

Årsredovisning - Bostadsrättsföreningen Björken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhets- och räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten / Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig från år 2021 till år 2050.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättnings storlek, se not 13.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information se not 14
- Styrelsen beslutade höja årsavgifterna med 10 procent från och med 1 januari 2023.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler till medlemmarna.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-08-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1955-02-12 och nuvarande stadgar är registrerade hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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

Styrelse verksamhetsåret 2022

Frida Ståby	Ordförande
Jonas Lundström	Ledmot/kassör
Anneli Pettersson	Ledamot
Alina Forsell	Suppleant
Erik Lindé	Suppleant

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer verksamhetsåret 2022

Sven Cahier	Ordinarie
Elin Salemark	Suppleant

Valberedning

Karin Hassan Jansson	Sammankallande
Samuel Gunnarsson	
Simon Knuters	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma för verksamhetsåret 2021 hölls 2022-05-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning: Fålhagen 21:4
Förvärv: 1954
Kommun: Uppsala

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1952 - 1954 och består av 6 flerbostadshus, 1 byggnad med kommersiell lokal med bostadsrätt samt 2 garagebyggnader. Värdeåret är 1953.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 113 m², varav 3 576 m² utgör boyta och 537 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 66 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1:or: 30 st
2:or: 12 st
3:or: 12 st
4:or: 12 st
Lokal med bostadsrätt: 1 st
Summa: 67 lägenheter inklusive 1 lokal

Gemensamhetsutrymme: Tvättstuga och duschutrymme

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen (ännu ej beslutad av styrelsen) uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll och investeringar	År
Målning av trappuppgångar samt entré- och källardörrar	2022 – 2023
Byte av garageportar	2020
Byte av fjärrvärmecentral	2020
Renovering av tvättstuga	2019
Byte av fönster och balkongdörrar	2018
Byte till säkerhetsdörrar	2016
Fasadrenovering	2010
Stamrenovering	1998

te

Planerat underhåll

År

Reparation av utvändiga källartrappor	2023
Målning/byte av plåtdetaljer på taken	2023
Byte av radiatorventiler	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal**Leverantör**

Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	HSB Uppsala
Städning av gemensamma utrymmen	Städarna i Uppsala

Föreningens ekonomi

Styrelsen för en dialog med SBC om en flersårsbudget, Denna planeras att upprättas under kommande verksamhetsår. Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 10 procent.

Förändring likvida medel

	2022	2021
Likvida medel vid årets början	539 804	517 468
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	2 814 463	2 719 919
Finansiella intäkter	1 135	-
Ökning av långfristiga skulder	-	3 920 150
Ökning av kortfristiga skulder	9 429 302	-
Minskning av kortfristiga fordringar		49 957
Summa inbetalningar	12 244 900	6 690 026
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 597 216	2 112 876
Finansiella kostnader	155 004	114 782
Minskning av långfristiga fordringar	78 657	-
Minskning av kortfristiga fordringar	8 370 500	-
Ökning av kortfristiga fordringar	-	4 440 033
Summa utbetalningar	11 201 377	6 667 691
Likvida medel vid årets slut	1 583 327	539 803
Årets förändring av likvida medel	1 043 523	22 335

Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och bank samt Övriga fordringar.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kronor per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har bland annat målning av trapphusen påbörjats. En vattenskada i lägenhet med Stockholmsdusch har åtgärdats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 66 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelser under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av Köparen.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 105

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 104

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	639	639	639	639
Hyror/m ² hyresrättsyta	1	0	-	-
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 364	3 180	3 261	3 343
Elkostnad/m ² totalyta	20	20	-	-
Värmekostnad/m ² totalyta	148	164	-	-
Vattenkostnad/m ² totalyta	43	53	-	-
Kapitalkostnader/m ² totalyta	38	28	-	-
Soliditet (%)	-46	-47	-46	-32
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-294	117	-829	222
Nettoomsättning (tkr)	2 665	2 716	2 743	2 734

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 576 m² bostäder och 537 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disposition av föregående årets resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	221 100	-	-	221 100
Uppskrivningsfond	101 359	-	-	101 359
Fond för yttre underhåll	610 205	351 514	62 512	196 179
Summa budget eget kapital	932 664	351 514	62 512	518 638
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	- 4 850 336	- 250 154	- 47 182	- 4 553 000
Årets resultat	- 293 991	- 293 991	- 116 689	116 689
Summa fritt eget kapital	- 5 144 327	- 544 145	- 163 871	- 4 436 311
Summa eget kapital	- 4 211 663	- 192 631	- 101 359	- 3 917 673
Resultatdisposition				

