



Årsredovisning 2023



Bostadsrättsföreningen Stavhopparen

Org nr 769638-3905

fas um

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 Bostadsrättsföreningen Stavhopparen, med säte i Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Stavhopparen i Uppsala kommun bildades den 19 december 2019 och registrerades hos Bolagsverket den 10 februari 2020.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 18 maj 2021.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Kvarngärdet 56:18 i Uppsala kommun.

Föreningen tecknade entreprenadkontrakt med Bonava Sverige AB den 4 november 2020 för uppförande av föreningens hus. Huset färdigställdes 2022.

Föreningen består av 44 bostadsrätter i ett flerfamiljshus. Inflyttning i fastigheten har skett under juni till september 2022.

Den totala boarean (BOA) är ca 3 008 kvm. Föreningen har 23 garageplatser varav 7 laddplatser.

Lägenhetsfördelning:

5 st	1 rum och kök
16 st	2 rum och kök
12 st	3 rum och kök
5 st	4 rum och kök
6 st	5 rum och kök

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Trygg Hansa Försäkring inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 6 oktober 2022. Garantitiden är fem år och löper fram till den 6 oktober 2027. Garantibesiktning verkställs dock inom två år från godkänd entreprenad.

Certifiering enligt Svanen

Bostadsrättsföreningen Stavhopparens fastighet Kvarngärdet 56:18 är miljömärkt enligt Svanen (nordisk miljömärkningslicens nr 3089 0043).

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.
Föreningen har tecknat avtal med PD Gruppen gällande fastighetsskötsel och trappstäd.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten skall delta i fem gemensamhetsanläggningar avseende garage, cykelrum, teknikutrymmen för el, tele, data samt VVS/fjärrvärme, takterrass, spa, övernattningslägenhet, gemensam gård och genomgångsstråk. Garaget förvaltas genom delägarförvaltning, övriga GA förvaltas via samfällighetsförening. Kostnaden bedöms, enligt ekonomisk plan, till ca 52 000 kr/år.

Väsentliga servitut

Rätt att nyttja förskolegård kvälls- och helgtid. Belastar grannfastigheten Kvarngärdet 56:17.

Nyttjanderätt

Ömsesidig rätt att nyttja kvarterets innergårdar. Avtalet omfattar samtliga fem fastigheter inom projektet Kapellgärdet Arena, dvs. Kvarngärdet 56:6, 56:15, 56:16, 56:17 och 56:18.

Föreningens hyreskontrakt

Kontrakt på föreningens lokal/garage löper enligt följande:

Verksamhet	Momspliktig	Platser	Löptid t o m
Caros Parkering	ja	23	2025-12-31

Föreningen är momsregistrerad och redovisar moms för uthyrning av garageplatser.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie stämma den 17 april 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Lena Pålsson	Ordförande
	Caroline Sundström	
	Kia Tribe	
	Henrik Wik	
Suppleanter	Annelie Gundhus	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.
Styrelsen har under året haft 12 (9) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Vid ordinarie stämma valdes följande personer in i valberedningen:

Sammanställande	Carl Björvang
	Joel Thelin

Revisorer

LR Revision med Nikola Pljevaljic som huvudansvarig och Matz Ekman som suppleant.

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara ett halvt prisbasbelopp kr, dvs 26 250 kr, exkl. sociala avgifter, per styrelsemöte från ordinarie stämma våren 2023 till ordinarie stämma våren 2024. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligen belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter bostadsarea. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna registrerades av Bolagsverket den 17 november 2021. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 23 november 2021.

Underhållsplan

Föreningen har ännu inte upprättat en underhållsplan eftersom föreningen är nybyggd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första femton åren efter värdeåret 2022. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgiftshöjning har skett vid 3 tillfällen under 2023.

