

Årsredovisning 2022

BRF ADAR

716401-3380



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ADAR

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

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

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



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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1984-04-09.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Luthagen 28:5, Luthagen 28:6 på adressen Eriksgatan 15, Dalgatan 8 i Uppsala. Föreningen har 10 bostadsrätter om totalt 840 kvm.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Bostadsrätternas medlemsförsäkring. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen och bostadsrättstillägg för medlemmarnas lägenheter.

Lägenhetsfördelning:

- 1- 1 rum och kök
- 4- 2 rum och kök
- 3- 3 rum och kök
- 2- 4 rum och kök

FASTIGHETENS TEKNISKA STATUS

I enlighet med föreningens stadgar ska det avsättas minst 0,5 % av fastighetens taxeringsvärde till föreningens fond för yttre underhåll.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1929.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

1985	Rörstamrenovering
1985	Elstamrenovering
2005	Fasadrenovering, Takrenovering
2006	Bredbandsinstallation
2008	Trapprenovering Dalgatan 8, Tvättstugerenovering
2008	Radonsanering, TV-mottagningsuppgradering
2009	Precisionsavvägning
2011	Besikning av rökgångar
2012	Nybesikning av rökgångar efter renovering
2014	Målningsarbete, fönster, dörrar, träveranda
2016	Renovering uthus
2017	Byte vatten- och värmekulvertar mellan husen
2017	Målning uthus, Målning Trapphus Eriksg 15
2018	Beskärning Kastanjeträd, Äppleträd
2019	Energideklaration, OVK, Precisionsavvägning
2020	Radonmätning
2021	Staketrenovering, Måln. Tvättstuga, Stamspolning, Fasad Rep.
2022	Rep o Måln Förråd 1,2,4,7. Byte Radonfläktar o transformer

FÖRENINGSPÅGÅR

STADGAR

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2022-06-10.
Föreningens ekonomiska plan är registrerad hos Bolagsverket.

ANDRAHANDSUTHYRNING

Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsen tillstånd upplåtes i andra hand.

ÖVERLÅTELSE/PANTSÄTTNING

Debiteras enligt stadgarna.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Frederic Mellor	Ordförande
Daniel Gustafsson	Sekreterare
Erik Bamford	Ledamot
Lena Bergqvist	Suppleant
Anette Palme	Suppleant

REVISOR

AnnSofi Stockman	Revisor
------------------	---------

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
-----------------------	------

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Lägenheterna 2, 6 och 7 såldes under året.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 13 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 12 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	522 180	522 180	522 180	522 180
Resultat efter fin. poster	126 389	-61 156	158 556	129 930
Soliditet, %	20	17	13	10
Yttre fond	50 000	145 000	95 000	50 000
Taxeringsvärde	19 600 000	15 000 000	15 000 000	15 000 000
Bostadsyta, kvm	840	840	840	840
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	622	622	622	622
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 214	3 357	3 500	3 762
Genomsnittlig skuldränta, %	0,95	1,34	1,40	1,19

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	188 001	-	-	188 001
Fond, yttre underhåll	145 000	-	-95 000	50 000
Balanserat resultat	318 134	-61 156	95 000	351 978
Årets resultat	-61 156	61 156	126 389	126 389
Eget kapital	589 979	0	126 389	716 368

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	351 978
Årets resultat	126 389
Totalt	478 367

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt
följande

Reservering fond för yttre underhåll	98 000
Balanseras i ny räkning	380 367
	478 367

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		522 180	522 180
Rörelseintäkter		1	2
Summa rörelseintäkter		522 181	522 182
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-277 414	-458 641
Övriga externa kostnader	8	-32 989	-29 458
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-59 196	-56 772
Summa rörelsekostnader		-369 599	-544 871
RÖRELSERESULTAT		152 582	-22 688
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		85	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-26 278	-38 468
Summa finansiella poster		-26 193	-38 468
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		126 389	-61 156
ÅRETS RESULTAT		126 389	-61 156

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	3 218 501	3 275 273
Maskiner och inventarier	11	15 738	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 234 239	3 275 273
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 234 239	3 275 273
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	3 630
Övriga fordringar	12	239 204	199 217
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	29 371	28 419
Summa kortfristiga fordringar		268 575	231 266
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		268 575	231 266
SUMMA TILLGÅNGAR		3 502 814	3 506 540

