel vilka uppgick till 105 Tkr motsvarande 124 % av kostnaderna 2021. Den avgörande orsaken till denna ökning är relaterad till fastighetsbesiktningen (15 Tkr) samt ansning av träd i

74
ALPD
Jo Al

vår trädgård (ca 9 Tkr)

Medlemsinformation

	2022-12-31	2021-12-31
Vid räkenskapsårets början	24	24
Tillkommande medlemmar	2	1
Avgående medlemmar	-2	-1
Summa	24	24

Samtliga av föreningens lägenheter var upplåttna vid utgången av 2022.

Budget 2023

Intäkter 820 Tkr, (2022: 792 Tkr)

Budgeten inkluderar en avgiftshöjning på 3,5 % vilken trädde i kraft den 1:a januari 2023. Denna höjning ska ses mot bakgrunden till den ökande kostnadsnivåer inte minst avseende räntekostnaderna som beräknas öka med drygt 40 %.

Kostnader 751 Tkr (2022: 618 Tkr)

- **Reparation och underhåll 118 Tkr, (2022: 55 Tkr)**

Budgeten innefattar en del putsarbeten och målningsarbeten som inte blev utförda under 2022 samt byte av ett pensionskärl och ett runt fönster på vinden mot Vindhemsgratan,

- **Taxebundna kostnader 276 Tkr (2022: 271 Tkr)**

Den största ökningen bland dessa kostnader ligger på **fjärrvärmekostnaderna** som beräknas öka med ca 6 Tkr till 189 Tkr. Under 2023 uppnår vi full effekt av flyttningen av våra sopkärl varför **sophämningskostnaderna** blir lägre än under 2022.

Kostnaderna för **el och vatten beräknas öka med totalt drygt 2 %**

- **Räntekostnader 47 Tkr (2022: 33 Tkr)**

Ökningen är till avgörande del baserad på att vi fortsätter att ha ett lån med rörlig ränta (se kommentarer under 2022) eftersom vi inte ser någon möjlighet att vår bank kommer att bevilja oss bättre räntevillkor vid övergång till längre löptider. I takt med att våra övriga lån med fast ränta löper ut kommer vi att ta upp diskussioner med andra banker.

- **Övriga kostnader 310Tkr (2022: 263 Tkr)**

Kassaflödet beräknas bli ca **100 Tkr (2022: ca 127 Tkr)** och **beräknad kassa per 31/12 -2023 ca 750 Tkr (2022: 651 Tkr)**

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 24 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	791 063	767 707	770 818	765 968
Resultat efter fin. poster	74 565	-198 022	-227 393	-59 155
Soliditet, %	19	17	22	30
Kassalikviditet %	56	74	293	163
Yttre fond	404 980	436 630	724 409	653 009
Taxeringsvärde	31 400 000	23 800 000	23 800 000	23 800 000
Bostadsyta, kvm	1 341	1 341	1 341	1 341
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	571	554	554	554
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 569	1 569	1 569	1 345
Genomsnittlig skuldränta, %	1,60	1,33	1,27	1,17
Belåningsgrad, %	100,05	95,89	92,06	75,90

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	88 920	-	-	88 920
Fond, yttre underhåll	436 630	-	-31 650	404 980
Reservfond	2 040	-	-	2 040
Balanserat resultat	140 974	-198 022	31 650	-25 398
Årets resultat	-198 022	198 022	74 565	74 565
Eget kapital	470 542	0	74 565	545 107

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-25 398
Årets resultat	74 565
Totalt	<u>49 167</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	140 000
Balanseras i ny räkning	-90 833
	<u>49 167</u>

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

PD 12
JO
AK
TT

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		791 063	767 707
Rörelseintäkter		-2	1
Summa rörelseintäkter		791 061	767 708
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-494 738	-755 734
Övriga externa kostnader	8	-57 188	-54 240
Personalkostnader	9	-38 045	-36 482
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-97 011	-91 332
Summa rörelsekostnader		-686 983	-937 788
RÖRELSERESULTAT		104 078	-170 080
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 188	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-33 701	-27 942
Summa finansiella poster		-29 513	-27 942
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		74 565	-198 022
ÅRETS RESULTAT		74 565	-198 022

FDK
Jo
11

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	2 102 914	2 194 246
Maskiner och inventarier	12	32 190	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 135 104	2 194 246
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 135 104	2 194 246
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 267	9 229
Övriga fordringar	13	4 404	4 399
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	56 155	50 221
Summa kortfristiga fordringar		65 826	63 849
Kassa och bank			
Kassa och bank		651 306	524 268
Summa kassa och bank		651 306	524 268
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		717 132	588 117
SUMMA TILLGÅNGAR		2 852 237	2 782 363

