

Styrelsen för Brf Gustav Vasa, med säte i Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Gustav Vasa i Uppsala kommun bildades den 22 februari 2016 och registrerades hos Bolagsverket den 15 mars 2016.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 18 mars 2021.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Kungsängen 26:3, Kungsängen GA:26 och Kungsängen GA:32 i Uppsala kommun.

Föreningen består av 79 bostadsrätter i två flerfamiljshus.
Den totala boarean (BOA) är ca 6 619 kvm.

Föreningen har 40 garageplatser med laddboxar för elbilar och tre MC-platser i föreningens fastighet, samt 15 garageplatser i grannföreningens fastighet.

Lägenhetsfördelning:

1 st	1 rum och kök
12 st	2 rum och kök
42 st	3 rum och kök
24 st	4 rum och kök

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Moderna Försäkringar inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 17 april 2019.
Garantitiden är fem år ”men är jämkad enligt överenskommelse” och löper fram till den 1 januari 2024.
Garantibesiktning är verkställd under 2021.

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.
Föreningen har avtal med Upplands Fastighetsservice i Uppsala AB gällande fastighetsskötsel, teknisk förvaltning och fastighetsjour. Under 2021 upprättades en underhållsplan.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten deltar i två gemensamhetsanläggningar avseende parkeringsgarage, gångvägar, innergård, undercentral samt takterrass med växthus. Förvaltning sker genom Kungsträdgårdarnas norra och södra samfällighetsföreningar.

Väsentliga servitut

Föreningen har tillgång till sex förråd genom servitut i fastigheten Kungsängen 26:2.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie stämma den 2 juni 2022 samt extra stämma 6 december 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Bo Fischer Stig Forsgren Marita Källberg Gunilla Boyden Per Korpås	Ordförande
Suppleanter	Leslie Olbinson Rouzbeh Parsi	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Under året har en extra stämma hållits för val av ny revisor. Styrelsen har under året haft 7 (8) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Vid ordinarie stämma valdes följande personer in i valberedningen:

Samman kallande	Per Helgesson Catharina Molin Müslüm Demir	Samman kallande
-----------------	--	-----------------

Revisorer

Ordinarie	Hans Jerker Svensson	Reditus Ekonomi
-----------	----------------------	-----------------

Arvoden

Ordinarie stämma beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara två prisbasbelopp exkl sociala avgifter, för styrelsen att fritt fördela. Arvodet gäller från ordinarie stämma 2022 till ordinarie stämma 2023. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm BOA.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna registrerades av Bolagsverket den 24 maj 2018.

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. Under året har priserna för el och varmvatten höjts för att

spegla verklig kostnad för förbrukningen.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Fastighetens taxeringsvärde är 276 525 000 kr, varav byggnadsvärde är 197 579 000 kr och markvärde är 79 000 000 kr. Av fastighetens taxeringsvärde avser 189 000 000 kr bostäder och 8 579 000 kr lokaler. Värdeåret är 2018 respektive 2016 och gäller från och med inkomståret 2022..

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret 2018.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Förbättringar under räkenskapsåret

Föreningen håller på med en förbättring av låssystem till portarna. Den ska eliminera hanteringen av portkoder och öka säkerheten i byggnaden,

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	136	135
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	11	22
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-11</u>	<u>-21</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	136	136

Under året har 7 (13) bostadsrätter överlåtit.

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	5 372	4 984	4 954	2 487
Resultat efter finansiella poster, tkr	-979	-957	-784	-325
Resultat exkl avskrivningar, tkr	1 455	1 455	1 607	869
Soliditet, %	75,1	75,0	75,0	74,8
Fastighetslån/kvm, kr	13 031	13 182	13 257	13 472
Årsavgifter/kvm, kr	620	620	620	620

År 2019 speglar resultatet för perioden efter avräkningsdagen, från den 1 juli till den 31 december 2019.

