



Årsredovisning 2023



Brf Björkallén

Org nr 769632-6136

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Björkallén, med säte i UPPSALA, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs en äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter 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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 oktober 2022.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Ultuna 5:1 i Uppsala kommun. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet består av 4 flerbostadshus med totalt 85 bostadsrätter samt garage i suterräng. Den totala boytan är 5 708 kvm. Föreningen disponerar 41 parkeringsplatser i garage och 14 markparkeringar.

Lägenhetsfördelning:

18 st	1 rum och kök
22 st	2 rum och kök
24 st	3 rum och kök
16 st	4 rum och kök
5 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Statlig fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av lokalernas taxeringsvärde.

Bostadslägenheterna är helt befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2034 utgår full fastighetsavgift.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 216 464 000 kr, varav byggnadsvärdet är 164 464 000 kr och markvärde 52 000 000 kr. Värdeår är 2019.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning med Fastum Teknik AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 3 oktober 2018.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 780 kr/kvm boyta per år. Från den 1 januari 2024 höjs årsavgiften med 25%.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll sker enligt föreningens uppdaterade underhållsplan.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 24 maj 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Maria Gabriella Andersson Jörgen Cavelind Emma Gurnell Nils-Gunnar Kolfeldt Johan Rehnström	Ordförande
Suppleant	Bilal Algoz Andreas Dahl Ola Hedberg Sabrina Jansen	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

Revisor

Pontus Ohlsson Ernst & Young AB

Revisorssuppleant

Ernst & Young AB

Valberedning

Sinikka Liimatta Ohanian
Ylva Mellbin

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Beslut om höjning av avgiften med 25% fr o m 2024-01-01. Omläggning av två av föreningens tre lån.
Bidrag från Naturvårdsverket för installation av laddstolpar för elbilar.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början	137
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	3
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	138

Två överlåtelser har skett under året.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 964	4 578	4 637	4 529
Resultat efter finansiella poster	-1 474	-1 134	-577	-418
Soliditet (%)	75	75	75	74
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	780	718	721	718
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 381	10 519	10 689	10 901
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 318	12 482	12 684	12 935
Sparande per kvm (kr/kvm)	135	188	229	253
Räntekänslighet (%)	16	17	18	18
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	114	114	111	102
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90	89	89	91

I nyckeltalet "Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt" ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Kostnader för vatten ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på att höga kostnader för avskrivning av byggnader samt tydligt högre räntekostnader under året.

Föreningens balanserade underskott beror på höga kostnader för avskrivning av byggnader.

Inför nästa räkenskapsår beräknas räntorna på föreningens lån stiga vilket kommer påverka föreningens likviditet negativt.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Föreningen har beslutat att finansiera förlusten genom att höja årsavgifterna med 25% från 1 januari 2024.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	215 700 000	400 560	-1 395 213	-1 134 463	213 570 884
Disposition av föregående års resultat:		-44 700	-1 089 763	1 134 463	0
Årets resultat				-1 473 877	-1 473 877
Belopp vid årets utgång	215 700 000	355 860	-2 484 976	-1 473 877	212 097 007

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 484 976
årets förlust	-1 473 877
	-3 958 853

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 447 578
ianprätagande fond för yttre underhåll	-219 478
i ny räkning överföres	-5 186 953
	-3 958 853

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 964 174	4 577 792
Summa rörelseintäkter		4 964 174	4 577 792
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 237 926	-2 339 651
Övriga externa kostnader	4	-441 432	-426 752
Personalkostnader	5	-184 570	-114 911
Avskrivningar		-2 169 304	-2 163 001
Summa rörelsekostnader		-5 033 232	-5 044 315
Rörelseresultat		-69 058	-466 523
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 606	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 425 425	-667 946
Summa finansiella poster		-1 404 819	-667 940
Resultat efter finansiella poster		-1 473 877	-1 134 463
Årets resultat		-1 473 877	-1 134 463

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	281 436 671	283 552 503
Inventarier, verktyg och installationer	7	179 183	178 628
Summa materiella anläggningstillgångar		281 615 854	283 731 131
Summa anläggningstillgångar		281 615 854	283 731 131
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 291	11 450
Övriga fordringar	8	1 144 173	1 739 039
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	132 099	205 124
Summa kortfristiga fordringar		1 281 563	1 955 613
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		601 553	0
Summa kassa och bank		601 553	0
Summa omsättningstillgångar		1 883 116	1 955 613
SUMMA TILLGÅNGAR		283 498 970	285 686 744

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		215 700 000	215 700 000
Fond för yttre underhåll		355 860	400 560
Summa bundet eget kapital		216 055 860	216 100 560
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 484 976	-1 395 213
Årets resultat		-1 473 877	-1 134 463
Summa fritt eget kapital		-3 958 853	-2 529 676
Summa eget kapital		212 097 007	213 570 884
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	46 656 427	23 280 667
Summa långfristiga skulder		46 656 427	23 280 667
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	23 655 792	47 964 167
Leverantörsskulder		251 028	138 063
Skatteskulder		69 280	58 530
Övriga skulder		36 909	30 571
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	732 527	643 862
Summa kortfristiga skulder		24 745 536	48 835 193
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		283 498 970	285 686 744

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 473 877	-1 134 462
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 169 304	2 163 001
Förändring skatteskuld/fordran		10 750	10 750
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		706 177	1 039 289
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		53 678	-91 744
Förändring av kortfristiga skulder		207 969	533 279
Kassaflöde från den löpande verksamheten		967 824	1 480 824
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-54 028	-185 597
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-54 028	-185 597
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-932 615	-1 152 625
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-932 615	-1 152 625
Årets kassaflöde		-18 819	142 602
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 732 436	1 589 833
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 713 617	1 732 435

