



Årsredovisning 2022



Brf Ejdern

Org nr 716401-2309

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Ejdern, med säte i Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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 10 juni 2019.

Föreningens fastighet består av 4 flerbostadshus med totalt 81 bostadsrätter, 1 hyreslokal samt 1 gemensamhetslokal. Den totala boytan är 6 017 kvm. Föreningen disponerar 5 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

3 st	1 rum och kök
33 st	2 rum och kök
29 st	3 rum och kök
13 st	4 rum och kök
3 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. Föreningen har också tecknat bostadsrättstillägg för alla lägenheter.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift erläggs med 1 519 kr per lägenhet och år.

Fastighetsskatt erläggs med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 143 141 000 kr, varav byggnadsvärdet är 70 565 000 kr och markvärdet är 72 576 000 kr. Värdeår är 1979.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2023-12-31.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med UBC teknisk förvaltning.

Antalet anställda

Under året har föreningen haft Tomas Hansson anställd som vicevärd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 569 kr/kvm boyta per år.

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning med 5 % från och med april 2023.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stadgar med 0,3 % av taxeringsvärdet per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 10 maj 2022 haft följande sammansättning:

Inger Söderberg	Ordförande
Kristina Stenson	Vice ordförande, sekreterare, nycklar
Karin Sahlström	Avtal- och fakturaansvarig
Jozo Susnjara	Uthyrning
Jörgen Fält	

Suppleanter:

Karl Krantz	Försäkringar
Mikael Roth	Parkering
Karin Wallner	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg-Hansa.

Revisorer

Feiff Revision och Redovisning	Revisor
Inga Astorsdotter Larsson	Revisorssuppleant

Valberedning

Ulla-Carin Blom	sammankallande
Stefan Larsson	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett flertal planerade åtgärder blev inte utförda på grund av pandemin. Därför har vi under 2022 både bytt ut ventiler (under radiatorerna) och nycklar och lås. Vi har också ändrat till gemensam el - IMD. Vår stora avloppsrensning (vart tionde år) gjordes i december 2021. Styrelsen har informerat vissa av de boende om vattenläckagerisker, som upptäcktes i samband med spolningen. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har också genomförts. Systemet fick en del anmärkningar, så en slutkontroll kommer att genomföras under våren 2023. Träden på gården har beskurits och en hel del buskar klippts ner för förnyelse. Hemsidan har fått ny ansvarig och en rejäl uppdatering. Vi har också börjat på en ny långsiktig underhållsplan.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 94 medlemmar. Under året har 8 medlemmar tillträtt samt 14 medlemmar utträtt ur föreningen vid 12 överlåtelse.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 890	3 775	3 760	3 744	3 778
Resultat efter finansiella poster	-743	-124	-692	505	233
Soliditet (%)	37,9	39,4	37,9	39,4	36,2
Lån/kvm	1 466	1 582	1 676	1 772	1 889

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Lån/kvm

Föreningens fastighetslån dividerat med den totala boytan

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 384 340	0	3 312 541	-124 044	6 572 837
Disposition av föregående års resultat:			-124 044	124 044	0
Årets resultat				-743 409	-743 409
Belopp vid årets utgång	3 384 340	0	3 188 497	-743 409	5 829 428

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 188 497
årets förlust	-743 409
	2 445 088

disponeras så att	
avsätts till fond för yttre underhåll	429 423
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-429 423
i ny räkning överföres	2 445 088
	2 445 088

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

Resulträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 890 028	3 703 699
Övriga rörelseintäkter		325	70 882
Summa rörelseintäkter		3 890 353	3 774 581
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 536 141	-2 895 938
Övriga externa kostnader	4	-171 322	-127 484
Personalkostnader	5	-135 259	-138 672
Avskrivningar		-655 930	-639 572
Summa rörelsekostnader		-4 498 652	-3 801 666
Rörelseresultat		-608 299	-27 085
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		61	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-135 171	-96 959
Summa finansiella poster		-135 110	-96 959
Resultat efter finansiella poster		-743 409	-124 044
Årets resultat		-743 409	-124 044

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	13 255 236	13 894 808
Inventarier, verktyg och installationer	7	201 745	0
Pågående nyanläggningar		0	65 750
Summa materiella anläggningstillgångar		13 456 981	13 960 558
Summa anläggningstillgångar		13 456 981	13 960 558
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16 065	0
Övriga fordringar	8	1 743 657	2 552 753
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	126 861	156 401
Summa kortfristiga fordringar		1 886 583	2 709 154
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		141	141
Summa kortfristiga placeringar		141	141
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		25 072	25 872
Summa kassa och bank		25 072	25 872
Summa omsättningstillgångar		1 911 796	2 735 167
SUMMA TILLGÅNGAR		15 368 777	16 695 725

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 384 340	3 384 340
Summa bundet eget kapital		3 384 340	3 384 340
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 188 497	3 312 541
Årets resultat		-743 409	-124 044
Summa fritt eget kapital		2 445 088	3 188 497
Summa eget kapital		5 829 428	6 572 837
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	6 219 133	4 842 100
Summa långfristiga skulder		6 219 133	4 842 100
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	2 600 000	4 571 991
Leverantörsskulder		185 933	205 392
Skatteskulder		-14 215	46 089
Övriga skulder		2 650	1 842
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	545 848	455 474
Summa kortfristiga skulder		3 320 216	5 280 788
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 368 777	16 695 725

Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-743 409	-124 044
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		655 930	639 572
Förändring skatteskuld/fordran		-60 304	-28 501
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-147 783	487 027
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		-16 065	7 056
Förändring av kortfristiga fordringar		24 933	181 767
Förändring av leverantörsskulder		-19 459	-306 319
Förändring av kortfristiga skulder		-1 880 809	4 059 587
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 039 183	4 429 118
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-152 352	-65 751
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-152 352	-65 751
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		1 377 033	-4 571 991
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 377 033	-4 571 991
Årets kassaflöde		-814 502	-208 624
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 518 451	2 727 076
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 703 949	2 518 452

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

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	37 år
Förbättringsarbeten	20-40 år
Inventarier	5 år
Installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	3 426 576	3 426 576
El	216 400	0
Hyror lokaler	101 152	101 152
P-plats och garage	39 000	64 350
Hysesintäkter, övriga objekt	5 240	3 690
Avgift andrahandsupplåtelse	84 360	91 531
Övriga fakturerade kostnader	17 300	16 400
	3 890 028	3 703 699

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	142 432	140 995
Trädgårdsskötsel	1 763	0
Städkostnader	73 750	67 312
Snöröjning/sandning	3 196	1 875
Serviceavtal	69 557	64 652
Hisskostnader	28 456	27 407
Brandskyddsarbete	0	10 101
Reparationer	105 541	417 972
Hissreparationer	36 407	26 418
Trädgård och utemiljö	22 882	5 543
Planerat underhåll	1 138 834	520 559
Fastighetsel	552 457	158 052
Uppvärmning	547 717	585 960
Vatten och avlopp	222 837	264 402
Avfallshantering	143 610	98 911
Försäkringskostnader	159 658	103 532
Självrisker	0	71 200
Kabel-tv	39 170	38 053
Hyra parkering	0	35 025
Bredband	97 428	96 238
Förbrukningsinventarier	7 000	4 490
Förbrukningsmaterial	4 379	7 370
Fastighetsavgift	123 039	118 179
Fastighetsskatt	11 410	31 690
Besiktningkostnader	4 619	0
	3 536 142	2 895 936

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Hemsida	211	322
Porto	6 981	4 557
Föreningsgemensamma kostnader	3 851	4 493
Revisionsarvode	16 875	16 250
Ekonomisk förvaltning	92 422	89 539
Bankkostnader	800	0
Underhållsplan	27 625	0
Övriga poster	22 557	12 322
	171 322	127 483

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	59 980	58 100
Övriga arvoden	14 190	19 600
Fora-avgift	1 829	1 303
Lön vicevärd	36 000	36 000
Sociala avgifter	23 260	23 669
	135 259	138 672

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 693 174	24 693 174
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 693 174	24 693 174
Ingående avskrivningar	-14 827 916	-14 188 344
Årets avskrivningar	-639 572	-639 572
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 467 488	-14 827 916
Redovisat värde mark	4 029 550	4 029 550
Utgående redovisat värde mark	4 029 550	4 029 550
Utgående redovisat värde	13 255 236	13 894 808
Taxeringsvärden byggnader	70 565 000	59 598 000
Taxeringsvärden mark	72 576 000	52 571 000
	143 141 000	112 169 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	452 762	452 762
Inköp	218 103	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	670 865	452 762
Ingående avskrivningar	-452 762	-452 762
Årets avskrivningar	-16 358	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-469 120	-452 762
Utgående redovisat värde	201 745	0

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	58 838	54 416
Avräkningskonto förvaltare	1 678 876	2 492 580
Övriga fordringar	5 942	5 757
	1 743 656	2 552 753

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Kabel-TV och bredband	34 778	33 790
Förutbetald försäkring	26 744	25 938
Medlemsavgifter	7 260	7 150
Ekonomisk förvaltning	21 750	21 219
Teknisk förvaltning	0	35 605
Avfall	36 329	32 699
	126 861	156 401

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB	1,13	2022-06-28	0	444 958
SEB	0,91	2023-09-28	2 000 000	2 000 000
SEB	3,62	2026-07-28	2 000 000	2 000 000
SEB	1,01	2024-09-28	2 842 100	2 842 100
SEB	4,46	2025-09-28	1 977 033	2 127 033
			8 819 133	9 414 091

Kortfristig del av långfristig skuld	2 600 000	4 571 991
--------------------------------------	-----------	-----------

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

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 600 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 2 000 000 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	3 989	1 770
Fastighetsel	98 743	16 164
Fjärrvärme	88 376	105 543
Förutbetalda avgifter och hyror	314 484	229 241
Arvoden	35 313	39 248
Reparation VA	0	39 950
Reparation tvättstuga	0	16 494
Övriga upplupna kostnader	4 943	7 064
	545 848	455 474

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	22 888 000	22 888 000
	22 888 000	22 888 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Uppsala

Inger Söderberg
Ordförande

Karin Sahlström

Kristina Stenson

Jörgen Fält

Jozo Susnjara

Vår revisionsberättelse har lämnats

Feiff revision & redovisning AB
Revisor