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-293 991
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 600 181
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-250 155
summa balanserat resultat	-5 144 327

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>302 436</u>
att i ny räkning överförs	-4 841 891

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning verksamhetsåret 2022

1 JANUARI - 31 ECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 665 485	2 715 814
Övriga rörelseintäkter	Not 3	148 978	4 105
Summa rörelseintäkter		2 814 463	2 719 919
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 319 660	-1 847 845
Övriga externa kostnader	Not 5	-168 482	-163 206
Personalkostnader	Not 6	-109 074	-101 825
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-357 370	-375 572
Summa rörelsekostnader		-2 954 585	-2 488 447
RÖRELSERESULTAT		-140 122	231 471
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 135	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-155 004	-114 782
Summa finansiella poster		-153 869	-114 782
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-293 991	116 689
ÅRETS RESULTAT		-293 991	116 689

Balansräkning per 31 december 2022

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	7 338 088	7 680 322
Maskiner	Not 9	72 490	87 625
Summa materiella anläggningstillgångar		7 410 577	7 767 947
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 411 077	7 768 447
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		71 988	-4 053
Övriga fordringar inkl SBC	Not 11	1 590 673	4 763
Klientmedel			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	111 701	111 668
Summa kortfristiga fordringar		1 774 362	112 378
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	539 804
Summa kassa och bank		0	539 804
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 774 362	652 182
SUMMA TILLGÅNGAR		9 185 440	8 420 628

Balansräkning

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		221 100	221 100
Uppskrivningsfond		101 359	101 359
Fond för yttre underhåll	Not 13	610 205	196 179
Summa bundet eget kapital		932 664	518 638
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 850 336	-4 553 000
Årets resultat		-293 991	116 689
Summa fritt eget kapital		-5 144 327	-4 436 310
SUMMA EGET KAPITAL		-4 211 664	-3 917 672
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	3 204 000	11 574 500
Summa långfristiga skulder		3 204 000	11 574 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	9 442 500	378 000
Leverantörsskulder		388 589	136 514
Skatteskulder		4 799	11 064
Övriga skulder		0	49 780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	357 215	188 443
Summa kortfristiga skulder		10 193 103	763 801
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 185 440	8 420 628

Noter

Not 1

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Fastighetsförbättringar	30-50 år	30-50 år
Markanläggning	50 år	50 år
Maskiner	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2

NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
Årsavgifter	2 269 303	2 402 292
Årsavgifter - lokaler	132 846	25 800
Hyror bostäder	0	74 004
Hysesbortfall	-500	0
Hyror parkering	47 490	158 500
Hyror garage	109 650	0
Hyror förråd	73 785	0
Vattenintäkter	12 000	12 000
Överlåtelse/pantsättning	9 902	0
Överlåtelse	0	16 646
Pantsättning	0	10 469
Avgift andrahandsuthyrning	10 868	16 103
Öresutjämning*	142	0
	2 665 485	2 715 814

*Omklassificering mellan åren, se not 3

Not 3

ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Fakturerade kostnader	65 089	0
Försäkringsersättning	66 365	0
Återbäring försäkringsbolag	11 371	0
Övriga intäkter	6 153	4 100
Öresutjämning*	0	5
	148 978	4 105

*Omklassificering mellan åren, se not 2

Not 4

DRIFTKOSTNADER	2022	2021
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	146 720	153 324
Fastighetsskötsel beställning	20 089	0
Fastighetsskötsel gård beställning	3 450	0
Snöröjning/sandning	7 778	3 858
Städning entreprenad	92 980	81 785
Städning enligt beställning	0	11 431
Sotning	31 155	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	33 054	0
Gemensamma utrymmen	39	0
Gård	6 919	21 103
Serviceavtal	37 173	0
Förbrukningsmateriel*	3 651	0
Brandskydd	18 994	0
	402 002	271 501
Reparationer		
Fastighet förbättringar	-980	119 603
Tvättstuga	3 030	0
Bastu/pool	125	0
Entré/trapphus	7 691	0
Lås	3 636	0
VVS	11 007	0
Värmeanläggning/undercentral	2 175	0

Elinstallationer	13 971	0
Mark/gård/utemiljö	2 048	0
Vattenskada	162 965	0
	205 668	119 603
Periodiskt underhåll		
Byggnad	81 250	32 308
Entré/trapphus	194 311	0
Mark/gård/utemiljö	26 875	0
	302 436	32 308
Taxebundna kostnader		
El	81 587	83 508
Värme	610 434	672 970
Vatten	176 451	216 970
Sophämtning/renhållning	135 413	50 473
Grovsopor	0	3 025
	1 003 885	1 026 946

