

# Årsredovisning 2022

för

## HSB Brf 61 Annerstedt i Uppsala

Org.nr 716401-2317

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

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Underskrifter	12

# Förvaltningsberättelse 2022

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-10-06.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2007-12-03. Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag och en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Flogsta 10:2, Uppsala kommun med gatuadress Flogstavägen 146-176 i Uppsala.

På fastigheten finns tolv flerbostadshus i två-fem våningar. Byggnaden har värdeår 1981.

Föreningen upplåter 96 lägenheter med bostadsrätt samt hyr ut två lokaler. Bostadsytan uppgår till 9 319 kvm. I området finns två tvättstugor. Dessutom finns bastu samt två gästrum och en samlingslokal. Inom området finns även fyra lekplatser.

Lägenheterna fördelas enligt nedan.

15 st	2 rum och kök
26 st	3 rum och kök
37 st	4 rum och kök
16 st	5 rum och kök
<u>2 st</u>	6 rum och kök
96 st	

116 p-platser, varav 48 med motorvärmare, finns på motsatta sidan av Flogstavägen, enligt servitut.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar genom Söderberg & Partners AB.

I avtalet ingår styrelseförsäkring. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen).

### Styrelse för tiden 1 januari - 14 juni

Cecilia Hamenius	Ledamot, ordförande	Ekonomi
Emil Ekberg	Ledamot, vice ordförande	EI, försäkring mm
Ulf Brinnen	Ledamot	Ekonomi, arbetsledare vicevärd
Eva Danielsson	Ledamot, sekreterare	Administration
Nichlas Grotteblad	Ledamot, data	IT och hemsida
Halina Hohental	Ledamot	
Johan Lundin	Ledamot	
Göran Johansson	Ledamot, HSB	
P-O Kronosjö	Suppleant, teknik	Låssystem och infartsbommar
Nivin Merza Malik	Suppleant	

### Styrelse för tiden 14 juni - 31 december

Johan Lundin	Ledamot, ordförande	Ekonomi
Emil Ekberg	Ledamot, vice ordförande	El, försäkring mm
Ulf Brinnen	Ledamot	Ekonomi, arbetsledare vicevärd
Eva Danielsson	Ledamot, sekreterare	Administration
Nichlas Grotteblad	Ledamot, data	IT och hemsida
Halina Hohental	Ledamot	
Göran Johansson	Ledamot, HSB	
P-O Kronosjö	Suppleant, teknik	Låssystem och infartsbommar
Nivin Merza Malik	Suppleant	

Vid årsstämman 2022-06-14 omvaldes ledamöterna Johan Lundin, Eva Danielsson och Nichlas Grotteblad samt suppleanten P-O Kronosjö på två år.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för Emil Ekberg, Ulf Brinnen, Halina Hohental och Nivin Merza Malik.

Vicevärd Stefan Fridberg är ständigt adjungerad till styrelsemöten.

Attestanter av leverantörsfakturor: Johan Lundin, Emil Ekberg och Eva Danielsson.

### Revisor

BOREV Revision AB	Extern revisor
Egon Nilsson	Intern revisor
Jakob Johnson	Intern revisor, suppleant

### Valberedning

Hernan Ravanal	Sammanställande
David Ekstedt	
Shima Momeni	

### Firmatecknare

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

### Stämma och sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 juni 2022.

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

### Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Boservice i Uppland AB för fastighetsskötsel.
- Mediator AB för ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning.
- Telenor Sverige AB för TV och bredband.
- Vattenfall Eldistribution för elnät.
- Bodens energi för elhandel.
- Vattenfall för fjärrvärme.
- Uppsala Vatten för hushållsavfall med kompost och restavfall.
- Ragn Sells AB för källsortering av färgat/ofärgat glas, plast, metall, tidningar, kartong.
- Uppsala Lyftservice för hisservice.
- Länsförsäkringar för fastighetsförsäkring, bostadsrättstillägg och ohyresbekämpning.

## Väsentliga händelser under verksamhetsåret

### Verksamheten under 2022

Nytt låssystem har införts, samt att nya säkerhetsdörrar till källare har installerats.

