

Årsredovisning 2022

Brf Skogsblomman i Uppsala
716422-5687



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SKOGBLOMMAN I UPPSALA

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning, och i lämplig omfattning tillhandahålla servicefunktion såsom restaurang och viss tillsyn. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1991-07-01.

Stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-10-10.

Säte

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Äkta förening

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

Fastigheten

Lägenhetsfördelning:

30 st 2 rum och kök

48 st 3 rum och kök

22 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 7 674 kvm

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Härutöver har styrelsen i samma bolag tecknat ett kollektivt sk bostadsrättstillägg för alla medlemmar som ett komplement till den hemförsäkring som alla boende förutsätts ha, i denna försäkring ingår även en olycksfallsförsäkring.

Föreningen har även en försäkring för skadedjursbekämpning tecknats hos Anticimex samt en företagsförsäkring för servicedelen.

Styrelsens sammansättning

Lars Strandell	Ordförande
Agnetha Grönberg	Ekonomi
Anders Fällmar	Ledamot
Anne-Marie Wimmerstedt	Ledamot
Christer Ågren	Ledamot
Lena Nyström	Ledamot
Lars Eriksson	Ledamot
Mona Norén	Suppleant
Sonja Enelid	Suppleant

Valberedning

Ingemar Struwe	Ordförande, sammankallande
Ove Brundin	
Torborg Sjögren	

Revisorer

Niklas Feiff	Revisor
Lovisa Lindholm	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning Simpleko AB

Övrig verksamhetsinformation

Det finns en långsiktig underhållsplan (15 år) Den uppdateras årligen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 340 384 kronor.

Reparationer och underhåll enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 0 kronor.

Personal

En kock, Hanna Lindqvist, slutade 29 maj för att börja en annan tjänst.

Karolina Skoog började 1 september på 90% och gick sedan upp till 100%.

I köket är nu den totala tjänstgöringsgraden 431% (420%.)

Föreningen har 2 anställda lokalvårdare som tillsammans arbetar 79 %.

Övertidssaldot och antalet sparade semesterdagar har ökat.

Personalmöte genomförs en gång i månaden med av föreningen anställd personal, tisdag i veckan före styrelsesammanträde.

Inre och Yttre miljö

Den inre fastighetsskötseln utförs av entreprenören GK AB fastighetsskötsel.

Vår fastighetsskötare är här måndagar, torsdagar och fredagar. Arbeta med att förbättra funktionen pågår fortlopande.

Basstädning av lägenheterna utförs av Q-team AB. Under året har arbete med att förtydliga avtalet gjorts.

Alla fönster i lägenheterna och i allmänna utrymmen har blivit putsade av en inhyrd entreprenör, vår och höst. Balkongglaset putsas endast på våren.

Under 2022 har Östansjö Beskärning och Trädgård anlitats för förnygringsbeskärning av häckar, buskar och träd.

Halva trädgården har fått påfyllning av ny jord runt planteringarna.

För snöröjning, halkbekämpning och sandupptagning har Trädgårdsanläggare Hallblom anlitats.

Vid trädgårdsdagarna vår och höst har de boende som orkat hjälpt till att rensa ogräs, ta bort mossor, klippt buskar och snyggt till alla gångar och altaner.

Två träd som stod för nära ett av garagen har tagits ner av två av våra boende.

Fastighet

Under 2022 har M29 slutfört bytet av tillgängliga vindskivor och bättringsmålat, övriga vindskivor kräver ställningar mm och offerter har begärts.

Den gjorda radonmätningen har godkänts av kommunen och samtliga hus hade värden långt under gränsvärdena.

Obligatorisk ventilationskontroll har utförts och samtliga hus är godkända.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 124 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 123 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2023 = 1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2023 = 525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	11 732 441	7 384 984	7 344 352	7 247 352
Resultat efter fin. poster	-784 801	-233 604	-163 627	-969 228
Soliditet, %	37	37	37	37
Yttre fond	1 201 443	1 039 443	877 443	715 443
Taxeringsvärde	106 576 000	80 840 000	80 840 000	80 840 000
Bostadsyta, kvm	7 674	7 674	7 674	7 674
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	955	936	932	918
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 477	6 550	6 645	6 726
Genomsnittlig skuldränta, %	1,90	1,13	1,28	1,28
Belåningsgrad, %	64,62	64,50	64,58	64,52