Not 4	FORTS.	2022	2021
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	74 783	70 380
	Kabel-TV	157 246	34 108
	Bredband	40 996	161 317
		273 025	265 805
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	132 645	131 683
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 319 660	1 847 845

*Omklassificering mellan åren, se not 5

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	2 415	0
	Juridiska åtgärder	0	72
	Hysesförluster	303	0
	Revisionsarvode extern revisor	7 000	0
	Föreningskostnader	220	0
	Styrelseomkostnader	7 918	0
	Förvaltningsarvode	51 088	87 349
	Förvaltningsarvoden övriga	10 050	5 988
	Administration	35 053	4 845
	Korttidsinventarier	4 291	0
	Konsultarvode	36 744	55 000
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	13 400	6 580
	Övriga driftskostnader	0	1 830
	Förbrukningsmateriel*	0	1 542
		168 482	163 206

*Omklassificering mellan åren, se not 4

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	75 000	82 000

Sociala kostnader	34 074	19 825
	109 074	101 825

Not 7

AVSKRIVNINGAR	2022	2021
Förbättringar	339 759	339 756
Markanläggning	2 475	17 292
Maskiner	15 135	18 524
	357 370	375 572

Not 8

BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	15 763 699	15 763 699
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	15 763 699	15 763 699
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-8 083 377	-7 726 329
Årets avskrivningar enligt plan	-342 234	-357 048
Utgående avskrivning enligt plan	-8 425 611	-8 083 377
Planenligt restvärde vid årets slut	7 338 088	7 680 322
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	302 397	302 397
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 243 000	33 394 000
Taxeringsvärde mark	43 142 000	31 999 000
	83 385 000	65 393 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	80 000 000	65 393 000
Lokaler	3 385 000	0
	83 385 000	65 393 000

Not 9

MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	329 671	329 671
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	329 671	329 671
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-242 046	-223 522
Årets avskrivningar enligt plan	-15 135	-18 524
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-257 181	-242 046
Redovisat restvärde vid årets slut	72 490	87 625

Not 10		2022-12-31	2021-12-31
	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		
	Insats Bostadsrätterna Sverige	500	500
		500	500
		0	0

Not 11		2022-12-31	2021-12-31
	ÖVRIGA FORDRINGAR		
	Skattekonto	7 346	4 763
	Klientmedel hos SBC	532 438	0
	Räntekonto hos SBC	1 050 889	0
		1 590 673	4 763

Not 12		2022-12-31	2021-12-31
	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
	Försäkring	57 973	55 459
	Kabel-TV	53 728	8 563
	Bredband	0	40 996
	Förutbetalda kostnader	0	6 650
		111 701	111 668

Not 13		2022-12-31	2021-12-31
	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
	Vid årets början	196 179	326 298
	Reservering enligt stadgar	250 155	0
	Reservering enligt stämmobeslut	196 179	196 179
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-32 308	-326 298
	Vid årets slut	610 205	196 179

Not 14		Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,750 %	3 276 000	3 348 000	2024-08-21
	Nordea	2,810 %	4 185 250	4 302 250	2023-05-11
	Nordea	3,600 %	5 185 250	4 302 250	2023-12-15
	Summa skulder till kreditinstitut		12 646 500	11 952 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 442 500	-378 000	
			3 204 000	11 574 500	

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.



Not 15

STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
--------------------	------------	------------

Fastighetsinteckningar	13 372 000	13 372 000
------------------------	------------	------------

Not 16

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
--	------------	------------

Städning entreprenad	0	4 835
Ei	0	7 616
Värme	0	70 000
Extern revisor	7 000	28 000
Löner	0	51 750
Arvoden	51 750	0
Sociala avgifter	16 260	19 119
Ränta	27 319	5 824
Avgifter och hyror	254 886	0
Upplupna kostnader	0	1 299
	357 215	188 443

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

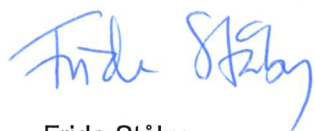
Under våren 2023 kommer föreningen att installera en utökad återvinningstation så att föreningen får källsortering för pappersförpackningar, plastförpackningar, tidningar, metallförpackningar, färgat och ofärgat glas samt kompost.

Styrelsens underskrifter

Uppsala den

26 / 10

2023



Frida Ståby
Ordförande



Jonas Lundström
Ledamot



Anneli Margareta Pettersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

26 / 10

2023



Sven Cahier
Revisor