



(Avvikelse kan förekomma mellan bild och verklighet)

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Rosalia 2
769635-2413
Räkenskapsåret
2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rosalia 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022, vilket är föreningens femte 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 har den 4 november 2020 förvärvat fastigheten Kåbo 64:1 i Uppsala kommun. Lagfart erhöles den 15 juni 2021.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet har uppförts ett flerbostadshus i fyra till åtta våningar med totalt 65 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 4 532 m². Föreningen disponerar över 32 garageplatser i gemensamhetsanläggning.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Beräknad energiförbrukning

Beräknad energiförbrukning är 51 kWh/m² och år.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns fyra hissar, postboxar, utrymme för källsortering av sopor, barnvagns- och rullstolsförråd, städrum och förråd.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning avseende anordning för avledande av dagvatten, förgårdsmark, gård, underjordiskt parkeringsgarage med tillhörande tekniska anläggningar, laddstolpar, solcellsanläggning, cykelförråd, cykelverkstad, belysning samt andra för föreningen erforderliga gemensamma anläggningar. Föreningen skall också delta i en gemensamhetsanläggning för gång- och cykelväg. Andelstalen är ännu ej fastställda.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är vid ingången och utgången av räkenskapsåret 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

Byggnaderna färdigställdes 2021 och har åsatts värdeår 2021. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret.

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

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Förvaltning

Ekonomisk- och teknisk förvaltning

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

Företaget har tecknat avtal med JM AB för teknisk förvaltning. Avtalet gäller till den 17 mars 2024.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 48 000 kronor per år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser utöver detta har skett under räkenskapsåret.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 12 november 2020. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 12 november 2020.

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 och el.

Under år 2022 har årsavgifterna varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten, som debiteras efter faktisk förbrukning, har under året varit 704 kr/m². Kostnaden för varmvatten har debiterats med 19 kr/ m². Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgifterna med 7 procent fr.o.m. den 1 januari 2023. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play, men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) är 753 kr/m². Kostnaden för varmvatten har debiterats med 19 kr/m³.

Föreningens långfristiga lån

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 30 mars 2022.

Under året har föreningen amorterat 450 000 kr i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än amorteringen i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 11.

Föreningens ekonomiska övertagande från Entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet. Entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning 18 mars 2022. Avräkningstidpunkt har fastställts till den 30 juni 2022.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningen hade vid avräkningstidpunkten följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	245 600 000	Insatser	109 913 000
		Upplåtelseavgifter	73 002 000
		Lån	62 685 000
	<hr/>		<hr/>
	245 600 000		245 600 000

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 245 600 000.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under november 2021. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har noll (noll) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att noll (noll) lägenheter upplåtits i andra hand.

Nya väsentliga avtal

Abonnemangsavtal entrémattor med Elis Textil AB.

Planerad verksamhet för kommande år

Starta upphandling av teknisk förvaltning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	105
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	0
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	1
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	104

Styrelse

Styrelsen har efter extra föreningsstämma den 17 oktober 2022 haft följande sammansättning:

Katarina Hörnfeldt	Ledamot	Ordförande
Wilma Nordvall	Ledamot	
David Holmberg	Ledamot	
Eva-Lena Wahlberg	Ledamot	
Leif Tibell	Suppleant	
Elisabeth Thermaenius	Suppleant	
Jonne Rietdijk	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Lars-Erik Örde, Per Walegren 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 hållit tio (fyra) st protokollförda sammanträden.

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

Revisorer

Ernst & Young AB
Ordinarie Susanne Johansson Huvudansvarig

Ernst & Young AB
Suppleant Fredric Hävrén

Valberedning

Malin Abrahamsson Sammankallande
Björn Magnusson
Felicitas Rabiger

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 september 2018.