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		188 001	188 001
Fond för yttre underhåll		50 000	145 000
Summa bundet eget kapital		238 001	333 001
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		351 978	318 134
Årets resultat		126 389	-61 156
Summa fritt eget kapital		478 367	256 978
SUMMA EGET KAPITAL		716 368	589 979
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	0	2 700 000
Summa långfristiga skulder		0	2 700 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	2 700 000	120 000
Leverantörsskulder		17 255	21 907
Skatteskulder		1 582	1 346
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	67 609	73 308
Summa kortfristiga skulder		2 786 446	216 561
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 502 814	3 506 540

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	197 905	326 057
Resultat efter finansiella poster	126 389	-61 156
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	59 196	56 772
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	185 585	-4 384
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	3 928	-5 714
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-10 115	1 947
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	179 398	-8 152
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-18 162	0
Kassaflöde från investeringar	-18 162	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-120 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-120 000	-120 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	41 236	-128 152
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	239 142	197 905

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Adar 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	1 %
Fastighetsförbättringar	3 %
Maskiner och inventarier	20 %

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 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 och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

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

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Årsavgifter, bostäder	522 180	522 180
Övriga intäkter	1	2
Summa	522 181	522 182

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Fastighetsskötsel	462	981
Trädgårdsarbete	7 967	6 747
Summa	8 429	7 728

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Reparationer	32 938	59 916
Summa	32 938	59 916

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Staketrenovering	0	162 326
Summa	0	162 326

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	31 882	24 195
Fjärrvärme	95 814	98 527
Sophämtning	11 129	8 045
Vatten	29 516	32 521
Summa	168 341	163 288

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	19 800	19 800
Fastighetsförsäkringar	32 716	30 993
Fastighetsskatt	15 190	14 590
Summa	67 706	65 383

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Bankkostnader	2 093	2 364
Ekonomisk förvaltning	19 700	18 821
Förbrukningsmaterial	416	84
Revisionsarvoden	5 000	4 625
Serv.avg branschorg.	4 030	3 990
Övriga förvaltningskostnader	1 750	-426
Summa	32 989	29 458

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	26 278	38 468
Summa	26 278	38 468

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
--------------------------	------------	------------

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	5 508 000	5 508 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 508 000	5 508 000

Ingående ackumulerad avskrivning	-2 232 727	-2 175 955
Årets avskrivning	-56 772	-56 772
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 289 499	-2 232 727

Utgående restvärde enligt plan	3 218 501	3 275 273
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 031 000</i>	<i>1 031 000</i>

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	10 400 000	8 200 000
Taxeringsvärde mark	9 200 000	6 800 000
Summa	19 600 000	15 000 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
----------------------------------	------------	------------

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	155 714	155 714
Inköp	18 162	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	173 876	155 714

Ingående ackumulerad avskrivning	-155 714	-155 714
Avskrivningar	-2 424	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-158 138	-155 714

Utgående restvärde enligt plan	15 738	0
---------------------------------------	---------------	----------

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Nabo Klientmedelskonto	176 056	197 905
Nabo Räntekonto	63 085	0
Skattekonto	62	62
Övriga fordringar	0	1 250
Summa	239 204	199 217

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	3 300	3 300
Försäkringspremier	11 144	10 420
Förvaltning	5 203	4 925
Vatten	2 542	2 808
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 182	6 966
Summa	29 371	28 419

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Länsförsäkringar Hypotek	2023-09-30	1,15 %	2 700 000	2 820 000
Summa			2 700 000	2 820 000

Varav kortfristig del 2 700 000

Varav avser amortering inom 12 månader 120 000

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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	3 944	3 961
Fjärrvärme	14 974	15 021
Förutbetalda avgifter/hyror	43 515	43 515
Utgiftsräntor	5 176	10 811
Summa	67 609	73 308

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	4 875 000	4 875 000
Summa	4 875 000	4 875 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Frederic Walter Mellor III
Ordförande

Daniel Gustafsson
Sekreterare

Annette Palme
Suppleant för Erik Bamford

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

AnnSofi Stockman
Revisor