Aktivitetsdagar hölls den 23 april och den 12 november. Efter aktivitetsdagarna kunde vi äntligen gemensamt äta middag och umgås i kvarterslokalen igen.

Föreningens försenade 40 årsjubileum genomfördes med stor framgång, till mångas glädje.

Ungdomarna boende i föreningen har arbetat med trädgårdsskötsel under två veckor på sommaren.

Genomgång av skyddsrum utfördes och dessa bedömdes vara i funktionsdugligt skick.

Styrelsen har anlitat en jurist för att föra föreningens talan gällande servitutet för vår parkering.

Fastighetsförsäkringen beslöts, efter offertgenomgång, att ligga kvar hos Länsförsäkringar.

### Verksamheten under kommande år

Gästrummet bredvid expeditionen i 166 renoveras.

Renovering av hallar i tvättstugehusen kommer att utföras.

Spolning av rörstammar, som genomförs med en cykel på fem år, utförs.

Målning av fönsterkarmar kommer att utföras.

### Tidigare utfört underhåll

2018	Avverkning av träd
2018	Ombyggnation av rökluckor
2019	Spolning av stammar
2019	Rengöring av ventilationskanaler
2022	Byte låssystem

### Avsättning till underhåll

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll till den yttre reparationsfonden skall göras årligen. Enligt stadgarna skall årligen avsättas ett belopp enligt upprättad underhållsplan.

### Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret.

Den 1 april 2023 höjs årsavgiften med 4%.

## Medlemsinformation

Under 2022 har 7 överlåtelser skett, föregående år 9.

Vid ingången av 2022 hade föreningen 144 medlemmar och 144 medlemmar vid utgången av 2022.

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

## Flerårsöversikt

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning (tkr)	5 970	5 969	5 921	5 889	5 663
Res. efter finansiella poster (tkr)	561	1 232	1 004	1 090	-390
Balansomslutning (tkr)	36 295	36 367	35 528	*	*
Soliditet**	50%	48%	46%	43%	41%
Årsavgift bostäder kr/kvm	624	624	624	617	595
Bankskuld kr/kvm boyta	1 841	1 906	1 967	2 058	2 070
Räntekänslighet***	2,95	3,05	3,20	*	*
Sparande för underhåll/kvm (kr)****	177	226	*	*	*

\* Nyckeltalet har tidigare inte redovisats, oredovisade år anges som \*

\*\*Soliditet definieras som eget kapital i förhållande till totala tillgångar

\*\*\* Räntebärande skuld 31.12/redovisad årsavgift

\*\*\*\*Årets resultat+avskrivningar+underhållskostnad/boyta

## Förändring av eget kapital

	Insatser och uppl avg.	Yttre rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 281 923	12 181 151	-124 500	1 231 792
Disp. av 2021 års resultat		519 800	711 992	-1 231 792
Årets resultat				<u>561 136</u>
Belopp vid årets utgång	4 281 923	12 700 951	587 492	561 136

## Förslag till resultatdisposition:

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	587 492
Årets resultat	<u>561 136</u>
	1 148 628

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsätts	519 800
Från yttre fonden ianspråk tas	-354 854
i ny räkning överförs	<u>983 682</u>
	1 148 628

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

## RESULTATRÄKNING

	<u>2022-01-01</u>		<u>2021-01-01</u>
	<u>2022-12-31</u>	<u>Not</u>	<u>2021-12-31</u>
<b><u>Rörelseintäkter</u></b>			
Nettoomsättning	5 970 326	2	5 969 162
Övriga rörelseintäkter	59 863	3	22 884
<b>SUMMA INTÄKTER</b>	<b><u>6 030 189</u></b>		<b><u>5 992 046</u></b>
<b><u>Rörelsekostnader</u></b>			
Driftskostnader	-3 750 142	4	-3 178 561
Övriga externa kostnader	-380 397	5	-239 185
Personalkostnader	-517 328	6	-487 795
Avskrivningar	-673 386	7,8	-700 788
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b><u>-5 321 253</u></b>		<b><u>-4 606 329</u></b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b><u>708 936</u></b>		<b><u>1 385 717</u></b>
<b><u>Finansiella poster</u></b>			
Ränteintäkter	58		0
Räntekostnader	-147 858		-153 925
<b>Summa finansiella poster</b>	<b><u>-147 800</u></b>		<b><u>-153 925</u></b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>561 136</u></b>		<b><u>1 231 792</u></b>