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	22 200 000	-	-	22 200 000
Fond, yttre underhåll	1 039 443	-	162 000	1 201 443
Balanserat resultat	8 064 894	-233 604	-162 000	7 669 290
Årets resultat	-233 604	233 604	-784 801	-784 801
Eget kapital	31 070 733	0	-784 801	30 285 932

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	7 669 290
Årets resultat	-784 801
Totalt	<u>6 884 489</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	213 000
Balanseras i ny räkning	6 671 489
	<u><u>6 884 489</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		11 732 441	11 132 709
Rörelseintäkter		44 906	52 662
Summa rörelseintäkter		11 777 347	11 185 371
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-7 196 067	-6 705 321
Övriga externa kostnader	7	-477 197	-583 049
Personalkostnader	8	-2 773 048	-2 391 161
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 210 005	-1 175 170
Summa rörelsekostnader		-11 656 317	-10 854 701
RÖRELSERESULTAT		121 030	330 670
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		43 777	6 436
Räntekostnader och liknande resultatposter		-949 608	-570 709
Summa finansiella poster		-905 831	-564 273
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-784 801	-233 604
ÅRETS RESULTAT		-784 801	-233 604

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	76 909 149	77 935 557
Maskiner och inventarier	10	1 604 507	1 586 238
Summa materiella anläggningstillgångar		78 513 656	79 521 795
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		78 513 656	79 521 795
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		217 399	52 330
Övriga fordringar	11	248 989	261 830
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	231 103	187 916
Summa kortfristiga fordringar		697 491	502 076
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 390 976	3 750 316
Summa kassa och bank		3 390 976	3 750 316
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 088 467	4 252 392
SUMMA TILLGÅNGAR		82 602 123	83 774 187

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		22 200 000	22 200 000
Fond för yttre underhåll		1 201 443	1 039 443
Summa bundet eget kapital		23 401 443	23 239 443
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 669 290	8 064 894
Årets resultat		-784 801	-233 604
Summa fritt eget kapital		6 884 489	7 831 290
SUMMA EGET KAPITAL		30 285 932	31 070 733
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	26 292 825	16 240 878
Summa långfristiga skulder		26 292 825	16 240 878
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		23 408 118	34 025 350
Leverantörsskulder		685 947	818 179
Övriga kortfristiga skulder		94 496	180 604
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 834 804	1 438 443
Summa kortfristiga skulder		26 023 366	36 462 576
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 602 123	83 774 187

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	3 750 316	3 899 026
Resultat efter finansiella poster	-784 801	-233 604
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 210 005	1 175 170
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	425 204	941 566
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-195 415	-149 495
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	178 022	231 498
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	407 811	1 023 569
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-201 866	-441 528
Kassaflöde från investeringar	-201 866	-441 528
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-565 285	-730 751
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-565 285	-730 751
Årets kassaflöde	-359 340	-148 710
Likvida medel vid årets slut	3 390 976	3 750 316

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Skogsblomman i Uppsala har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 år
Inventarier	3-20 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat.

Reservering har skett under året med 213 000 kronor och ianspråktagande med 0 kronor.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Intäkter och kostnader

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat

underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 20,6 %.
Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 13 771 406 (13 771 406) kronor.

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Gästmatsal	6 397	200
Gästrum	37 375	7 325
Hysesintäkter garage	180 400	148 600
Hysesintäkter, lokaler	33 528	32 580
Hysesintäkter, p-platser	22 630	18 000
Matkuponger	1 622 241	1 306 955
Serviceavgifter	2 483 806	2 318 708
Årsavgifter, bostäder	7 329 564	7 185 804
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	14 012	13 563
Övriga intäkter	47 394	153 636
Summa	11 777 347	11 185 371

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	140 975	111 629
Dryck	36 770	24 165
Fastighetsskötsel	839 772	893 474
Matinköp	1 025 800	964 222
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	49 300	0
Sommarunderhåll	160 514	17 381
Sotning	11 326	4 788
Städning	1 297 629	1 285 749
Vinterunderhåll	169 124	194 069
Yttre skötsel	53 573	0
Övrigt	0	2 358
Summa	3 784 782	3 497 836