Nyckeltal	2022	2021
Nettoomsättning	1 851	0
Resultat efter finansiella poster	77	0
Soliditet (%)	74,46	56,21
Bokfört värde på fastigheten per m ² boarea kr	54 038	0
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,11	0,00
Fastighetens belåningsgrad (%)	25,40	0,00

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>		Årets resultat
	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	
Belopp vid årets ingång	116 523 000		
Omklassificering	-6 610 000	73 002 000	
Årets resultat			77 323
Belopp vid årets utgång	109 913 000	73 002 000	77 323

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kronor):

Årets resultat	77 323
Totalt	77 323

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering	106 347
Balanseras i ny räkning	-29 024
Totalt	77 323

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Resultaträkningen speglar perioden 1 juli 2022 till och med 31 december 2022.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 850 682	0
Övriga rörelseintäkter	3	198 854	0
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-398 658	0
Övriga externa kostnader	5	-193 941	0
Personalkostnader	6	-25 298	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-697 800	0
Summa rörelsekostnader		-1 315 697	0
Rörelseresultat		733 839	0
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		179	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-656 694	0
Summa finansiella poster		-656 515	0
Årets resultat		77 323	0

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 15	244 902 200	0
Pågående nyanläggningar	8, 15	0	191 250 000
Summa materiella anläggningstillgångar		244 902 200	191 250 000
Summa anläggningstillgångar		244 902 200	191 250 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		36 953	73 529
Fordran entreprenör		0	411 294
Övriga fordringar	9	765 254	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	51 016	0
Summa kortfristiga fordringar		853 223	484 823
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	15 573 806
Summa kassa och bank		0	15 573 806
Summa omsättningstillgångar		853 223	16 058 629
SUMMA TILLGÅNGAR		245 755 423	207 308 629

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		182 915 000	116 523 000
Summa bundet eget kapital		182 915 000	116 523 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		77 323	0
Summa fritt eget kapital		77 323	0
Summa eget kapital		182 992 323	116 523 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 15	40 485 000	0
Summa långfristiga skulder		40 485 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 15	21 750 000	90 571 096
Leverantörsskulder		75 871	0
Skatteskulder		16 447	0
Övriga skulder	13	2 651	2 038
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	433 130	212 495
Summa kortfristiga skulder		22 278 099	90 785 629
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		245 755 422	207 308 629

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	77 323	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	697 800	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	775 123	0
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	36 576	-73 529
Förändring av kortfristiga fordringar	520 336	-448 993
Förändring av leverantörsskulder	75 871	0
Förändring av kortfristiga skulder	57 935	374 591
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 465 841	-147 931
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-54 350 000	-123 250 000
Medlemsinsatser	66 392 000	114 103 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	12 042 000	-9 147 000
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-28 336 096	22 448 736
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-28 336 096	22 448 736
Årets kassaflöde	-14 828 255	13 153 805
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	15 573 806	2 420 000
Likvida medel vid årets slut	745 551	15 573 805

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.

Intäkter och kostnader före avräkning

Föreningens intäkter respektive löpande drifts- och förvaltningskostnader fram till och med avräkningstidpunkten kvittas mot kostnader respektive intäkter enligt avtal med entreprenören. De avtalsenliga kostnaderna och intäkterna uppstår pga. att entreprenören enligt totalentreprenadkontrakt erhåller intäkter och kostnader från verksamheten fram till avräkningen mellan förening och entreprenör. Detta avviker mot den grundläggande redovisningsprincipen om kvittningsförbud. Skälet till denna avvikelse är att det förenklar förståelsen av årsredovisningen för medlemmarna och förbättrar jämförbarheten av resultatposterna inför kommande år. Föreningen bedömer vidare att den använda principen är vanligt förekommande inom branschen och ger en rättvisande bild av ställning och resultat.

Intäkter som inte redovisas på grund av kvittning uppgår till 1 625 581 kr. Storleken på drifts- och förvaltningskostnader som kvittats lämnas inte eftersom dessa kostnader inte särskiljs från kostnader för byggentreprenaden och skulle behövas tas fram schablonmässigt och därmed ha begränsat informationsvärde.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

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

Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har tidigare år förvärvat mark med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett totalentreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen.

Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har statistiska uppgifter för det år som totalentreprenadkontraktet tecknades med Entreprenören använts.

