

Årsredovisning

Brf Kungsängen 2

769611-2320

Styrelsen för Brf Kungsängen 2 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Kungsängen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Uppsala län, Uppsala kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen tecknade 2004-10-25 köpekontrakt om förvärv av del av fastigheten Kungsängen 23:2 i Uppsala kommun. Fastigheten fick under 2005 beteckningen Kungsängen 23:5.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i sex våningar med totalt 42 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning

8 st 1 rum och kök
10 st 2 rum och kök
18 st 3 rum och kök
6 st 4 rum och kök

Den totala boytan är ca 2 981 kvm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Folksam.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 98 694 000 kr (tidigare 72 543 000 kr) varav markvärdet motsvarar 36 000 000 kr och byggnadsvärdet 62 694 000 kr.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB sköter den ekonomiska förvaltningen, Riksbyggen handhar fastighetsskötsel och städ.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningar avseende körvägar, belysning på gång- och cykelvägar, garage, VA-ledningar, grönytor, pumpstationer, kvarterspark, komplementbyggnader, lektyor samt ev. andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2022-05-24 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Helén Bjernfalk	ordförande
Karin Granberg	ledamot
Kristina Löfvenius	ledamot
Robin de Joung	ledamot
Mikael Wener	ledamot
Felicia Zaar	suppleant
Reza Alinaghian	suppleant

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



Revisorer

Tomas Ericson, Borev Revision AB Ordinarie
Auktoriserad revisor

Borev Revision AB

Suppleant

Valberedning

Daniel Bolldén
Marion Ghaffarnejad

Samman kallade

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-06-01

Medlemsinformation

Föreningsfrågor

Föreningen förvaltar 1 bostadshus med 42 bostadsrätter och 27 garageplatser. Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Föreningen hade vid årets slut 60 (62) medlemmar, 10 medlemmar har lämnat föreningen och 8 har tillkommit.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Räntekänsligheten i föreningen är 11,71%, dvs att om den genomsnittliga räntekostnaden ökar med 1% motsvarar det en ökning av årsavgiften om 11,71%.

Flerårsöversikt

Historiska nyckeltal

<u>År</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning, tkr	2 411	2 400	2 400	2 390	2 213
Resultat efter finansiella poster, tkr	-270	-275	-88	-56	-320
Soliditet %	65	65	64	64	63
Eget kapital, tkr	48 312	48 581	48 856	48 944	49 000
Taxeringsvärde, tkr	98 694	72 543	72 543	72 543	58 866
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta bostäder	724	724	724	724	663
Räntekänslighet/årsavgifter %	11,71	11,87	12,24	12,61	13,94
Lån kr per kvm bostadsyta vid årets utgång	8 472	8 590	8 856	9 129	9 249
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	25,59	35,30	36,39	37,51	46,84
Genomsnittlig skuldränta %	0,92	0,92	1,13	1,13	1,22
Avsatt till fond yttre underhåll kr/kvm boyta	70	70	70	70	70
lanspråktaget av fond yttre underhåll kr/kvm boyta	16	12	19	43	0
Antal överlåtelser	8	6	3	6	4
Försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta	44 292	45 208	36 039	40 029	35 771

Förbrukning

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Elkostnad kr/kvm boyta	13	11	11	12	13
Vattenkostnad kr/kvm boyta	49	52	50	44	36
Värmekostnad kr/kvm boyta	123	127	116	112	106
Soppantering kr/kvm boyta	25	22	22	23	24

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Förlags- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	26 585 000	22 050 000	1 809 936	-1 588 688	-274 857
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-274 857	274 857
Förändring fond yttre underhåll			161 779	-161 779	
Årets resultat					-269 558
Belopp vid årets utgång	26 585 000	22 050 000	1 971 715	-2 025 324	-269 558

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 025 324
Årets resultat	-269 558
<i>Summa</i>	<i>-2 294 882</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	209 000
Ianspråktagande av yttre fond	-113 434
Balanseras i ny räkning	-2 390 448
<i>Summa</i>	<i>-2 294 882</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 411 212	2 400 331
Övriga rörelseintäkter		10 500	13 075
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 421 712	2 413 406
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 641 356	-1 630 202
Personalkostnader	8	-87 041	-87 880
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-730 000	-730 000
Summa rörelsekostnader		-2 458 397	-2 448 082
Rörelseresultat		-36 685	-34 676
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		88	—
Räntekostnader och liknande resultatposter		-232 961	-240 181
Summa finansiella poster		-232 873	-240 181
Resultat efter finansiella poster		-269 558	-274 857
Resultat före skatt		-269 558	-274 857
Årets resultat		-269 558	-274 857