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	200 189 002	66 730 998	338 960	-1 407 261	-956 683	264 895 016
Disposition av föregående års resultat:			198 570	-1 155 253	956 683	0
Årets resultat					-978 737	-978 737
Belopp vid årets utgång	200 189 002	66 730 998	537 530	-2 562 514	-978 737	263 916 279

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 562 513
årets förlust	-978 737
	-3 541 250

behandlas så att

ianspråkats av fond för yttre underhåll	-172 629
reservering fond för yttre underhåll	198 570
i ny räkning överföres	-3 567 191
	-3 541 250

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 371 894	4 983 977
Summa rörelseintäkter		5 371 894	4 983 977
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 594 333	-2 111 903
Övriga externa kostnader	4	-178 986	-236 613
Personalkostnader	5	-121 693	-93 935
Avskrivningar	6, 7	-2 433 497	-2 411 973
Summa rörelsekostnader		-5 328 509	-4 854 424
Rörelseresultat		43 385	129 553
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 574	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 028 696	-1 086 236
Summa finansiella poster		-1 022 122	-1 086 236
Resultat efter finansiella poster		-978 737	-956 683
Årets resultat		-978 737	-956 683

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	347 516 095	349 902 925
Inventarier, verktyg och installationer	7	390 058	436 725
Pågående nyanläggningar		257 248	0
Summa materiella anläggningstillgångar		348 163 401	350 339 650
Summa anläggningstillgångar		348 163 401	350 339 650
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 751 612	1 482 687
Förutbetalda förvaltningskostnader	9	503 812	199 940
Summa kortfristiga fordringar		2 255 424	1 682 627
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		994 835	971 164
Summa kassa och bank		994 835	971 164
Summa omsättningstillgångar		3 250 259	2 653 791
SUMMA TILLGÅNGAR		351 413 660	352 993 441

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		266 920 000	266 920 000
Fond för yttre underhåll		537 530	338 960
Summa bundet eget kapital		267 457 530	267 258 960
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 562 513	-1 407 261
Årets resultat		-978 737	-956 683
Summa fritt eget kapital		-3 541 250	-2 363 944
Summa eget kapital		263 916 280	264 895 016
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	44 000 000	60 925 000
Summa långfristiga skulder		44 000 000	60 925 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	42 250 000	26 325 000
Leverantörsskulder		540 075	179 810
Skatteskulder		72 232	90 510
Övriga skulder		12 305	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	622 768	578 105
Summa kortfristiga skulder		43 497 380	27 173 425
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		351 413 660	352 993 441

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-978 737	-956 683
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 433 497	2 411 973
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 454 760	1 455 290
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar exkl avräkningskonto		-352 734	224 653
Förändring av kortfristiga skulder exkl kortfristig del av lån		398 956	-15 727
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 500 982	1 664 216
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-257 248	-290 969
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-257 248	-290 969
Finansieringsverksamheten			
Förändring av fastighetslån		-1 000 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 000 000	-500 000
Årets kassaflöde		243 734	873 247
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 321 525	1 448 277
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 565 259	2 321 524

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 byggnader beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Markvärdet är ej föremål för avskrivning.

Föreningens fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivningar.

Soliditet %

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	4 103 904	4 103 904
Hysesintäkter parkering	634 248	611 773
Elintäkter	429 430	195 865
Vattenintäkter	137 877	67 104
Avgift andrahandsupplåtelse	0	1 971
Övriga intäkter	66 435	3 361
	5 371 894	4 983 978

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	88 816	134 171
Städkostnader	85 500	21 375
Snöröjning/sandning	5 844	0
Serviceavtal	27 179	42 654
Hisskostnader	30 169	30 125
Besiktningkostnader	0	4 225
Gemensamhetsanläggning	1 019 747	898 933
Reparationer	53 374	31 919
Hissreparationer	15 976	7 800
Planerat underhåll	172 629	27 344
El	667 816	483 389
Avfallshantering	119 080	102 106
Försäkringskostnader	56 500	49 729
Bredband	236 012	235 827
Teknisk förvaltning	0	2 893
Förbrukningsinventarier	0	31 719
Förbrukningsmaterial	15 692	7 694
	2 594 334	2 111 903

