

Årsredovisning 2022

BRF BREDABLICK

716401-2929



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BREDABLICK

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

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

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.

KASSAFLÖDEANALYS

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 under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1982-09-28.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Dragarbrunn 5:3 på adressen Linnégatan 18 i Uppsala. Föreningen har 15 bostadsrätter om totalt 1 785 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Ivo Nazlic	Ordförande
Alexander Gårdenberg	Ledamot
Johan Aulin	Ledamot
Karl Sjölin	Ledamot
Johan Norberg	Ledamot
Andrew Canning	Suppleant

VALBEREDNING

Åsa Collin och Tony Hansson.

FIRMA TECKNING

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas 2 i förening av ledamöterna.

REVISORER

Bengt Kvist Revisor
Susanne Fagerberg Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-24. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL TOM 2021

- 2006 Ventilation, trappa, installation av värmekablar vid stuprör och fotrännor, viss reparation av yttertak.
- 2007 Reparation av vattenskada föranledd av vattenläckage från tak.
- 2008 Trädgård
- 2009 Uppsamlingsledning dagvatten, installation av brandsläckare och brandvarnare.

- 2010 Fönsterrenovering, viss målning av rötskadade delar, viss fasadrenovering i samband med vattenskada.
- 2011 Slutförande av renovering och målning av fönster.
- 2012 Renovering av bastu och duschrum i källaren, nya källarförråd har införskaffats.

- 2014 Takrenovering
- 2017 Byte av cirkulationspump och expansionskärl. Brandbesiktning. Stampsolning.

- 2018 Asbestsanering och isolering av värmeledningar i källaren, nya värmeventiler.
Brandsäkringsåtgärder - väggar mellan vindslägenheter och vindsförråd. Utrymningsväg vindslägenhet trapphus A.

- 2019 Vindslägenheternas garderobs- och badrumsutbyggnad har brandisolerats ytterligare.
Övernattningsrummet har försetts med brandsäker dörr i källaren och ny dörr från gården och är nu brandsäkrat. Muren har reparerats, rappats och målats. Låsen till samtliga allmänna utrymmen har bytts ut. Samtliga nycklar har upptecknats hos Trygghetsprodukter. Rekvisition från styrelsen krävs för att kvittera ut nya nycklar. Torkaggregat i tvättstugan har bytts ut.

- 2020 Glaspartierna i lägenhetsdörrar utbytta till brandsäkert glas. Lägenhetsdörrarna försedda med svällister. Nya entrédörrar till tvättstugan och lägenheten i gårdshuset. Ny dörr till vinden i trapphus A. Undercentralen utbytt. Värmerör i källaren isolerade. Temperaturgivare installerad i lägenheterna. En tvättmaskin utbytt.

2021 Byte av brandstege, samtliga radiatorventiler och termostater, samt injustering värme. Målning entréportar och dörrar på innergården, samt dörren mot trädgården. Målning av plåten ovanför entréportar. Renovering soprumsdörr. Glaspartierna i lägenhetsdörren ingång D bytta till ljudisolerat glas.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Styrelsen har under året färdigställt flera underhållsprojekt av dekorativ karaktär.

Året har präglats av skenande kostnader i Sverige. Två stora faktorer som påverkar föreningens ekonomi är föreningens lån och energiförbrukningen. Det är därför styrelsen beslutade att sänka amorteringstakten, samt tittat på flera sätt att sänka energikostnaderna. Utöver detta upprättade styrelsen dialog med 3G Infrastructure som drifvar antenn på vårt tak, för att få ersättning för högre kostnader för antennens elförbrukning.

UTFÖRT UNDERHÅLL 2022

Målning av insidan av samtliga fönster i trappuppgångarna

Dekormålning av dörren till tvättstugan, övernattningsrummet och lägenhetsdörren ingång C

Tre armaturer på innergården utbytta

ÖVRIGT

Överklagan till Mark- och miljödomstolen avseende Uppsala kommunfullmäktiges beslut 2022-11-07 § 23 avseende att anta detaljplan för del av Kv Bredablick inlämnad 2022-12-08.