2

BALANSRÄKNING

1

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	73 255 971	73 985 971
Summa materiella anläggningstillgångar		73 255 971	73 985 971
Summa anläggningstillgångar		73 255 971	73 985 971
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16 513	—
Övriga fordringar		86 798	82 930
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		363 556	130 069
Summa kortfristiga fordringar		466 867	212 999
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		727 466	667 150
Summa kassa och bank		727 466	667 150
Summa omsättningstillgångar		1 194 333	880 149
SUMMA TILLGÅNGAR		74 450 304	74 866 120

2

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		26 585 000	26 585 000
Upplåtelseavgifter		22 050 000	22 050 000
Fond för yttre underhåll		1 971 715	1 809 936
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>50 606 715</i>	<i>50 444 936</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 025 324	-1 588 688
Årets resultat		-269 558	-274 857
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-2 294 882</i>	<i>-1 863 545</i>
Summa eget kapital		48 311 833	48 581 391
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	14 940 540	20 014 540
Summa långfristiga skulder		14 940 540	20 014 540
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	10	10 313 500	5 593 000
Förskott från medlemmar		11	11
Leverantörsskulder		338 172	139 216
Skatteskulder		157 446	152 156
Övriga skulder		11 660	2 860
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		377 142	382 946
Summa kortfristiga skulder		11 197 931	6 270 189
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 450 304	74 866 120

2

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	1,09	91

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	2 157 372	2 157 372
Hysesintäkter, garage ej momspliktiga	207 200	231 519
Hysesintäkter, garage momspliktiga	46 640	11 440
Summa	2 411 212	2 400 331

Not 3 Löpande reparationer och underhåll

	2022	2021
Entréer, dörrar och lås	4 480	176 502
VA	74 642	4 725
Värme	25 790	3 708
Hissar	233 468	21 476
Trapphus	348	–
Fönster	4 750	–
Planteringar, träd och buskar	2 022	1 811
Ventilation	30 703	5 782
Bostäder, lokaler och källare	–	10 216
Tak	27 863	–
Hårdgjorda	1 418	–
Summa	405 484	224 220

Föreningen har fått försäkringsersättning för en hissreparation och en vattenskada. Dessa ersättningar ligger under noten driftskostnader. För hissreparationen har föreningen fått tillbaka 199 700 kr och för vattenskadan 23 308 kr. Det innebär att kostnaden för föreningen för reparationer under 2022 har varit 182 476 kr.

2

Not 4	Driftkostnader	2022	2021
	Fastighetsskötsel	58 033	57 931
	Hiss, besiktning	3 806	3 789
	Hiss, serviceavtal	14 239	13 561
	SFF Väveriet 1-4	196 007	216 668
	Torget SFF	14 096	11 536
	Fastighetsel	40 124	32 541
	Fjärrvärme	365 933	379 900
	Vatten och avlopp	145 883	153 859
	Avfallshantering	75 904	65 573
	Fastighetsförsäkring	39 968	37 927
	Kabel-TV	41 422	40 238
	Bredband	66 509	63 000
	Rengöring sopkärl	1 188	–
	Övriga serviceavtal	2 238	–
	Städning	74 441	74 305
	Försäkringsersättningar	-223 008	–
	Summa	916 783	1 150 828

I driftskostnader ligger två stycken försäkringsersättningar för kostnader som belastar löpande reparationer. Föreningens faktiska driftskostnader under 2022 är 1 139 791 kr.