SL PD
11/12/22

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		88 920	88 920
Uppskrivningsfond		2 040	2 040
Fond för yttre underhåll		404 980	436 630
Summa bundet eget kapital		495 940	527 590
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-25 398	140 974
Årets resultat		74 565	-198 022
Summa fritt eget kapital		49 167	-57 048
SUMMA EGET KAPITAL		545 107	470 542
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	1 019 000	1 519 000
Summa långfristiga skulder		1 019 000	1 519 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 085 000	585 000
Leverantörsskulder		50 704	61 353
Skatteskulder		2 592	1 996
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	149 834	144 472
Summa kortfristiga skulder		1 288 130	792 821
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 852 237	2 782 363

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	524 268	686 013
Resultat efter finansiella poster	74 565	-198 022
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	97 011	91 332
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	171 576	-106 690
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 978	-10 483
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-4 691	-44 572
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	164 907	-161 745
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-37 869	0
Kassaflöde från investeringar	-37 869	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	127 038	-161 745
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	651 306	524 268

AK DD
AK

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Enegården har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2 %
Fastighetsförbättringar	2 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Årsavgifter, bostäder	765 324	743 052
Övriga intäkter	25 737	24 656
Summa	791 061	767 708

M PD
TT Jo Sh

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	1 659	7 064
Fastighetsskötsel	52 920	48 000
Städning	20 790	20 785
Trädgårdsarbete	8 799	2 808
Övrigt	2 626	6 596
Summa	86 794	85 253

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Reparationer	55 917	146 874
Summa	55 917	146 874

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Målningsarbeten	0	22 075
Byte av fönster	0	181 650
Övrigt	0	-22 075
Summa	0	181 650

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	16 559	16 489
Sophämtning	25 196	32 614
Uppvärmning	183 706	186 608
Vatten	45 782	46 241
Summa	271 243	281 952

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Besiktningskostnader	18 100	0
Fastighetsförsäkringar	17 068	15 994
Fastighetsskatt	27 342	26 262
Kabel-TV	18 274	17 749
Summa	80 784	60 005

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	1 249	0
Kameral förvaltning	34 184	33 484
Revisionsarvoden	8 000	7 750
Övriga förvaltningskostnader	13 756	13 006
Summa	57 188	54 240
NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	8 045	6 482
Styrelsearvoden	30 000	30 000
Summa	38 045	36 482
NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	33 701	27 942
Summa	33 701	27 942
NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	4 620 272	4 620 272
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 620 272	4 620 272
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 426 025	-2 334 693
Årets avskrivning	-91 332	-91 332
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 517 357	-2 426 025
Utgående restvärde enligt plan	2 102 914	2 194 246
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 546</i>	<i>10 546</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 000 000	11 200 000
Taxeringsvärde mark	17 400 000	12 600 000
Summa	31 400 000	23 800 000

KPD


NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	129 856	129 856
Inköp	37 869	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	167 725	129 856
Ingående ackumulerad avskrivning	-129 856	-129 856
Avskrivningar	-5 679	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-135 535	-129 856
Utgående restvärde enligt plan	32 190	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	4 404	4 399
Summa	4 404	4 399

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskötsel	4 890	4 410
Försäkringspremier	18 186	17 068
Förvaltning	10 273	8 546
Kabel-TV	5 034	4 568
Vatten	3 912	4 016
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 860	11 613
Summa	56 155	50 221

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
SEB	2025-12-28	1,21 %	435 000	435 000
SEB	2024-05-28	1,54 %	584 000	584 000
SEB	2023-07-28	4,41 %	585 000	585 000
SEB	2023-12-28	1,11 %	500 000	500 000
Summa			2 104 000	2 104 000

Varav kortfristig del 1 085 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, 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.

KPD
[Signature]

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	1 324	1 470
Förutbetalda avgifter/hyror	68 233	65 595
Sociala avgifter	9 000	9 426
Uppkost städ	3 465	0
Uppvärmning	28 748	29 417
Utgiftsräntor	627	341
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38 437	38 223
Summa	149 834	144 472

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	4 248 800	4 248 800
Summa	4 248 800	4 248 800

Underskrifter

Ljussala, 2023 - 02 - 13
Ort och datum

Ann Lindbäck

Ann Lindbäck
Ledamot

Axel Ljudén

Axel Ljudén
Sekreterare

Lennart Schultz

Lennart Schultz
Kassör (tillförordnad)

Pontus Daleflod

Pontus Daleflod
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 02 - 13

Tomas Thorsbrink

VerNova
Tomas Thorsbrink
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Enegården, org.nr 717600-1340

