

**Årsredovisning**  
för  
**BRF Knäckepilen**

769631-1450

Räkenskapsåret

2022



Styrelsen för BRF Knäckepilen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen förvaltar fastigheten Uppsala Salabacke 44:1-2, med adresserna Fyrislundsgatan 19, 21A & 21B och Johannesbäcksgatan 95A, 95B, 95C, 95D, 97 & 99, 75444 Uppsala. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-11-05, den nuvarande ekonomiska planen registrerades 2019-01-24 och de nuvarande stadgarna registrerades 2019-01-11 hos Bolagsverket.

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa Försäkring och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme. Fastigheten byggdes 2018 och består av flerbostadshus. Fastigheternas areal är 2649 kvm. Bostadsarean är 5551 kvm, lokalarean är 90 kvm och garagearean är 1250 kvm. Föreningens samtliga 95 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har 48 garageplatser i fastigheten, varav 4 är MC-platser. Garaget delas med Brf Mandelpilen.

Föreningen följer den ekonomiska plan som togs fram inför byggnation av Brf. Knäckepilen.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

## Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 10 maj 2022 haft följande sammansättning:

### *Ordinarie styrelseledamöter*

Dan Seidegård	Ordförande
Lamija Fejzic	Sekreterare
Patrik Strömgren	Ledamot
Catalina Sandru	Ledamot
Jeylan Subhi	Ledamot (flyttade under Q3 2022)

### *Styrelsesuppleanter*

Rolf Hasth  
Mikael Ottestig

### *Ordinarie revisor*

Niclas Wärenfeldt BoRevision i Sverige AB

### *Valberedning*

Britt-Mari Thörnstrand Sammankallande  
Josefin Wesslén

## *Väsentliga händelser under räkenskapsåret.*

Kontinuerligt arbete på flera plan för att få en säker och trygg förening.

Ett av föreningens tre lån omförhandlades med långgivaren.

En avgiftshöjning på 1% genomfördes

Byte av förvaltare av fastigheten genomfördes.

Uppföljning av 2-årsbesiktningen genomfördes.

## Medlemsinformation

Vid årets ingång hade föreningen 142 medlemmar. Under året har 20 överlåtelser gjorts. Det har tillkommit 31 medlemmar och 25 har lämnat, så vid årets slut har föreningen 145 medlemmar.

Styrelsen har förutom föreningsstämma haft 10 styrelsemöten under året.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	4 805	4 772	4 555	3 042
Årets resultat	-3 347	-4 863	-4 427	-2 729
Soliditet (%)	74,9	75,1	75,4	75,4
Kassalikviditet (%)	256,7	7,5	110,1	103,6
Lån per kvm	13 295	13 362	13 417	13 484

### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Reparations- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	238 440 000	564 100	-7 720 897	-4 862 511	<b>226 420 692</b>
Avsättning till rep.fond		290 779	-290 779		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			-4 862 511	4 862 511	<b>0</b>
Årets resultat				-3 346 853	<b>-3 346 853</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>238 440 000</b>	<b>854 879</b>	<b>-12 874 187</b>	<b>-3 346 853</b>	<b>223 073 839</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-12 874 188
årets förlust	-3 346 853
	<b>-16 221 041</b>

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond	290 779
i ny räkning överföres	-16 511 820
	<b>-16 221 041</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	4 804 629	4 771 932
Övriga intäkter	3	275 545	50 256
		<b>5 080 174</b>	<b>4 822 188</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-563 899	-371 783
Driftskostnader	5	-2 084 253	-2 018 317
Övriga kostnader	6	-254 752	-445 776
Personalkostnader	7	-125 491	-122 990
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar		-4 236 149	-5 691 439
		<b>-7 264 544</b>	<b>-8 650 305</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 184 370</b>	<b>-3 828 117</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 516	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 164 999	-1 031 435
		<b>-1 162 483</b>	<b>-1 031 435</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 346 853</b>	<b>-4 859 552</b>
Skatt pga ändrad Taxering		0	-2 960
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 346 853</b>	<b>-4 862 511</b>

## Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	8	294 866 540	298 991 442
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	594 065	692 514
Inventarier, verktyg och installationer	10	51 192	0
		<b>295 511 797</b>	<b>299 683 956</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**295 511 797 299 683 956**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgifts- och hyresfordringar		104 558	17 220
Övriga fordringar	11	12 067	12 420
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	24 510	196 336
		<b>141 135</b>	<b>225 976</b>

##### *Kassa och bank*

#### Summa omsättningstillgångar

2 090 253 1 746 990  
**2 231 388 1 972 966**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**297 743 185 301 656 922**

## Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		238 440 000	238 440 000
Fond för yttre underhåll		854 879	564 100
		<b>239 294 879</b>	<b>239 004 100</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust		-12 874 188	-7 720 898
Årets resultat		-3 346 853	-4 862 511
		<b>-16 221 041</b>	<b>-12 583 409</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>223 073 838</b>	<b>226 420 691</b>

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13	73 800 000	48 875 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>73 800 000</b>	<b>48 875 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	14	0	25 300 000
Leverantörsskulder		122 376	308 397
Aktuella skatteskulder		53 780	41 450
Övriga skulder	15	142 578	134 419
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	550 613	576 964
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>869 347</b>	<b>26 361 230</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**297 743 185 301 656 921**

## Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-3 346 853	-4 862 511
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4 236 149	5 691 439
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>889 296</b>	<b>828 928</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-87 338	5 790
Förändring av kortfristiga fordringar	172 179	-7 676
Förändring av leverantörsskulder	-186 021	212 774
Förändring av kortfristiga skulder	-18 660	-115 338
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>769 456</b>	<b>924 478</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-51 192	-43 843
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-51 192</b>	<b>-43 843</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-375 000	-300 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-375 000</b>	<b>-300 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>343 264</b>	<b>580 635</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	1 746 990	1 166 355
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 090 254</b>	<b>1 746 990</b>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition i enlighet med föreningens ekonomiska plan.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme	1 %
Stomkompletteringar, fasad, fönster, restpost	2 %
El	2,5 %
Köksinredning	3,33%
Ventilation, Transport (hiss)	4 %
Inre ytskick och vitvaror, Styr- och övervakning	6,67%
Byggnadsinventarier	10%-20%

#### Skatter

Eftersom föreningen upplåter mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomsättning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	3 955 894	3 896 244
Hysesintäkter garage och parkeringsplatser	576 717	568 346
Hysesintäkter Lokaler, moms	184 877	187 122
Fastighetskatt	38 490	38 490
Vatten och värme lokal	7 335	7 200
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	30 571	46 088
Andrahandsuthyrning	10 745	28 442
	<b>4 804 629</b>	<b>4 771 932</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
Övriga rörelseintäkter	0	50 256
Försäkringsersättning	275 545	50 200
	<b>275 545</b>	<b>100 456</b>

## Not 4 Reparationer

	2022	2021
Rep & Underh gemens utrymmen	186 466	242 708
Rep & Underh Installationer, Ventilation	0	51 698
Rep & Underh Installationer Tele/Port/El	4 123	9 756
Rep & Underh Installationer, Hissar	14 266	14 631
Reparation och underhåll av fastighet	32 034	3 542
Rep & Underhåll Bostäder	3 719	7 500
Rep & Underhåll Lokaler	34 642	25 663
Rep & Underhåll markytor	0	2 058
Rep & Underh Garage och P-platser	21 948	14 227
Vattenskador	244 226	0
	<b>541 424</b>	<b>371 783</b>

### Not 5 Driftskostnader

	2022	2021
El för belysning	257 561	341 467
Värme	505 767	507 482
Vatten och avlopp	205 242	296 024
Städning	85 804	140 438
Sophämtning	218 437	137 444
Bredband	119 194	129 532
Kabel-TV	27 550	16 424
Fastighetsskötsel och förvaltning	230 819	130 436
Övriga fastighetskostnader	135 676	29 024
Bilpoolskostnader	101 881	102 960
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	12 330	41 450
Övriga serviceavtal	64 245	39 636
Förbrukningsmaterial	18 692	4 578
Fastighetsförsäkringspremier	81 893	79 176
Snöröjning	5 682	1 086
Trädgårdsskötsel	11 230	21 160
Lokalhyra	2 250	0
	<b>2 084 253</b>	<b>2 018 317</b>

### Not 6 Övriga kostnader

	2022	2021
Förbrukningsinventarier	150	6 018
Ersättningar till revisor	30 477	28 873
Kameral Förvaltning	147 795	155 588
Övriga förvaltningskostnader	9 772	25 175
Bankkostnader	5 209	4 382
Övriga externa kostnader	9 178	5 840
Konsultarvoden	52 171	219 900
	<b>254 752</b>	<b>445 776</b>

### Not 7 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	97 200	95 200
	<b>97 200</b>	<b>95 200</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	28 291	27 790
	<b>28 291</b>	<b>27 790</b>
<b>Totala arvoden och sociala kostnader</b>	<b>125 491</b>	<b>122 990</b>

## Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	313 440 000	313 440 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>313 440 000</b>	<b>313 440 000</b>
Ingående avskrivningar	-14 448 558	-8 855 568
Årets avskrivningar	-4 124 902	-5 592 990
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 573 460</b>	<b>-14 448 558</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>294 866 540</b>	<b>298 991 442</b>
Taxeringsvärden byggnader	138 378 000	92 740 000
Taxeringsvärden mark	32 005 000	19 305 000
	<b>170 383 000</b>	<b>112 045 000</b>
Bokfört värde byggnader	230 742 541	234 867 443
Bokfört värde mark	64 123 999	64 123 999
	<b>294 866 540</b>	<b>298 991 442</b>

## Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	880 643	836 800
Inköp		43 843
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>880 643</b>	<b>880 643</b>
Ingående avskrivningar	-188 129	-89 680
Årets avskrivningar	-98 449	-98 449
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-286 578</b>	<b>-188 129</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>594 065</b>	<b>692 514</b>

## Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp	63 990	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>63 990</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-12 798	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 798</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>51 192</b>	<b>0</b>

### Not 11 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	10 342	10 598
Momsfordran	1 725	1 822
	<b>12 067</b>	<b>12 420</b>

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalad försäkring	0	81 893
Bredband	24 510	24 194
Kameral Förvaltning	0	35 100
Kundfaktura avseende bilpool	0	55 149
	<b>24 510</b>	<b>196 336</b>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SBAB	1,25	2029-05-15	24 100 000	24 175 000
SBAB	1,96	2030-03-08	24 700 000	0
SBAB	1,62	2024-03-08	25 000 000	25 000 000
			<b>73 800 000</b>	<b>49 175 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			0	300 000

### Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av kortfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SBAB	1,38	2022-03-08	0	25 000 000
			<b>0</b>	<b>25 000 000</b>

### Not 15 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Moms	26 369	25 767
Mottagna depositioner, kortfristiga	100 000	100 000
Övriga kortfristiga skulder	16 506	8 652
	<b>142 875</b>	<b>134 419</b>

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Sophämtning	5 535	2 811
El	50 390	22 696
Värme	79 948	86 203
Revisor	25 000	25 000
Arvode	95 200	95 200
Arbetsgiv avg	29 911	29 911
Förutbetalda intäkter	258 689	313 549
Fastighetsägarna	5 940	0
Underhåll	0	1 594
	<b>550 613</b>	<b>576 964</b>

### Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Beslut gällande en avgiftshöjning har tagits av styrelsen. Föreningens ekonomi är stabil, men för att ge föreningen mera handlingsutrymme så kommer avgifterna att höjas med 1,0% från januari 2023.

Styrelsen kommer att fokusera på arbetet med den nya förvaltaren för fastigheten och ekonomin.

**Not 18 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	138 750 000	138 750 000
	<b>138 750 000</b>	<b>138 750 000</b>

Uppsala 2023-

Dan Seidegård

Lamija Fejzic

Catalina Sandru

Patrik Strömgren

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-

Niclas Wärenfeldt  
Revisor  
BoRevision AB

# Verifikat

Transaktion 09222115557488398594

## Dokument

Års Knäckepilen 2022  
Huvuddokument  
15 sidor  
Startades 2023-03-06 15:19:08 CET (+0100) av My  
Lundevall (ML)  
Färdigställt 2023-03-20 09:38:25 CET (+0100)

## Initierare

My Lundevall (ML)  
Emvix Förvaltning & Byggservice AB  
my@emvix.se  
+460705272692

## Signerande parter

Dan Seidegård (DS)  
Brf Knäckepilen  
Personnummer 197407141535  
dan.seidegard@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DAN  
SEIDEGÅRD"  
Signerade 2023-03-07 08:07:31 CET (+0100)

Lamija Fejzic (LF)  
Brf Knäckepilen  
Personnummer 9606056829  
lamijafejzic@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Lamija Fejzic"  
Signerade 2023-03-07 08:26:48 CET (+0100)

Catalina Sandru (CS)  
Brf Knäckepilen  
Personnummer 8404290903  
catalina.sandru@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CATALINA SANDRU"  
Signerade 2023-03-13 12:03:26 CET (+0100)

Patrik Strömgren (PS)  
Brf Knäckepilen  
Personnummer 6212268558  
patrik.stromgren@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sven  
Patrik Strömgren"  
Signerade 2023-03-19 14:34:56 CET (+0100)





# Verifikat

Transaktion 09222115557488398594

Niclas Wärenfeldt (NW)

Bo Revision AB

Personnummer 7906032755

*niclas.warenfeldt@borevision.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Niclas Wärenfeldt"*

*Signerade 2023-03-20 09:38:25 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