## BALANSRÄKNING

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b><u>2022-12-31</u></b>	<b>Not</b>	<b><u>2021-12-31</u></b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b><u>Materiella anläggningstillgångar</u></b>			
Byggnader och mark	28 892 216	7	29 517 680
Inventarier	5 645	8	53 567
<b>Summa materiella anl.tillgångar</b>	<b>28 897 861</b>		<b>29 571 247</b>
<b><u>Finansiella anläggningstillgångar</u></b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	700 000	9	700 000
<b>Summa finansiella anl.tillgångar</b>	<b>700 000</b>		<b>700 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>29 597 861</b>		<b>30 271 247</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b><u>Kortfristiga fordringar</u></b>			
Avgifts- och hyresfordringar	0		100
Övriga fordringar	50 603	10	48 260
Förutb. kostnader / uppl. intäkter	234 153	11	233 698
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>284 756</b>		<b>282 058</b>
<b>Kassa och bank</b>	<b>6 412 413</b>		<b>5 813 319</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>6 697 169</b>		<b>6 095 377</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b><u>36 295 030</u></b>		<b><u>36 366 624</u></b>

## BALANSRÄKNING, FORTS

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b><u>2022-12-31</u></b>	<b>Not</b>	<b><u>2021-12-31</u></b>
<b>Eget kapital</b>			
<b><u>Bundet eget kapital</u></b>			
Insatser	4 281 923		4 281 923
Yttre reparationsfond	12 700 951		12 181 151
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>16 982 874</b>		<b>16 463 074</b>
<b><u>Fritt eget kapital</u></b>			
Balanserat resultat	587 492		-124 500
Årets resultat	561 136		1 231 792
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 148 628</b>		<b>1 107 292</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b><u>18 131 502</u></b>		<b><u>17 570 366</u></b>
<b><u>Långfristiga skulder</u></b>			
Skulder till kreditinstitut	11 205 719	12	17 158 654
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>11 205 719</b>		<b>17 158 654</b>
<b><u>Kortfristiga skulder</u></b>			
Kortfristig skuld till kreditinstitut	5 952 935	12	600 000
Medlemmarnas reparationsfond	53 833		55 573
Leverantörsskulder	390 348		455 436
Egna skatteskulder	14 571		11 924
Övriga kortfristiga skulder	12 160	13	13 019
Uppl. kostnader / förutbet. intäkter	533 962	14	501 652
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>6 957 809</b>		<b>1 637 604</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b><u>36 295 030</u></b>		<b><u>36 366 624</u></b>



## **NOTER**

### **NOT NR 1**

#### **Redovisningsprinciper**

##### **Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2) om årsredovisning i mindre företag.

Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Principerna är oförändrade från föregående år.

#### **Anläggningstillgångar**

##### **Avskrivningar**

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Utgifter för förbättringsarbeten som anses vara värdehöjande gentemot ursprungligt skick ökar tillgångarnas redovisade värden. Utgifter för reparationer och underhåll som avser att återställa eller behålla byggnaden i ursprungligt skick redovisas som kostnader.

Tillämpad avskrivning:

Byggnad	1,67%
Maskiner och inventarier:	10-20%

#### **Värderingsprinciper**

Tillgångar har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

#### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, årsavgifter och hyror.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Räntekänslighet (%)

En procent av räntebärande skulder per 31 december genom redovisade årsavgifter.

Sparande för underhåll/kvm (kr)

Årets resultat+avskrivningar+underhållskostnad/totalyta

Belopp anges i hela kronor (SEK).