1 januari 2023	15%
1 juli 2023	15%
1 november 2023	15%

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 63 (63) medlemmar. Under året har 4 (73) medlemmar tillträtt samt 4 (9) medlemmar utträtt ur föreningen. Under året har 5 (6) bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt	2023
Nettoomsättning, tkr	3 135
Resultat efter finansiella poster, tkr	-884
Soliditet, %	72,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	954
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 492
Sparande per kvm (kr/kvm)	101
Räntekänslighet (%)	14,1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	54
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91,6

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 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 dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på höga avskrivningskostnader för byggnaden och låneräntor som varit högre än förväntat.

Inför nästa räkenskapsår beräknas räntorna på föreningens lån vara oförändrade.

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

Föreningen planerar att finansiera förlusten genom att höja årsavgifterna och se över kostnaderna för föreningen.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	73 593 005	39 626 995	21 690	0	113 241 690
Årets resultat				-883 639	-883 639
Belopp vid årets utgång	73 593 005	39 626 995	21 690	-883 639	112 358 051

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-883 639
behandlas så att i ny räkning överföres	-883 639
	-883 639

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 135 171	0
Summa rörelseintäkter		3 135 171	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 032 205	0
Övriga externa kostnader	4	-105 334	0
Personalkostnader	5	-22 999	0
Avskrivningar	6	-1 188 700	0
Summa rörelsekostnader		-2 349 238	0
Rörelseresultat		785 933	0
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37 955	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 707 527	0
Summa finansiella poster		-1 669 572	0
Resultat efter finansiella poster		-883 639	0
Årets resultat		-883 639	0

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	152 881 300	154 070 000
Pågående nyanläggningar	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		152 881 300	154 070 000
Summa anläggningstillgångar		152 881 300	154 070 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 995	0
Fordringar hos entreprenören	8	44 118	0
Övriga fordringar	9	2 258 094	3 308 837
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	290 580	379 792
Summa kortfristiga fordringar		2 598 787	3 688 629
Summa omsättningstillgångar		2 598 787	3 688 629
SUMMA TILLGÅNGAR		155 480 087	157 758 629

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		113 220 000	113 220 000
Fond för yttre underhåll		21 690	21 690
Summa bundet eget kapital		113 241 690	113 241 690
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-883 639	0
Summa fritt eget kapital		-883 639	0
Summa eget kapital		112 358 051	113 241 690
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	9 725 000	20 187 500
Summa långfristiga skulder		9 725 000	20 187 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	30 860 000	20 670 000
Leverantörsskulder		2 244 954	2 274 019
Skulder hos entreprenören	12	0	1 181 619
Skatteskulder		1 190	0
Övriga skulder		27 823	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	263 069	203 801
Summa kortfristiga skulder		33 397 036	24 329 439
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		155 480 087	157 758 629

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-883 638	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 188 700	21 690
Förändring skatteskuld/fordran		1 190	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		306 252	21 690
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		500 513	16 216 886
Förändring av kortfristiga skulder		1 206 202	-45 924 622
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 012 967	-29 686 046
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-83 008 000
Investeringsmoms		0	2 938 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-80 070 000
Finansieringsverksamheten			
Förändring insatskapital		0	108 820 000
Förändring av skulder till kreditinstitut		-272 500	-42 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-272 500	108 777 500
Årets kassaflöde		1 740 467	-978 546
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		398 702	1 377 248
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 139 169	398 702

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.

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnad kommer att beräknas på byggnadens ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan, med planerad början år 2023.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	2 589 422	0
P-plats och garage	242 880	0
Elavgifter	239 444	0
Värmeavgifter	41 425	0
Elprisstöd	21 444	0
Övriga intäkter	555	0
	3 135 170	0

I årsavgiften ingår värme, el, vatten och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	45 324	0
Städkostnader	56 871	0
Snöröjning/sandning	1 875	0
Serviceavtal	38 532	0
Hisservice/besiktning	16 375	0
Portar	5 486	0
Gemensamhetsanläggningar	476 774	0
Reparationer	26 370	0
Hissreparationer	49 138	0
Fastighetsel	161 358	0
Försäkringskostnader	34 233	0
Bredband	83 366	0
Förbrukningsmaterial	36 504	0
	1 032 206	0