Avskrivningsprincip

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

Följande avskrivningsprinciper tillämpas:

Byggnad 120 år

Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning,

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	1 508 833	0
Hyror garage och parkeringsplatser	214 800	0
Bredband	85 800	0
Vatten	33 006	0
El	4 133	0
Övriga intäkter	4 108	0
Öresavrundning	2	0
	1 850 682	0

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Intäkt från entreprenör	162 249	0
Skadestånd	36 605	0
	198 854	0

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	656	0
Värme	70 863	0
Vatten	104 785	0
El	56 067	0
Avfall	61 812	0
Försäkring	10 128	0
Reparationer	8 050	0
Bredband	86 296	0
Öresavrundning	1	0
	398 658	0

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	42 376	0
Förbrukningsmaterial	1 070	0
Möteskostnader	279	0
Tillsynsavgifter	16 400	0
Teknisk förvaltning	83 750	0
Konsultkostnader	33 509	0
Övriga externa kostnader	2 849	0
Serviceavtal	13 709	0
Öresavrundning	-1	0
	193 941	0

Not 6 Löner och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvoden	19 250	0
Sociala kostnader	6 048	0
	25 298	0

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Omklassificeringar	245 600 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	245 600 000	0
Årets avskrivningar	-697 800	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-697 800	0
Utgående redovisat värde	244 902 200	0
Taxeringsvärden byggnader	137 326 000	0
Taxeringsvärden mark	53 000 000	0
	190 326 000	0
Bokfört värde byggnader	166 773 196	0
Bokfört värde mark	78 129 004	0
	244 902 200	0

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	191 250 000	68 000 000
Inköp	54 350 000	123 250 000
Omklassificeringar	-245 600 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	191 250 000
Utgående redovisat värde	0	191 250 000

Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	16 463	0
Moms	3 240	0
	19 703	0

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Hemsida	1 327	0
Försäkring	16 984	0
Bredband	28 387	0
Hiss	4 318	0
	51 016	0

Not 11 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
SEB 1,19% 2023-03-28	20 850 000	0
SEB 2,34% 2025-03-28	20 535 000	0
SEB 2,77% 2027-03-28	20 850 000	0
	62 235 000	0
Kortfristig del, nästa års amortering	900 000	
Kortfristig del, lån som omförhandlas 2023*	20 850 000	
Summa långfristiga skulder	40 485 000	

*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 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 57 735 000 kr.

Not 12 Kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnadskreditiv	0	90 571 096
Kortfristig del av långfristiga lån	21 750 000	0
	21 750 000	90 571 096

Not 13 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Okänd inbetalning	2 651	2 038
	2 651	2 038

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	318 836	212 495
El	21 035	0
Värme	37 106	0
Arvoden inkl sociala avgifter	35 154	0
Revision	21 000	0
Öresavrundning	-1	0
	433 130	212 495

Not 15 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	62 685 000	62 685 000
	62 685 000	62 685 000

Bostadsrättsföreningen Rosalia 2

Uppsala den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Katarina Hörnfeldt
Ordförande

Wilma Nordvall
Ledamot

David Holmberg
Ledamot

Eva-Lena Wahlberg
Ledamot

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

Ernst & Young AB

Susanne Johansson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.05.2023 10:52

SENT BY OWNER:

Vanja Henriksson • 26.04.2023 09:13

DOCUMENT ID:

SJgh7yU872

ENVELOPE ID:

Hy2my117h-SJgh7yU872

DOCUMENT NAME:

ÅR 2022 Rosalia 2.pdf

15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Sonja Katarina Hörnfeldt hornfeldtk@gmail.com	Signed Authenticated	27.04.2023 17:41 27.04.2023 17:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/05/21) IP: 81.233.239.63
Per David Erik Holmberg david.e.holmberg@gmail.com	Signed Authenticated	27.04.2023 19:49 27.04.2023 19:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/07/10) IP: 81.226.220.144
Eva-Lena Marita Wahlberg elewa1818@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2023 21:25 30.04.2023 21:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/04/24) IP: 212.181.252.124
Wilma Nordwall wilma.nordwall@hotmail.se	Signed Authenticated	02.05.2023 09:10 02.05.2023 09:09	Email Low	IP: 194.71.19.134 IP: 194.71.19.134
SUSANNE JOHANSSON susanne.johansson@se.ey.com	Signed Authenticated	03.05.2023 10:52 03.05.2023 10:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/04/24) IP: 151.177.1.94

* 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