### **NOT NR 2**

#### **Nettoomsättning**

	<b>2022-01-01- 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01- 2021-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	5 821 936	5 821 936
Hysesintäkter, förråd/kontor	25 890	22 040
Hysesintäkter, p-platser	122 500	125 186
Övriga intäkter	<u>0</u>	<u>0</u>
SUMMA	<u>5 970 326</u>	<u>5 969 162</u>

**NOT NR 3**

**Övriga intäkter**

	<b><u>2022-01-01- 2022-12-31</u></b>	<b><u>2021-01-01- 2021-12-31</u></b>
Gemensamhetslokal och gästrum	23 400	7 900
Påminnelseavgift	420	120
Övriga intäkter	29 670	14 864
Försäkringsersättning	<u>6 373</u>	<u>0</u>
SUMMA	<u>59 863</u>	<u>22 884</u>

**NOT NR 4**

**Driftskostnader**

	<b><u>2022-01-01- 2022-12-31</u></b>	<b><u>2021-01-01- 2021-12-31</u></b>
Fastighetsskötsel enligt avtal	233 618	232 502
Fastighetsskötsel, övr	41 617	27 368
Obligatoriska besiktningar	265 910	17 500
Hiss	79 912	69 964
Reparationer inkl försäkr skador	282 893	218 430
Serviceavtal	0	20 715
Underhåll	415 326	172 388
El	293 397	293 930
Värme	1 061 677	1 106 098
Vatten/avlopp	331 487	329 048
Sophämtning	205 585	163 724
Kabel TV, bredband	230 400	236 844
Försäkring	160 286	149 986
Fastighetsavgift/-skatt	<u>148 034</u>	<u>140 064</u>
SUMMA	<u>3 750 142</u>	<u>3 178 561</u>

**NOT NR 5**

**Övriga externa kostnader**

	<b><u>2022-01-01- 2022-12-31</u></b>	<b><u>2021-01-01- 2021-12-31</u></b>
Förbrukningsinventarier	8 969	0
Telefon	3 843	4 188
Revisionsarvode, extern	16 613	16 125
Arvode ekonomisk förvaltning	105 560	102 484
Övriga förvaltningskostnader	177 062	87 288
Serviceavgift branschorganisation	29 100	29 100
Advokatkostnader	<u>39 250</u>	<u>0</u>
SUMMA	<u>380 397</u>	<u>239 185</u>

**NOT NR 6**

**Personalkostnader**

	<b><u>2022-01-01- 2022-12-31</u></b>	<b><u>2021-01-01- 2021-12-31</u></b>
Styrelsearvode	119 914	87 224
Arvode till revisor	7 388	4 748
Löner, arbetare	92 580	91 590
Vicevärdsarvode	194 800	208 800
Sociala avgifter	102 286	94 638
Övriga personalkostnader	<u>360</u>	<u>795</u>
SUMMA	<u>517 328</u>	<u>487 795</u>

**NOT NR 7**

**Byggnader och mark**

	<u>22-12-31</u>	<u>21-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	40 827 072	40 827 072
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 827 072	40 827 072
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 309 392	-10 683 928
Årets avskrivningar	-625 464	-625 464
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 934 856	-11 309 392
<b>Utgående redovisat värde</b>	<u>28 892 216</u>	<u>29 517 680</u>
Varav byggnader	25 812 216	26 437 680
Varav mark	<u>3 080 000</u>	<u>3 080 000</u>

**Fastighetsskatt**

Byggnaden har åsatts värdeår 1981 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2021 uppgick till 1.459 kr/lgh och för 2022 till 1.519 kr/lgh).