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	26 977	45 255
Porto	0	6 010
Föreningsgemensamma kostnader	2 250	0
Revisionsarvode	31 750	25 000
Ekonomisk förvaltning	82 121	84 503
Bankkostnader	797	2 200
Underhållsplan	0	40 625
Medlems-/föreningsavgifter	7 010	6 940
Tekn. förvaltning grundavtal	27 041	23 000
Övriga poster	1 040	3 080
	178 986	236 613

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvoden	99 347	78 124
Sociala avgifter på arvoden	22 346	15 811
	121 693	93 935

Not 6 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden byggnader	238 683 000	238 683 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	238 683 000	238 683 000
Ingående avskrivningar	-5 967 075	-3 580 245
Årets avskrivningar	-2 386 830	-2 386 830
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 353 905	-5 967 075
Ingående redovisat värde mark	117 187 000	117 187 000
Utgående redovisat värde mark	117 187 000	117 187 000
Utgående redovisat värde	347 516 095	349 902 925
Taxeringsvärden byggnader	197 579 000	135 525 505
Taxeringsvärden mark	79 000 000	57 000 000
	276 579 000	192 525 505
Taxeringsvärden uppdelat på bostäder	189 000 000	192 000 000
Taxeringsvärden uppdelat på lokaler	8 579 000	4 525 505
	197 579 000	196 525 505

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	466 669	175 700
Inköp	0	290 969
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	466 669	466 669
Ingående avskrivningar	-29 944	-4 801
Årets avskrivningar	-46 667	-25 143
Utgående ackumulerade avskrivningar	-76 611	-29 944
Utgående redovisat värde	390 058	436 725

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	181 188	55 976
Momsfordran	0	76 058
Avräkningskonto förvaltare	1 570 424	1 350 360
Andra kortfristiga fordringar	0	293
	1 751 612	1 482 687

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	19 137	18 226
GA-kostnader	110 703	8 788
Ekonomisk förvaltning	27 523	0
TV och internetkostnader	59 003	59 003
Avfallskostnader	8 495	7 047
Medlemsavgifter	7 110	7 010
Vattenintäkter	47 232	26 085
Elintäkter	204 328	73 781
Fastighetsskötsel	20 281	0
	503 812	199 940

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Danske Bank	0,94	2026-06-30	17 300 000	17 300 000
Danske Bank	0,71	2025-06-30	26 700 000	26 700 000
Danske Bank	1,57	2023-06-30	25 325 000	26 075 000
Danske Bank	1,69	2023-06-30	16 925 000	17 175 000
			86 250 000	87 250 000
Kortfristig del av lån			-42 250 000	-26 325 000

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

Kortfristig del av lån;

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 42 250 000 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 500 000 kr

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	89 000 000	89 000 000
	89 000 000	89 000 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	2 877	2 828
Upplupna styrelsearvoden	61 000	60 000
Beräknade sociala avgifter	19 200	18 000
Beräknat arvode för revision	25 000	20 000
Fastighetsel	130 818	51 533
Städkostnader	0	7 125
Övriga upplupna kostnader	0	27 344
Förutbetalda avgifter och hyror	383 873	391 275
	622 768	578 105

Uppsala den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Bo Fischer
Ordförande

Marita Källberg

Per Korpås

Stig Forsgren

Gunilla Boyden

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Hans Jerker Svensson

Reditus Ekonomi

REVISIONSBERÄTTELSE

Till ordinarie föreningsstämma i Bostadsrättsföreningen Gustav Vasa.

Undertecknad är vald revisor i Bostadsrättsföreningen Gustav Vasa (769631-8836). För räkenskapsåret 2022 avger jag härmed följande revisionsberättelse.

Jag har granskat föreningens räkenskaper, årsredovisning och styrelsens förvaltning. Jag har granskat hur verksamheten förhåller sig till lag och stadgar, om verksamheten sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om den interna kontrollen är tillräcklig.

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och jag tillstyrker att stämman fastställer resultat- och balansräkningen samt behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Jag bedömer att styrelsen har utfört sitt uppdrag enligt föreningens stadgar, att verksamheten har sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig.

Utifrån min granskning tillstyrker jag att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet av föreningsstämman för den tid revisionen omfattar.

Örebro i mars 2023

Jerker Svensson
Revisor
ekonomiochlon.se