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Yttre underhållsfond

Avsättning till fond för yttre underhåll görs årligen enligt föreningens uppdaterade underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	4 380 067	4 018 370
P-plats och garage	472 350	457 073
Vattenförbrukning	70 394	77 239
Övriga intäkter	22 860	20 656
Avgift andrahandsupplåtelse	13 720	4 441
Försäkringsersättningar	4 773	0
Öresutjämning	10	13
	4 964 174	4 577 792

I årsavgiften ingår värme, fastighetsel, TV och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	151 176	137 496
Trädgårdsskötsel	23 825	13 750
Städkostnader	173 466	174 820
Snöröjning/sandning	60 750	58 156
Serviceavtal	70 728	56 032
Hisservice/besiktning	32 323	31 973
Bevakning och larm	0	20 434
Besiktningsskostnader	17 149	5 382
Reparationer	55 866	160 936
Hissreparationer	7 713	13 339
Planerat underhåll	219 478	247 500
Fastighetsel	141 253	141 333
Uppvärmning	419 954	418 120
Vatten och avlopp	214 093	213 194
Avfallshantering	131 648	153 198
Försäkringskostnader	123 928	113 056
Självrisker	0	19 200
Digitala tjänster	377 159	330 440
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	17 417	31 291
	2 237 926	2 339 650

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	34 640	34 640
Hemsida	4 859	4 539
Föreningsgemensamma kostnader	0	14 994
Revisionsarvode	41 875	34 250
Ekonomisk förvaltning	108 666	130 187
Teknisk förvaltning grundavtal	153 467	150 000
Teknisk förvaltning extradeb.	47 573	39 061
Bankkostnader	40	1 566
Juridisk konsultation	0	3 750
Underhållsplan	42 750	0
Medlems-/föreningsavgifter	7 330	0
Övriga poster	232	13 765
	441 432	426 752

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	145 625	90 650
Sociala avgifter	38 945	23 266
Utbildningar	0	995
	184 570	114 911

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	253 900 000	253 900 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	253 900 000	253 900 000
Ingående avskrivningar	-6 347 497	-4 231 665
Årets avskrivningar	-2 115 832	-2 115 832
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 463 329	-6 347 497
Utgående redovisat värde	245 436 671	247 552 503
Taxeringsvärden byggnader	164 464 000	164 464 000
Taxeringsvärden mark	52 000 000	52 000 000
	216 464 000	216 464 000
Bokfört värde byggnader	245 436 671	247 552 503
Bokfört värde mark	36 000 000	36 000 000
	281 436 671	283 552 503

Not 7 Inventarier/Installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	235 847	50 250
Inköp	54 027	185 597
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	289 874	235 847
Ingående avskrivningar	-57 219	-10 050
Årets avskrivningar	-53 472	-47 169
Utgående ackumulerade avskrivningar	-110 691	-57 219
Utgående redovisat värde	179 183	178 628

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	32 109	6 603
Avräkningskonto förvaltare	1 112 064	1 732 436
	1 144 173	1 739 039

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Kabel-Tv och Internet	5 281	93 795
Försäkring	53 737	48 696
Ekonomisk förvaltning	27 419	26 546
Vatten	25 167	20 028
Avfall	13 165	7 346
Serviceavtal passagesystem	0	1 383
Bostadsrätterna medlemskap	7 330	7 330
	132 099	205 124

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Danske Bank	1,47	2024-12-30	23 187 792	23 652 167
SEB	3,15	2023-12-28	0	22 826 000
SEB	0,62	2023-12-28	0	24 766 667
SBAB	3,26	2026-11-17	24 766 667	0
SBAB	3,58	2025-11-17	22 357 760	0
			70 312 219	71 244 834
Kortfristig del av långfristig skuld			-23 655 792	-47 964 167

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 840 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 23 187 792 kr

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 66 112 318 kronor.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	11 490	94 783
Styrelsearvoden	10 625	0
Sociala avgifter	3 338	0
Revision	38 000	64 250
Fastighetsel	59 824	13 281
Fjärrvärme	66 961	62 726
Snöröjning	25 250	20 000
Skötsel utemiljö	12 598	11 458
Övriga upplupna kostnader	12 283	0
Förutbetalda avgifter och hyror	492 159	377 364
	732 528	643 862

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	74 300 000	74 300 000
	74 300 000	74 300 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har höjt årsavgifterna med 25% från 1 januari 2024.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Maria Gabriella Andersson
Ordförande

Emma Gurnell
Ledamot

Johan Rehnström
Ledamot

Mats Jörgen Cavelind
Ledamot

Nils-Gunnar Kolfeldt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Pontus Ohlsson
Auktoriserad revisor







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Björkallén.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-06 10:03:21

Dokumentet är undertecknat av:

 PONTUS OHLSSON (19840831XXXX) Revisor	2024-05-06 10:03:21
 Maria Gabriella Andersson (19721213XXXX) Ordförande	2024-05-03 14:57:55
 EMMA GURNELL (19790802XXXX) Ledamot	2024-05-03 14:09:57
 Johan Oscar Emanuel Rehnström (19700817XXXX) Ledamot	2024-05-03 20:14:53
 NILS-GUNNAR KOLFELDT (19480406XXXX) Ledamot	2024-05-06 09:32:35
 Mats Jörgen Cavelind (19640805XXXX) Ledamot	2024-05-03 17:51:40



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Björkallén.pdf (267408 byte)

32D4C520053D3B23A9FDD2C0082EA74B6C2D32996333BD03F28A754A31CB0E1F55338FBF7A2BCBA6E29E
FE5FFF75D03233B9CB6D53D0CB576E05099F95A5A80B

<https://esign.summera.support/verify>