

Årsredovisning

Brf Tiunda Park

Org nr 769626-3990

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Tiunda Park registrerades 20 maj 2013. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna utan tidsbegränsning. Föreningen redovisar moms för individuell mätning av el och vatten till de boende.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Rickomberga 28:3 med gatuadressen Klangs Gränd 3 A-B med säte i Uppsala Kommun. Föreningen har äganderätt till marken. Byggnaden är uppförd 2016. Fastigheten är bebyggd med 1 byggnad i 2 våningar med takterrass. På fastigheten finns även 1 förrådsbyggnad med rum för källsortering och cykelförvaring. Fastigheten var fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa Försäkring AB t.o.m. 31 november och från 1 december If skadeförsäkring AB.

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt.

1 rum och kök	34 st	798 kvm
Total bostadsarea uppgår till		798 kvm
Total tomtarea uppgår till		1 555 kvm

Byggnadens uppvärmning sker via bergvärme.

Hushållsel samt vatten till alla lägenheter mäts och debiteras individuellt av föreningen.

Genomfört underhåll

Uppförande av byggnaderna 2016

Styrelsen

För tiden 1 januari - 12 januari 2023

Jonas Avelin (1 år)	Ordförande
Tim Foo (1 år)	Ledamot
Emma Fredriksson (1 år)	Ledamot
Clara Karlsson (2 år)	Ledamot

För tiden 12 januari - 31 december 2023

Clara Karlsson (2 år)	Ordförande
Tim Foo (1 år)	Ledamot
Emma Fredriksson (1 år)	Ledamot
Alva Flyhammar (1 år)	Ledamot

Revisorer

Mazars AB

Revisor

Valberedning

Vakant

Stämma och sammanträden

En extra stämma höll den 12 januari för att välja ny styrelsen Föreningens ordinarie stämma hölls 2023-05-03. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda under 2023.

Avtal

Bodens Energi AB	Elhandel
DinBox Sverige AB	Digitala fastighetsboxar
Infometric AB	Mätinsamling el & vatten
Mediator AB	Ekonomisk förvaltning & lägenhetsförteckning
PreZero Recycling AB	Renhållning
Sinnesfrid Städservice AB	Städ
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV, bredband & telefoni
Upplands Boservice AB	Fastighetskötsel
Uppsala Vatten och Avfall AB	Renhållning, vatten & avlopp
Vattenfall AB	Elnät

Överlåtelse och medlemsinformation

Under perioden har 4 st överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 3 st).

Antal medlemmar vid periodens början var 71 st och vid årets slut 73 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köparen. Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är enligt stadgarna och hyresnämndens rekommendationer.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 123 511 kr, varav reparationer 85 836 kr. Föreningen har upprättat en 50-årig underhållsplan 2022 som uppdateras kontinuerligt.

Avgiftsändringar

Årsavgifterna höjdes med 4% 1 januari 2024.

Ekonomi, jämförelsetal

	2023	2022	2021	2020
Årsavgift (kr/kvm)	1 136	1 103	1 028	1 007
Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm)	1 528			
Nettoomsättning (tkr)	1 220	1 164	1 108	1 066
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-161	-201	-159	-359
Balansomslutning (tkr)	62 414	62 686	63 114	63 533
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	87,1%	87,0%	86,7%	86,4%
Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm)	9 657	9 933	10 209	10 484
Skuldsättning (kr/kvm)	9 657			
Sparande (kr/kvm)	460			
Energikostnad (kr/kvm)	257			
Årsavgifternas del av total intäkt	94,3%			
Räntekänslighet	8,5%	9,2%	9,9%	10,4%
Räntekänslighet (inklusive tillägg)	6,3%			

Förklaring flerårsöversikt

Årsavgift (kr/kvm): Redovisad årsavgift genom yta upplåten med bostadsrätt. Årsavgift exklusive intäkter för el, vatten och bredband.

Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm): Redovisade årsavgifter genom yta upplåten med bostadsrätt. Årsavgift inklusive intäkter för el, vatten och bredband.