Not 4, Reparationer	2022	2021
Löpande reparationer och underhåll	340 384	389 495
Planerat underhåll	0	169 000
Summa	340 384	558 495

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	1 124 816	673 492
Sophämtning	212 712	179 291
Uppvärmning	1 051 283	1 075 635
Vatten	297 196	295 833
Summa	2 686 007	2 224 250

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Bredband	13 244	0
Fastighetsförsäkringar	134 057	115 489
Fastighetsskatt	177 660	170 300
Kabel-TV	59 933	71 681
Självrisker	0	67 270
Summa	384 894	424 740

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	175 092	169 428
Förbrukningsmaterial	155 302	219 112
Företagsförsäkring	17 296	17 112
Juridiska kostnader	8 813	9 375
Revisionsarvoden	15 188	19 250
Överlåtelse och pantsättningskostnader	14 012	13 563
Övriga externa tjänster	55 902	71 275
Övriga förvaltningskostnader	35 593	63 934
Summa	477 197	583 049

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
AMF enl avtal	84 849	3 062
Arbetsgivaravg. för sem- och löneskuld	20 977	-17 787
Arvode	6 667	15 000
Förändring av semesterlöneskuld	70 689	-56 611
Löner till kollektivanställda	1 769 251	1 633 883
Löneskatt	17 975	18 019
Semesterersättning kollektivanställda	134 432	150 799
Sociala avgifter	579 485	558 489
Styrelsearvoden	82 000	80 900
Övriga personalkostnader	6 724	5 408
Summa	2 773 048	2 391 161

Not 9, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	94 040 768	94 040 768
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>94 040 768</u>	<u>94 040 768</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-16 105 211	-15 078 803
Årets avskrivning	-1 026 408	-1 026 408
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-17 131 619</u>	<u>-16 105 211</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>76 909 149</u></u>	<u><u>77 935 557</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	5 097 200	5 097 200
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	75 836 000	58 883 000
Taxeringsvärde mark	30 740 000	21 957 000
Summa	106 576 000	80 840 000

Not 10, Maskiner och inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	3 092 196	2 650 668
Inköp	201 866	441 528
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>3 294 062</u>	<u>3 092 196</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 505 958	-1 357 196
Avskrivningar	-183 597	-148 762
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-1 689 555</u>	<u>-1 505 958</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>1 604 507</u></u>	<u><u>1 586 238</u></u>

Not 11, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Momsfordran	31 498	103 908
RUT december	53 696	0
Skattefordringar	892	4 535
Skattekonto	162 903	153 387
Summa	248 989	261 830

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	0	5 760
Försäkringspremier	60 267	56 499
Förvaltning	43 731	41 529
Kabel-TV	18 227	0
Vatten	24 259	25 411
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84 619	58 717
Summa	231 103	187 916

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2022-12-31	2021-12-31
SBAB	2023-02-01	3,01 %	6 700 000	6 900 000
SBAB	2023-11-10	1,71 %	16 240 878	16 240 878
SBAB	2025-04-16	2,68 %	16 160 065	16 225 350
SBAB	2027-02-26	2,38 %	10 600 000	10 900 000
Summa			49 700 943	50 266 228
<i>Varav kortfristig del</i>			23 408 118	34 025 350


Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Ber uppl särskild löneskatt pensionskostn	17 975	18 019
Beräknat revisionsarvode	17 000	17 000
El	172 526	66 737
Förutbetalda avgifter/hyror	1 010 322	894 909
Löner	0	5 000
Sociala avgifter	0	1 571
Uppl kostn renhållningsavg	2 077	0
Uppl kostn semesterlöner	212 852	146 087
Uppl kostn soc avg semesterlöner	66 878	45 901
Upplupna räntor	177 627	82 239
Uppvärmning	157 547	160 980
Summa	1 834 804	1 438 443

Not 15, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	106 736 000	106 736 000
Summa	106 736 000	106 736 000

Uppsala, 2023 - 04 - 24

Ort och datum


Agnetha Grönberg



Anne-Marie Wimmerstedt


Lars Eriksson

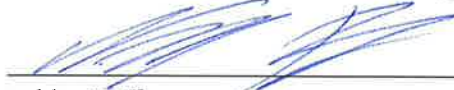

Lena Nyström


Anders Fällmar


Christer Ågren


Lars Strandell
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - 04 - 25


Niklas Feiff
Revisor