

Bostadsrättsföreningen Linneas utsikt 1 i Uppsala

Org.nr: 769632-7266

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Linneas utsikt 1 i Uppsala, organisationsnummer 769632-7266, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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 en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte är i Uppsala.

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2016.

Ekonomisk plan registrerades år 2018.

Föreningens stadgar registrerades år 2022.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Styrelse

Ordförande	Martin Stigge
Ledamot	Johanna Lindskoog
Ledamot	Linnea Grönlund
Ledamot	Helena Eriksson
Suppleant	Johan Larsson

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Revisor

Extern	Karolina Lövström BDO
Intern	Elisabet Eriksson

Valberedning

Valberedningen har bestått av Magnus Åberg, Mats Håkansson och Hanna Suomi Pettersson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-05

Extra stämma hölls 2022-10-28

Vid extrastämman beslutades om Nya stadgar och Installation av laddstolpar

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Fastighetsskötsel	Uppsala Fastighetstjänst
Städ	Ren Jämt
Sophämtning (kommunalt)	Uppsala Vatten
Sophämtning (återvinning)	Ragn-Sells
Fjärrvärme och el	Vattenfall
Lås och nyckelhantering	Uppsala Värdeskydd Teknik
Bredband, TV, Telefon (gruppvartal)	Tele2
Vatten	Uppsala Vatten
Service Ventilation	BT Ventilation
Service Värmesystem	Indoor Energy AB
Brandbesiktning	Briab
Besiktning brandsläckare	Presto
Besiktning rökluckor	BST
Service garageportar	Hörmann
Besiktning hiss och garageportar	DEKRA
Lekplatsbesiktning	BRT Lekplatsbesiktningar
E-post	Loopia
Parkeringsövervakning	Protectus
Revisor	BDO
Försäkring	Länsförsäkringar Uppsala

Information om fastigheten

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt.

Fastighetsbeteckning: Sävja 1:76

Fastigheten består av 3 flerbostadshus. Värdeåret är 2018. Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 165 m², varav 7 980 m² utgör lägenhetsyta och 1 185 m² utgör lokalyta.

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 2017 - 2018 .

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	1
2 rok	53
3 rok	36
4 rok	31
Summa	121

Parkering

Föreningen har 92 parkeringsplatser varav 45 utomhusparkeringsplatser och 47 garageplatser som upplåts via föreningens dotterbolag Hjortkronan AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid extrastämman beslutades om att installera 10 laddstolpar för elbilar i föreningens garage 2022 och 10 laddstolpar för elbilar på föreningens utomhusparkeringar 2023.

Årsstämma 2022 och extrastämma 2022 beslutade om föreningens nya stadgar. Dessa började gälla den 2022-11-14 då de registrerades av Bolagsverket.

I april 2022 skickades stämningsansökan till Uppsala Tingsrätt i rättstvisten mot Sigtuna Byggkonsult och föreningens f.d. ordförande Annsofie Kämpe, i enlighet med stämmobeslutet på föreningens extrastämma 2021. Förhandlingen förväntas ske 2023.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och fram till datum för underskrift av årsredovisningen
10 laddstolpar för elbilar i föreningens garage installerades i januari 2023.

I mars 2023 träffades en förlikning på 200 000 kr i rättstvisten mot Sigtuna Byggkonsult och föreningens f.d. ordförande Annsofie Kämpe vid ett muntligt sammanträde i Uppsala Tingsrätt.

Avgiftsändringar

Styrelsen beslutade att höja medlemsavgifterna med 14% fr.o.m. 2023-01-01 pga. ränteläget. Dessutom höjdes hyror för p-platserna till 330 kr/månad för p-platserna utomhus och till 830 kr/månad för garageplatserna.

Medlemsinformation

I början av räkenskapsåret fanns i förening 172 medlemmar

163 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	6 118	6 116	5 507	5 755
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 476	-2 160	-2 881	-1 915
Soliditet ¹ , %	73	73	73	73
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	681	673	645	645

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	284 625 000	478 800	-5 576 616	-2 160 062	277 367 122
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll		239 400	-239 400		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning			-2 160 062	2 160 062	0
Årets kapitaltillskott					
Årets insatsemission					
Årets resultat				-2 476 416	-2 476 416
Belopp vid årets utgång	284 625 000	718 200	-7 976 078	-2 476 416	274 890 706

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 976 078
Årets resultat	-2 476 416
Totalt	-10 452 494

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	269 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-124 780
Balanseras i ny räkning	-10 596 714
Totalt	-10 452 494

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	6 118 378	6 115 502
Övriga rörelseintäkter		37 837	614 309
Summa Rörelseintäkter		6 156 215	6 729 811
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-3 183 655	-2 701 596
Administration och förvaltning	4	-637 131	-1 142 284
Personalkostnader	5	-76 586	-53 403
Avskrivningar		-3 541 553	-3 541 553
Summa Rörelsekostnader		-7 438 925	-7 438 836
RÖRELSERESULTAT		-1 282 710	-709 025
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	44
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 193 706	-1 451 081
Summa Finansiella poster		-1 193 706	-1 451 037
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 476 416	-2 160 062
RESULTAT FÖRE SKATT		-2 476 416	-2 160 062
ÅRETS RESULTAT		-2 476 416	-2 160 062