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	14 280	0
Porto	244	0
Ekonomisk förvaltning	61 995	0
Medlems-/föreningsavgifter	5 760	0
Övriga poster	23 055	0
	105 334	0

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	17 500	0
Sociala avgifter	5 499	0
	22 999	0

Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden byggnader	118 870 000	0
Omklassificeringar	130 465	121 808 000
Yrkad investeringsmoms	-130 465	-2 938 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	118 870 000	118 870 000
Årets avskrivningar	-1 188 700	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 188 700	0
Ingående värde mark	35 200 000	18 000 000
Inköp	0	17 200 000
Utgående värde mark	35 200 000	35 200 000
Utgående redovisat värde	152 881 300	154 070 000
Taxeringsvärden byggnader	82 000 000	41 000 000
Taxeringsvärden mark	34 000 000	34 000 000
	116 000 000	75 000 000

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	56 000 000
Inköp	0	65 808 000
Omklassificeringar	0	-121 808 000
	0	0

Not 8 Fordringar hos entreprenören

	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar på Bonava	44 118	0
	44 118	0

Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	43 026	0
Andra kortfristiga fordringar	75 900	0
Motkonto moms	0	151
Avräkningskonto förvaltare	2 139 168	398 703
Redovisningskonto för moms	0	2 909 983
	2 258 094	3 308 837

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Ekonomisk förvaltning	15 844	15 344
Gemensamhetsanläggning	130 992	187 571
TV, bredband och telefoni	21 541	20 831
Serviceavtal	16 865	16 375
Fastighetsförsäkring	11 463	11 306
Medlemsavgifter	5 760	5 760
Övriga förutbetalda kostnader	0	1 324
Garageintäkter	0	75 900
Vattenintäkter	14 485	10 328
Elintäkter	73 629	35 053
	290 579	379 792

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SBAB	5,0	2024-11-01	20 397 500	20 500 000
SBAB	4,0	2024-11-12	10 112 500	10 182 500
SBAB	4,03	2026-11-12	10 075 000	10 175 000
SBAB	4,86	2024-12-13	250 000	0
			40 835 000	40 857 500
Kortfristig del av lån			30 860 000	20 670 000

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

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 30 760 000 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 272 500 kr varav 172 500 kr ingår i lån som förfaller under 2024.

Not 12 Skulder hos entreprenören

	2023-12-31	2022-12-31
Skuldebrev Bonava för delbetalning mark och entreprenad	0	0
Resterande betalning mark enligt betalplan	0	0
Enligt avräkning 1	0	180 607
Enligt slutreglering	0	63 012
Yrkad investeringsmoms utöver ekonomisk plan	0	938 000
	0	1 181 619

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	23 000	5 500
Sociala avgifter	7 227	1 728
Fastighetsel	22 949	56 421
Städ	4 875	0
Snöröjning	0	8 125
Övriga kostnader	222	395
Förutbetalda avgifter och hyror	204 796	131 632
	263 069	203 801

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	40 980 000	40 900 000
	40 980 000	40 900 000

Uppsala den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Lena Pålsson
Ordförande

Kia Tribe

Caroline Sundström

Henrik Wik

Min revisionsberättelse har lämnats

Nikola Pljevaljic
Auktoriserad revisor
LR Revision & Redovisning






Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Stavhopparen.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-01 13:37:01

Dokumentet är undertecknat av:

 Caroline Elisabeth Sundström (19730210XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-23 20:33:02
 HENRIK WIK (19960613XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-29 12:46:55
 KIA SUNDEQUIST TRIBE (19850524XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-23 20:07:55
 Lena Pålsson (19670621XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-23 20:08:32
 Nikola Pljevaljic (19950119XXXX) Revisor	2024-05-01 13:37:01



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Stavhopparen.pdf (436657 byte)

D724D4654A9B034109AA6DC533890816BFCA021CD03DE48F866F0D0584E8D2E629F4A2AE17C6B0670DD9
B20B2B62985F6A6EFCACB6F1BD638937D4ABE2590F99

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