Två städdagar har genomförts med god uppslutning från medlemmarna

EKONOMI

Avgifterna höjdes med 1,75% från 1 januari 2022.

Föreningen sänkte amorteringstakten (ca 80tkr/år) för att kompensera för högre räntekostnader.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Fastighetsskötsel	UBC
Lokalvård	Mellansvenska Städ AB
Teknisk drift	Riksbyggen
Revidering underhållsplan	Riksbyggen
Bredband	Telenor
Sophämtning	Returpappercentralen

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen är 24 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 097 184	1 075 212	1 034 544	1 010 171
Resultat efter fin. poster	278 126	-238 748	-428 978	58 567
Soliditet, %	neg	neg	neg	neg
Yttre fond	677 869	593 000	589 000	77 106
Taxeringsvärde	47 400 000	36 200 000	36 200 000	36 200 000
Bostadsyta, kvm	1 785	1 785	1 785	1 785
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	615	602	580	565
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 954	3 136	3 397	2 944
Genomsnittlig skuldränta, %	1,21	0,77	0,98	1,32

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	573 425	-	-	573 425
Upplåtelseavgifter	288 730	-	-	288 730
Fond, yttre underhåll	593 000	-	84 869	677 869
Balanserat resultat	-3 186 053	-238 748	-84 869	-3 509 669
Årets resultat	-238 748	238 748	278 126	278 126
Eget kapital	-1 969 645	0	278 126	-1 691 519

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 509 669
Årets resultat	278 126
Totalt	<u>-3 231 543</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	593 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-15 000
Balanseras i ny räkning	-3 809 543
	<u><u>-3 231 543</u></u>

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
	2		
Nettoomsättning		1 097 184	1 075 212
Rörelseintäkter		50 916	44 704
Summa rörelseintäkter		1 148 100	1 119 916
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-637 645	-1 160 842
Övriga externa kostnader	8	-54 675	-41 176
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-111 780	-111 780
Summa rörelsekostnader		-804 099	-1 313 798
RÖRELSERESULTAT		344 000	-193 882
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-65 875	-44 866
Summa finansiella poster		-65 874	-44 866
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		278 126	-238 748
ÅRETS RESULTAT		278 126	-238 748

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	3 441 664	3 537 004
Maskiner och inventarier	11	44 233	60 673
Summa materiella anläggningstillgångar		3 485 897	3 597 677
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 487 897	3 599 677
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 199	16 276
Övriga fordringar	13	792	791
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	80 741	87 863
Summa kortfristiga fordringar		88 732	104 930
Kassa och bank			
Kassa och bank		220 022	211 416
Summa kassa och bank		220 022	211 416
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		308 754	316 346
SUMMA TILLGÅNGAR		3 796 651	3 916 023

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		862 155	862 155
Fond för yttre underhåll		677 869	593 000
Summa bundet eget kapital		1 540 024	1 455 155
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 509 669	-3 186 053
Årets resultat		278 126	-238 748
Summa fritt eget kapital		-3 231 543	-3 424 800
SUMMA EGET KAPITAL		-1 691 519	-1 969 645
Avsättningar			
Avsättningar		1 646	1 646
Summa avsättningar		1 646	1 646
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	1 766 900	1 833 500
Summa långfristiga skulder		1 766 900	1 833 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	3 505 780	3 764 588
Leverantörsskulder		52 438	138 688
Skatteskulder		2 361	2 008
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	159 045	145 238
Summa kortfristiga skulder		3 719 624	4 050 522
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 796 651	3 916 023

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	211 416	812 386
Resultat efter finansiella poster	278 126	-238 748
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	111 780	111 780
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	389 906	-126 968
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	16 198	-31 416
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-72 090	22 661
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	334 015	-135 722
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-325 408	-465 248
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-325 408	-465 248
ÅRETS KASSAFLÖDE	8 607	-600 970
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	220 022	211 416

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bredablick 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	2-5 %
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	1 097 184	1 075 212
Övriga intäkter	50 916	44 704
Summa	1 148 100	1 119 916