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	373 549 049	377 090 602
Summa materiella anläggningstillgångar		373 549 049	377 090 602
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	150 306	150 306
Summa finansiella anläggningstillgångar		150 306	150 306
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		373 699 355	377 240 908
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 154 847	1 048 612
Övriga fordringar		2 224 144	2 485 703
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		105 484	147 259
Summa kortfristiga fordringar		3 484 475	3 681 574
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	7 131
Summa kassa och bank		0	7 131
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 484 475	3 688 705
SUMMA TILLGÅNGAR		377 183 830	380 929 613

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		284 625 000	284 625 000
Fond för yttre underhåll		718 200	478 800
Summa bundet eget kapital		285 343 200	285 103 800
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 976 078	-5 576 616
Årets resultat		-2 476 416	-2 160 062
Summa fritt eget kapital		-10 452 494	-7 736 678
SUMMA EGET KAPITAL		274 890 706	277 367 122
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	66 566 500	67 258 100
Summa långfristiga skulder		66 566 500	67 258 100
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		66 566 500	67 258 100
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	33 196 800	33 629 050
Leverantörsskulder		265 917	724 214
Skatteskulder		27 940	33 160
Övriga skulder		112 875	69 187
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 123 092	1 848 780
Summa kortfristiga skulder		35 726 624	36 304 391
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		35 726 624	36 304 391
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		377 183 830	380 929 613

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Byte av ekonomisk förvaltare skedde under 2021, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnad	70 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning	2022	2021
Årsavgifter		
Bostäder	5 434 158	5 366 016
Hysesintäkter		
Garage och p-platser	454 311	525 907
Bredband	188 240	203 952
Övriga hyresintäkter	16 389	9 100
	658 940	738 959
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	25 281	10 527
Totalt nettoomsättning	6 118 379	6 115 502

Not 3. Operativ drift och underhåll	2022	2021
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	498 770	389 254
Uppvärmning	690 251	611 638
Vatten och avlopp	341 299	378 319
Sophämtning	155 292	127 833
	1 685 612	1 507 044
Funktionell anläggningsservice		
Hissbesiktning	9 815	20 200
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	2 250	0
Brandskydd	132 084	14 608
	144 149	34 808
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	261 384	218 027
Fastighetsstäd	213 455	247 461
Trädgårdsskötsel	16 829	131 048
Snöröjning/sandning	8 405	13 084
Övriga köpta tjänster	0	6 679
	500 073	616 299
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	191 628	196 572
Övriga driftkostnader		
Försäkring	88 470	74 455
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	11 360	16 580
	99 830	91 035
Reparationer		
Reparationer	64 764	8 947
Byggnad	1 968	0
Hiss	93 149	2 550
Gemensamma utrymmen	164 716	90 698
Garage och p-platser	0	7 966
Installationer	112 987	43 303
	437 584	153 464
Underhåll		
Underhåll	124 780	102 374
Totalt operativ drift och underhåll	3 183 655	2 701 596

Not 4. Administration och förvaltning	2022	2021
Medlems- och föreningsavgifter		
Övriga medlemsavgifter	16 670	8 190
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	135 014	142 349
Extra ekonomisk förvaltning	48 355	59 195
	183 370	201 544
Revision		
Revisionsarvode	58 638	70 097
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	921	746
Försäkringar och övriga riskkostnader		
Juridiska åtgärder	98 050	188 771
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	2 459	7 501
Konsultarvode	259 136	301 498
Bankkostnader	5 288	375
Övriga administrativa kostnader	0	4 926
Övriga kostnader	12 600	358 636
	279 482	672 935
Totalt administration och förvaltning	637 131	1 142 284
Not 5. Personalkostnader	2022	2021
Styrelsen		
Styrelsearvode	58 200	40 990
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	18 386	12 413
Totalt personalkostnader	76 586	53 403
Not 6. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	387 965 000	387 965 000
Utgående anskaffningsvärden	387 965 000	387 965 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 10 874 398	- 7 332 845
Årets avskrivningar	- 3 541 553	- 3 541 553
Utgående avskrivningar	-14 415 951	-10 874 398
Utgående redovisat värde	373 549 049	377 090 602
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	161 536 000	118 058 000
Taxeringsvärde mark	31 240 000	21 915 000
	192 776 000	139 973 000

Not 7. Långfristiga värdepappersinnehav	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	150 306	150 306
Utgående anskaffningsvärden	150 306	150 306
Utgående redovisat värde	150 306	150 306

Föreningen äger samtliga aktier i Hjortkronan AB, 559011-4210.

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
Swedbank	2025-11-25	3,54 %	33 283 250	33 629 050
Swedbank	2024-11-25	0,69 %	33 283 250	33 629 050
Swedbank	2023-11-24	1,83 %	33 196 800	33 629 050
Summa skulder till kreditinstitut			99 763 300	100 887 150
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-33 196 800	-33 629 050
			66 566 500	67 258 100

Not 9. Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	103 740 000	103 740 000
Summa:	103 740 000	103 740 000

Underskrifter

den ____ / ____ 2023

Martin Stigge

Johanna Lindskoog

Linnea Grönlund

Helena Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 -

BDO

Karolina Lövström

Elisabet Eriksson
Intern revisor