Nettoomsättning: I nettoomsättningen ingår föreningens årsavgifter och intäkter för el, vatten och bredband.

Resultat efter finansiella poster: Resultat efter finansiella poster, innan avsättning till yttre reparationsfond.

Balansomslutning: Totala tillgångar, eller summan av eget kapital och skulder, per balansdagen.

Soliditet: Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm): Totala räntebärande skulder genom yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning (kr/kvm): Totala räntebärande skulder genom total yta (boyta).

Sparande (kr/kvm): Årets resultat + summan av årets avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta (boyta). Total yta enligt taxeringsbesked. Sparande per kvm bör möta det framtida underhållsbehovet i föreningen.

Energikostnad (kr/kvm): Kostnader för el, vatten och värme genom total yta (boyta).

Årsavgifternas del av total intäkt: Redovisad årsavgift i procent av totala rörelseintäkter. Årsavgift inklusive el, vatten och bredbandsintäkter.

Räntekänslighet: Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter. En ökad räntekostnad med en procent motsvarar 8,5 % av årsavgiften. Årsavgift exklusive el, vatten och bredbandsintäkter

Räntekänslighet inklusive tillägg: Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter. En ökad räntekostnad med en procent motsvarar 6,3 % av årsavgiften. Årsavgift inklusive el, vatten och bredbandsintäkter.

Verksamheten under året

Stamspolning och OVK-besiktning med efterföljande filterbyte i samtliga lägenheter genomfördes under året i enlighet med vår underhållsplan. Vidare har ny elmätare installerats.

Verksamheten under kommande år

Inför Q1 år 2024 genomförde vi en avgiftshöjning på 4%. Under året ska ett av våra lån läggas om. Vi planerar att enligt underhållsplanen olja in trätrall under året. Vi ser också över möjlighet att installera automatiska dörrstängare för gallergrindarna.

Årets resultat, upplysning vid förlust

Föreningens förlust från 2023 avser uteslutande avskrivningar, det löpande kassaflödet är tillräckligt för föreningens löpande avgifter. Föreningen amorterar i god takt och styrelsen bedömer att nya lån kan tas upp för framtida planerade underhåll.

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Utgående Saldo
Belopp vid årets ingång	55 870 000	255 900	-1 415 945	-200 802
Disposition av 2022 års resultat		-89 125	-111 677	200 802
Årets resultat				<u>-161 098</u>
Belopp vid årets utgång	55 870 000	166 775	-1 527 622	-161 098

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat (underskott)	-1 527 622
Årets resultat (underskott)	<u>-161 098</u>
	-1 688 720

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	119 000
lanspråk tas från yttre reparationsfonden	-45 000
till balanserat resultat överföres	<u>-1 762 720</u>
	-1 688 720

RESULTATRÄKNING

	INTÄKTER				
	2023		Not	2022	
Nettoomsättning					
Årsavgifter	1 219 730	1 219 730	2	1 164 274	1 164 274
Övriga rörelseintäkter					
Övriga intäkter	73 643	73 643	3	138 641	138 641
SUMMA INTÄKTER		1 293 373			1 302 915

RÖRELSENS KOSTNADER					
Kostnader för fastighetsförvaltning					
Driftskostnader	-641 537		4	-589 967	
Administrationskostnader	-47 472			-45 212	
Fastighetsskatt/-avgift	0	-689 009	5	0	-635 179
Reparation och underhållskostnader					
Reparationer	-85 836			-24 863	
Planerat underhåll	-37 675	-123 511		-206 125	-230 988
Personalkostnader		-68 995	6		-62 479
Avskrivningar, materiella tillgångar					
Byggnader		-490 548	7		-490 548
RÖRELSERESULTAT		-78 690			-116 279
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter	306			451	
Räntekostnader	-82 714	-82 408		-84 974	-84 523
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-161 098			-200 802
ÅRETS RESULTAT		-161 098			-200 802

BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR			
	2023		Not	2022
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader	44 617 164		7	45 107 712
Mark	16 883 000	61 500 164		16 883 000
				61 990 712
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Avräkning skatter och avgifter	7 955			7 807
Övriga fordringar	102 690		8	41 068
Förutbetalda kostnader	83 244	193 889	9	58 100
				106 975
Kassa och bank		719 869		588 308
SUMMA TILLGÅNGAR		62 413 922		62 685 995

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet eget kapital				
Insatskapital	13 795 848			13 795 848
Upplåtelseavgifter	42 074 152			42 074 152
Yttre reparationsfond	166 775	56 036 775		255 900
				56 125 900
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 527 622			-1 415 945
Årets resultat	-161 098	-1 688 720		-200 802
				-1 616 747
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		4 836 500	10	7 706 500
Kortfristiga skulder				
Kortfristig skuld till kreditinstitut	2 870 000		10	220 000
Leverantörsskulder	103 385			20 826
Övriga upplupna kostnader	124 303		11	121 757
Förskottsinsbetalningar	131 679	3 229 367		107 759
				470 342
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		62 413 922		62 685 995

Kassaflödesanalys

	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-161 098	-200 802
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	490 548	490 548
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	329 450	289 746
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-86 914	-9 311
Förändring av kortfristiga skulder	109 024	-6 855
Kassaflöde från den löpande verksamheten	351 560	273 580
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-220 000	-220 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-220 000	-220 000
Årets kassaflöde	131 560	53 580
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	588 308	534 728
Likvida medel vid årets slut	719 868	588 308

NOTER

Not nr 1

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). och fr.o.m. detta år kompletterande upplysningar enligt BFNAR 2023:1. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Föreningen har ej fått någon indikation på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjande period. Byggnaden skrivs av systematiskt över byggnadsdelarnas bedömda nyttjandeperiod. Linjär avskrivningsmetod används. Föreningen tillämpar komponentavskrivning vilket innebär att byggnaden delas upp i olika utbytbara delar, komponenter, med olika nyttjandeperioder och därmed olika avskrivningstider. Vid framtida ersättningsinvestering resultatförs eventuellt restvärde och ersätts med den nya komponentens anskaffningsvärde.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme: 180 år Fönster, dörrar, portar, ventilationskanaler, elledning, värme: 50 år
Fasad, tak: 40 år Övriga byggnadsdetaljer: 15-25 år

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningskostnaden. Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta. Belopp anges i hela kronor (SEK).

Förvärv av fastighet och uppskjuten skatteskuld.

Föreningen förvärvade fastigheten genom s.k. bolagspaketering, vilket innebär att fastigheten har ett anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Denna skatteskuld redovisas enligt gällande regler inte i balansräkningen.

Not nr 2

	Årsavgifter	
	2023	2022
Årsavgift bostäder	906 636	865 113
Årsavgift el	103 776	101 539
Årsavgift vatten	103 238	91 542
Årsavgift bredband	106 080	106 080
Summa hyresintäkter	1 219 730	1 164 274

I årsavgiften ingår värme.

Not nr 3

	Övriga rörelseintäkter	
	2023	2022
Avgift andrahandsupplåtelse	48 348	37 841
Försäkringsersättning	24 737	100 000
Övriga intäkter	558	800
Summa hyresintäkter	73 643	138 641

Not nr 4	Driftskostnader	
	2023	2022
Fastighetsskötsel, entreprenad	91 091	87 746
Fastighetsskötsel, extra tjänster	16 721	9 721
Städ	29 628	29 628
Obligatoriska besiktningar	12 500	0
Serviceavtal	21 670	9 335
El	126 834	131 237
Vatten	77 866	69 607
Renhållning	72 543	65 918
Försäkringar	31 063	29 594
Kabel-TV/bredband	101 258	101 287
Revision	13 700	12 650
Övriga förvaltningskostnader	46 663	43 244
Summa driftkostnader	641 537	589 967

Not nr 5 **Fastighetsskatt/avgift**

Fastigheten har åsatts värdeår 2016 och är därmed befriad från kommunal fastighetsavgift för bostäder t.o.m. verksamhetsåret 2031. Taxeringsvärde framgår av annan not.