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	32 644	24 954
Fastighetsskötsel	31 622	35 501
Städning	24 892	26 664
Trädgårdsarbete	5 213	12 453
Övrigt	1 244	0
Summa	95 615	99 572

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Reparationer	16 255	62 395
Summa	16 255	62 395

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Undercentral	0	16 781
Brandsäkerhet	0	116 079
Målning av dörrar	0	148 216
Dörrar och lås/porttele	15 000	0
Övrigt	0	227 055
Summa	15 000	508 131

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	55 985	42 042
Fjärrvärme	278 951	284 056
Sophämtning	37 405	29 580
Vatten	52 199	54 300
Summa	424 540	409 978

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	29 700	29 700
Fastighetsförsäkringar	33 750	32 039
Fastighetsskatt	22 785	19 027
Summa	86 235	80 766

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Arvode ekonomisk förvaltning	29 820	29 208
Förbrukningsmaterial	0	449
Övriga förvaltningskostnader	24 855	11 519
Summa	54 675	41 176

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	65 875	44 866
Summa	65 875	44 866

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	6 617 085	6 617 085
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 617 085	6 617 085
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 080 081	-2 984 741
Årets avskrivning	-95 340	-95 340
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 175 421	-3 080 081
Utgående restvärde enligt plan	3 441 664	3 537 004
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 355 029</i>	<i>2 355 029</i>

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	21 400 000	18 000 000
Taxeringsvärde mark	26 000 000	18 200 000
Summa	47 400 000	36 200 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	302 047	302 047
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	302 047	302 047
Ingående ackumulerad avskrivning	-241 374	-224 934
Avskrivningar	-16 440	-16 440
Utgående ackumulerad avskrivning	-257 814	-241 374
Utgående restvärde enligt plan	44 233	60 673
NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
Insats Branschorganisation	2 000	2 000
Summa	2 000	2 000
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	792	791
Summa	792	791
NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	7 425	7 425
Fastighetsskötsel	0	7 651
Försäkringspremier	37 111	33 750
Förvaltning	7 876	7 455
Vatten	3 123	4 697
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 206	26 885
Summa	80 741	87 863

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2023-05-30	3,12 %	3 439 180	3 697 988
Stadshypotek	2024-06-01	0,90 %	1 833 500	1 900 100
Summa			5 272 680	5 598 088
Varav kortfristig del			3 505 780	
Kortfristig del som avser amortering inom 12 månader			325 008	

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.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	8 247	7 508
Förutbetalda avgifter/hyror	93 033	91 432
Uppvärmning	44 667	42 531
Utgiftsräntor	11 217	3 767
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 881	0
Summa	159 045	145 238

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	6 675 000	6 675 000
Summa	6 675 000	6 675 000

Underskrifter

Värsåsa, 2023 - 04 - 18

Ort och datum




Alexander Gårdenberg
Ledamot



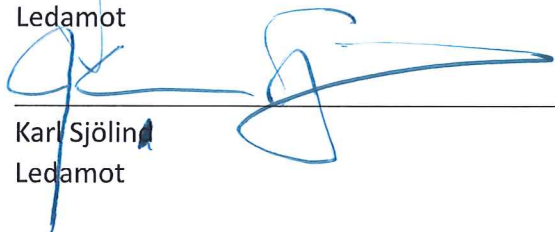
Ivo Nazlic
Ordförande



Johan Aulin
Ledamot



Johan Norberg
Ledamot



Karl Sjölin
Ledamot

Revisionsberättelse

**För
Bostadsrättsföreningen Bredablick
Uppsala**

Undertecknade revisorer har granskat
bostadsrättsföreningen Bredablicks räkenskaper,
årsredovisning samt styrelsens förvaltning för år 2022

Vi tillstyrker

att balans- och resultaträkningen fastställs

**att årets resultat behandlas i enlighet med förslaget i
verksamhetsberättelsen samt**

**att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret
2022-01-01--12-31.**

Uppsala den 6 april 2023


Susanne Fagerberg


Bengt Kvist