Not 5	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	2022	2021
	Fastighetsskatt	16 940	15 430
	Fastighetsavgift	63 798	61 278
	Summa	80 738	76 708

Not 6	Övriga rörelsekostnader	2022	2021
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	480	5 849
	Kreditupplysningar	1 750	1 760
	Porttelefoni	7 315	4 086
	Telefon (hissar) och post	3 932	10 463
	Revisionsarvode	13 200	13 813
	Föreningsstämma/ medlemsmöten/ styrelsemöten	3 923	3 642
	Ekonomisk förvaltning	65 496	62 880
	Ekonomisk förvaltning, extradebiteringar	3 606	3 622
	Avgifter till Bolagsverket	800	700
	Bankkostnader	3 201	3 425
	Övriga externa tjänster	20 525	20 296
	Övriga administrationskostnader	689	689
	Summa	124 917	131 225

2

Not 7	Planerat underhåll	2022	2021
	Ventilation, filter och byte fläkt	44 434	47 221
	El, byte armaturer	9 000	–
	Hissar	60 000	–
	Summa	113 434	47 221

Not 8	Styrelsearvoden och personalkostnader	2022	2021
	Styrelsearvoden	72 450	71 400
	Sociala avgifter	13 391	16 480
	Övriga arvoden	1 200	–
	Summa	87 041	87 880

Not 9	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	81 300 000	81 300 000
	Utgående anskaffningsvärden	81 300 000	81 300 000
	Ingående avskrivningar	-7 314 029	-6 584 029
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-730 000	-730 000
	Utgående avskrivningar	-8 044 029	-7 314 029
	Redovisat värde	73 255 971	73 985 971

Anskaffningsvärdet för mark, 13 400 000 kr är inte föremål för avskrivning.

Not 10	Fastighetslån	2022-12-31	2021-12-31
	Nordea Hypotek, ränta 3,22%, villkorsändras 2023-03-30	5 240 000	–
	Stadshypotek, ränta 1,24%, villkorsändras 2026-10-30	8 501 540	8 587 540
	Stadshypotek, ränta 0,71%, villkorsändras 2026-01-30	6 652 500	6 780 000
	Stadshypotek, ränta 0,88%, villkorsändras 2022-12-30	0	5 320 000
	Stadshypotek, ränta 0,67%, villkorsändras 2023-06-30	4 860 000	4 920 000
	Kortfristig del av fastighetslån	-10 313 500	-5 593 000
	Summa	14 940 540	20 014 540

I enlighet med BFNAR 2016:10 punkt 17.5 måste numera lån som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut redovisas som kortfristigt. Även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånen inte kommer ersättas av ett eller flera nya lån.

Normal löpande amortering för föreningen är 353 500 kr per år.

Z

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen höjde årsavgifterna med 3% from den 1 januari 2023.

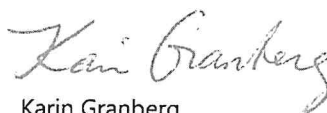
Not 12 Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	32 665 000	32 665 000
Summa ställda säkerheter	32 665 000	32 665 000

UNDERSKRIFTER

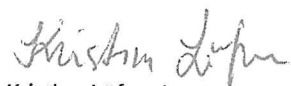
Uppsala den 20/2 - 2023



Helén Bjernfalk



Karin Granberg



Kristina Löfvenius



Robin de Joung



Mikael Wener

Min revisionsberättelse har lämnats 3 / 3 - 2023



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kungsängen 2, org.nr 769611-2320

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kungsängen 2 för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kungsängen 2 för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

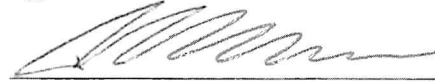
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 3 mars 2023



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Kompletterande information till Årsredovisningen 2022

Verksamhet under året

Under året som har gått har styrelsen haft sju möten och där diskuterat ärenden som avser såväl teknisk som ekonomisk förvaltning. De olika ärendena har delegerats till olika styrelsemedlemmar som därefter rapporterat vid varje möte.

Föreningen har uppgraderat nödtelefonerna i hissarna till modern teknik. Vi har även bytt styrsystem i en av våra hissar. Vi har bytt till LED-belysning i en korridor utanför förråd. Den första advent bjöd föreningen in medlemmarna till ett trevligt och uppskattat adventsfika.

Ett lån har omsatts under året. Styrelsen har fortsatt att dela ut välkomstbrev till nya medlemmar. Medlemsbrev skickas ut fyra gånger per år med aktuell information.