Not nr 6	Personalkostnader	
	Löner och arvoden	
	2023	2022
Styrelsen	52 500	48 300
Summa löner & arvoden	52 500	48 300
Sociala avgifter	16 495	14 179
Summa löner, arvoden & soc avgifter	68 995	62 479

Not nr 7 **Uppsala Rickomberga 28:3**

	2023	2022
Taxeringsvärde:		
Byggnadsvärde	22 400 000	16 200 000
Markvärde	8 600 000	6 400 000
Summa Taxeringsvärde	31 000 000	22 600 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	31 000 000	22 600 000
Lokaler	0	0

Bokfört värde:	2023	2022
Byggnader	48 051 000	48 051 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 943 288	-2 452 740
Årets avskrivningar	-490 548	-490 548
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 433 836	-2 943 288
Utgående restvärde enligt plan	44 617 164	45 107 712

Not nr 8	Övriga fordringar	
	2023	2022
Upplupen elintäkt	21 421	18 721
Upplupen vattenintäkt	14 440	13 269
Fordran moms	2 996	6 085
Försäkringsersättning	24 737	0
Hyses- och avgiftsfordringar	39 096	2 993
Summa övriga fordringar	102 690	41 068

Avgifter/hyror för januari 2024 registrerade som obetalda per 31 december redovisas från 2023 som en fordran.

Not nr 9	Förutbetalda kostnader	
	2023	2022
Förutbetalda försäkringskostnader	27 017	28 607
Förutbetalda kostnader, övrigt	56 227	29 493
Summa förutbetalda kostnader	83 244	58 100

Not nr 10	Skulder kreditinstitut		
	Räntejustering	Ränta	Skuld
Nordea	2024-10-16	1,05%	2 650 000
Nordea	2025-10-15	0,95%	2 456 500
Nordea	2026-10-21	1,15%	2 600 000
Summa fastighetslån			7 706 500
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår			2 650 000
Kortfristig del övriga fastighetslån - nästa års amortering			220 000
Summa långfristig del av fastighetslån			4 836 500
2028-12-31 beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till			6 606 500

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, redovisas de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år som kortfristiga, tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Not nr 11	Upplupna kostnader	
	2023	2022
Upplupen kostnad el	21 133	21 895
Upplupen kostnad vatten	0	5 667
Upplupen kostnad renhållning	3 432	5 992
Upplupen fastighetsskötsel	7 497	0
Skuld till medlem	0	2 442
Upplupet revisionsarvode	13 100	11 900
Upplupna styrelsearvoden	52 500	48 300
Upplupna sociala avgifter	16 495	15 174
Upplupna räntekostnader	10 146	10 387
Summa upplupna kostnader	124 303	121 757

NOT NR 12

Ställda säkerheter

	2023	2022
Fastighetsinteckningar	9 114 000	9 114 000

Not nr 12

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut till styrelsens undertecknande.

Datum enligt datering i signeringsverifikat

Clara Karlsson

Tim Foo

Emma Fredriksson

Alva Flyhammar

REVISIONSPÅTECKNING

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt datering i signeringsverifikat

Mazars AB

Mathias Nilsson

Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Clara Astrid Karlsson

Styrelseordförande

Serienummer: c5c1b1df7abda[...]ce79ff2ac206f

IP: 83.254.xxx.xxx

2024-04-30 06:47:16 UTC



TIM FOO

Styrelseledamot

Serienummer: 5f6096bfc5373a[...]9a0d87877c790

IP: 94.255.xxx.xxx

2024-04-30 13:21:04 UTC



ALVA FLYHAMMAR

Styrelseledamot

Serienummer: be06c8f82b9b55[...]ca91858402d68

IP: 188.148.xxx.xxx

2024-05-01 11:13:54 UTC



EMMA FREDRIKSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 38457a10659eae[...]e691b08811a81

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-05-01 12:36:43 UTC



Karl Henrik Mathias Nilsson

Revisor

Serienummer: c633c0f85e772d[...]fb9d55237e021

IP: 95.193.xxx.xxx

2024-05-01 12:46:11 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>