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Taxeringsvärde Flogsta 10:2</b>	149 369 000	103 000 000
Byggnadsvärde	98 221 000	73 000 000
Markvärde	<u>51 148 000</u>	<u>30 000 000</u>
<b>SUMMA TAXERINGSVÄRDE</b>	<u>149 369 000</u>	<u>103 000 000</u>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:**

Bostäder	149 000 000	103 000 000
Lokaler	369 000	0

**NOT NR 8**

**Maskiner och inventarier**

	<u>22-12-31</u>	<u>21-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	502 497	502 497
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	502 497	502 497
Ingående ackumulerade avskrivningar	-448 930	-373 606
Årets avskrivningar	-47 922	-75 324
Utgående ackumulerade avskrivningar	-496 852	-448 930
<b>Utgående redovisat värde</b>	<u>5 645</u>	<u>53 567</u>

**NOT NR 9**

**Långfr. Värdepappersinnehav**

	<u>22-12-31</u>	<u>21-12-31</u>
Aktier och andelar	700 000	700 000
<b>SUMMA</b>	<u>700 000</u>	<u>700 000</u>

**NOT NR 10**

**Övriga fordringar**

	<u>22-12-31</u>	<u>21-12-31</u>
Fordran avgifter och hyror	0	100
Skattekonto	38 553	38 602
Övriga kortfr fordringar	<u>12 050</u>	<u>9 658</u>
<b>SUMMA</b>	<u>50 603</u>	<u>48 360</u>

<b>NOT NR 11</b>	<b>Förutbet.kostn./uppl.intäkter</b>	
	<b>22-12-31</b>	<b>21-12-31</b>
Förutbetalad försäkringspremie	172 817	160 286
Bredband/TV	47 940	24 000
Vatten	0	27 107
Renhållning	0	14 979
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>13 396</u>	<u>7 326</u>
<b>SUMMA</b>	<b><u>234 153</u></b>	<b><u>233 698</u></b>

<b>NOT NR 12</b>	<b>Villkorsändr.</b>	<b>Skulder kreditinstitut</b>	
		<b>Ränta</b>	<b>Skuld</b>
Nordea	2024.01.17	0,70%	4 900 000
SEB	2023.12.28	0,83%	5 577 935
SEB	2024.12.28	0,96%	6 680 719
<b>SUMMA FASTIGHETSLÅN</b>			<b><u>17 158 654</u></b>
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår			-5 577 935
Kortfristig del övriga fastighetslån - nästa års amortering			<u>-375 000</u>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER</b>			<b><u>5 952 935</u></b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER</b>			<b><u>14 158 654</u></b>
Beräknad låneskuld 2027.12.31			14 158 654

<b>NOT NR 13</b>	<b>Övriga kortfr. skulder</b>	
	<b>22-12-31</b>	<b>21-12-31</b>
Källskatt och sociala avgifter	11 680	13 019
Övriga kortfristiga skulder	<u>480</u>	<u>0</u>
<b>SUMMA ÖVRIGA KORTFR: SKULDER</b>	<b><u>12 160</u></b>	<b><u>13 019</u></b>

<b>NOT NR 14</b>	<b>Uppl. kostn./förutb.intäkter</b>	
	<b>22-12-31</b>	<b>21-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	7 378	7 740
Förskottsbetalda hyror och avgifter	515 015	488 130
Ber uppl löner och sociala avgifter	4 074	5 782
Övriga upplupna kostnader	<u>7 495</u>	<u>0</u>
<b>SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER</b>	<b><u>533 962</u></b>	<b><u>501 652</u></b>

<b>NOT NR 15</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	
	<b>22-12-31</b>	<b>21-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	33 411 000	33 411 000

#### **NOT NR 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Det är sannolikt att föreningen kommer att få ta del av det statliga elstödet som betalas ut under 2023. Stödet avser ersättning för elkostnader under delar av år 2021 och 2022, men tillgodogörs 2023.

Uppsala 2023 -

Johan Lundin  
Ordförande

Emil Ekberg  
Vice ordförande

Eva Danielsson  
Sekreterare

Nichlas Grotteblad  
Ordinarie ledamot

Ulf Brinnen  
Ordinarie ledamot

Halina Hohental  
Ordinarie ledamot

Göran Johansson  
Ledamot utsedd av HSB

### **REVISIONSPÅTECKNING**

Revisionsberättelse har avgivits den

Tomas Ericson  
BOREV Revision AB  
Auktoriserad revisor

Egon Nilsson  
Intern revisor