Föreningens kommande ekonomiska situation

Föreningen har fyra lån varav tre hos Stadshypotek och ett hos Nordea. Cirka tre femtedelar av föreningens lån är bundna till år 2026 vilket, trots senaste årets räntehöjningar, ger en fortsatt historiskt låg räntenivå trots att ett lån redan har fått och ytterligare ett lån kommer få en högre ränta under 2023.

Villkor presenteras i not i årsredovisningen.

Avskrivning av byggnad har fram till och med 2013 skett enligt en progressiv avskrivningsplan. Från år 2014 har redovisningen ändrats så att avskrivningen fortsättningsvis görs linjärt baserat på ursprungligt anskaffningsvärde minskat med tidigare avskrivningar och oförändrad nyttjandeperiod.

Föreningens underhåll och likviditet

Informationen som lämnas nedan är föreningens förväntan på den ekonomiska utvecklingen och utgör ingen garanti för faktiskt utfall om t.ex. när i tiden underhållsåtgärder genomförs eller till vilken kostnad. Informationen utgör inte heller någon garanti för hur föreningen i framtiden finansierar sina utgifter.

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall, i enlighet med föreningens stadgar, göras med minst 25 kr/ kvm lägenhetsyta. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

För att finansiera förväntade framtida underhållskostnader samt fördela underhållskostnader över åren på ett rättvist sätt för samtliga boende, rekommenderar styrelsen att årligen avsätta medel till fond för yttre underhåll motsvarande den 30-åriga underhållskostnaden enligt den uppdatering av underhållsplanen som gjordes 2016, 209 000 kr/ år. Det bör observeras att stambyten inte ingår i underhållsplanen VA och EL.

Kostnaden för ett stambyte i år 2022 års kostnadsläge är ca 130 000 kr per lägenhet exkl. badrum. Ett stambyte för föreningen kan därför uppskattas till totalt ca 5 500 000 kr och bör normalt genomföras efter ca 50 år. Ett stambyte för föreningen förväntas bli aktuellt om ca 30 år.

<u>Utfört underhåll</u>	<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
OVK-besiktning	2018	
Dörrar och lås	2018	Brytskydd ytterdörrar
Hissar	2018	Byte av styrssystem en hiss
Ventilation	2018	Byte takfläkt
El	2018	Konvertering till LED-belysning trappuppgångar
Värme	2019	Byte cirkulationspump
Stamspolning	2020	
Entrédörrar	2021	Nytt passersystem
Dörrar och lås	2021	Brytskydd källardörr
Ventilation	2021	Rengöring och filterbyte

Hissar	2022	Uppgradering av hisstelefoner
Hissar	2022	Byte av styrsystem en hiss
Ventilation	2022	Byte av takfläkt

<u>Planerat underhåll, tkr</u>	<u>2023-2025</u>	<u>2026-2028</u>	<u>2029-2031</u>
Enligt underhållsplan/budget	1276	30	1377

<u>Förbrukning</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Elkostnad kr/kvm boyta	13	11	11	12	13	13	11
Vattenkostnad kr/kvm boyta	49	52	50	44	36	34	32
Värmekostnad kr/kvm boyta	123	127	116	112	106	105	111
Sophantering kr/kvm boyta	25	22	22	23	24	18	14

<u>Prognos kassaflöde, tkr</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2026</u>
IB Likvida medel	727	641	451	-1202
Årsavgifter	2222	2222	2222	2222
Hysesintäkter	247	247	247	247
Övriga intäkter	10	10	10	10
Summa inbetalningar	2479	2479	2479	2479
Löpande reparationer	-160	-163	-166	-170
Planerat underhåll	0	0	-1276	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-84	-86	-87	-89
Driftkostnader	-1261	-1286	-1312	-1338
Övriga rörelsekostnader	-142	-145	-148	-151
Styrelsearvoden och personalkostnader	-97	-90	-91	-92
Ränteintäkter	0	0	0	0
Räntekostnader	-467	-545	-698	-887
Amorteringar	-354	-354	-354	-354
Summa utbetalningar	-2565	-2669	-4133	-3081
Nyupptagna lån	0	0	0	0
UB Likvida medel	641	451	-1202	-1804
Antagen inflation %	2	2	2	2
Antagen snitträntekostnad %	1,9	2,2	2,5	3,2