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Enegården för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Enegården för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 13 februari 2023



Tomas Thorsbrink
VerNova AB

Resultaträkning 2022 och budget 2023

Samtliga belopp anges i SEK

	Budget	Utfall	Budget	% förändr.
	2022	2022	2023	mot progn.2022
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning				
3021 Årsavgifter bostäder	765 328	765 324	792000	3,5%
3071 Hyresintäkt kabel-tv	21 816	21 816	21816	0%
3250 Övernattnings-/gästlägenhet	500	1250	1000	-20%
3500 Fakturerade kostnader	0	0	0	
3542 Andrahandsuthyrning	0	2 673	1000	-63%
Summa Nettoomsättning	787 644	791 063	815 816	3%
Rörelseintäkter				
3740 Öres- och kronutjämning	0	0		
3999 Övriga rörelseintäkter	0	0		
Summa Rörelseintäkter	0	0	0	
Summa Rörelseintäkter	787 644	791 063	815 816	3%
Rörelsekostnader				
Driftskostnader:				
4110 Fastskötsel/teknisk förv arvode	49 440	52920	54540	3%
4120 Entreprenadkostn städ	21 400	20 790	21600	4%
4140 Besiktningkostnader	1700	19759	2000	-90%
4160 Trädgård och blommor	3 000	8799	4000	-55%
4180 Klottersanering	0	0	0	
4190 Övriga köpta tjänster	20000	2 625	19682	650%
4300 Övriga rep./underhåll	50 000	55 917	50000	-11%
4301 Planerade underhåll	120 000	0	68000	
4351 Tak	0	0		
4611 Fastighetsel	19 200	16 559	17898	8%
4623 Fjärrvärme	186 000	183 706	192919	5%
4630 Vatten	51 000	45 782	46 060	1%
4640 Sophämtning	38 600	20 330	18571	-9%
4641 Grovsopor, tidningar	4 800	4 866	4300	-12%
4710 Fastighetsförsäkringar	17 000	17 068	17409	2%
4712 Självrisk	0	0		
4760 Kabel-TV	18 280	18 274	19000	4%
4800 Fastighetsskatt	0	0		
4805 Beräknad fastighetsskatt	26 435	27 342	28800	5%
Summa Driftskostnader	626 855	494 737	564 779	14%
Övriga externa kostnader				
5410 Förbrukningsinventarier	0	0	10000	
5460 Förbrukningsmaterial	0	1 249	2000	60%
6100 Kontorsmaterial		973		
6230 Datakommunikation	0	0		
6250 Postbefordran	214	58	0	-100%
6420 Revisionsarvoden	8 000	8000	8000	0%
6470 Styr.möte/stämma/städdag	1 145	1161	2000	
6480 Arvode ekonomisk förvaltning	34 489	34 184	27086	-21%
6482 Extradebitering förvaltn.	434	1976	2480	26%
6490 Övr förvaltningskostnader	0	0	0	
6560 Serv.avg branschorg.	4 400	4 420	5000	13%
6570 Bankkostnader	3 708	3 568	4000	12%
6990 Övriga externa kostnader	2 000	1 600	4000	150%
Summa Övriga externa kostnader	54 390	57 188	64 566	13%
Personalkostnader				
6410 Styrelsearvoden	30000	30000	30000	0%
7241 Styrelsearvode	0			
7510 Lagstadgade arb giv avg	9400	8 045	9000	12%
Summa Personalkostnader	39 400	38 045	39 000	3%
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar				
7821 Avskrivn byggnader	5 940	5 940	5 940	0%
7822 Avskrivning fast. förbättr	85 392	85 392	85 392	0%
7830 Avskrivning maskinell utrustning	0	5 679	7572	
Summa Avskrivningar av materiella a	91 332	97 011	98 904	2%
Summa Rörelsekostnader	811 977	686 982	767 249	12%
Rörelseresultat	-24 333	104 081	48 567	
Finansiella poster				
Ränteintäkter och liknande resultatposter				
8111 Återbäring från Länsförsäkringar		2584		
8311 Ränteint fr bank	0	1599	4000	
8314 Skattefria ränteintäkter	0	5		
Summa Ränteintäkter och liknande re	0	4188	4000	
Räntekostnader och liknande resultatposter				
8410 Låneräntor	30 000	33 701	48375	44%
Summa Räntekostnader och liknande	30 000	33 701	48 375	44%
Summa Finansiella poster	30 000	29 513	44 375	50%
Resultat efter finansiella poster	-54 333	74 568	4 193	-94%

Så här fördelades våra kostnader 2022 (värden i Tkr)

