

Årsredovisning för

Brf Påfågeln

769627-4625

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Påfågeln, org.nr 769627-4625, med säte i Enköping, Uppsala län, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet kassaflödesanalys.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan.
- Årsavgifterna höjs med 12,5% från och med 1 januari 2023..

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, i förekommande fall mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-01-10 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-03-27 och nuvarande stadgar registrerades 2016-11-22 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens intäkter kommer i huvudsak från årsavgifter av bostäder och lokaler.

Fastigheten

Föreningens bostadshus på fastigheten Centrum 22:10, Enköping byggdes år 2019 och har värdeår 2019. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 808 kvm varav 2 403 kvm utgör lägenhetsyta och 405 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 3 098 kvm.

Föreningens fastighet ingår i gemensamhetsanläggningarna Enköping Centrum GA:11 och Enköping Centrum GA:12. Gemensamhetsanläggningarna förvaltas av Fågeln Samfällighetsförening, med org.nr: 717917-6016.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Moderna Försäkringar, försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Förvaltning

Förvaltningen av föreningen har i huvudsak skötts av följande leverantörer:

Ekonomisk förvaltning: Gumsen Ekonomi AB
Fiber: Telia Sverige AB

Teknisk förvaltning: HSB Boservice i Uppland AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Byte av Bank från Swedbank centralt till Handelsbanken i Enköping, detta för att kunna få en mer lokal förankring samt att kunna erbjuda medlemmarna en förmånlig helhetslösning.
- Kostnadsgenomgång för att kunna möta det besvärliga och oroliga omvärldsläget.
- 17 Platser för elbilsladdningen i garaget (i samfällighetsföreningen Fågeln)

Medlemsinformation

Fastigheten består av 36 st medlemslägenheter och 4 st bostadsrättslokaler, samtliga upplåtna per sista december 2019. Medlemmarna tillträdde lägenheterna med början på maj 2019.

Antalet medlemmar var 37 (26) st vid räkenskapsårets början.
Under året har 11 (12) medlemmar tillkommit och 2 (1) stycken har avgått.
Antalet medlemmar var vid räkenskapsårets slut 46 (37) st.

Det finns inga hyresrätter inom föreningen.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

18/6 2021- 27/4 2022 styrelse:

Rickard Vinelund	Ledamot, ordförande
Clas Johansson	Ledamot
Daniel Blomdahl	Ledamot
Inger Nilsson	Ledamot
Gerry Torsson	Ledamot
Gunilla Rydh	Ledamot

vid föreningsstämman 27/4 -2022 valdes följande styrelse:

Rickard Vinelund	Ledamot, ordförande
Clas Johansson	Ledamot
Daniel Blomdahl	Ledamot
Inger Nilsson	Ledamot
Christer Olsson	Ledamot
Camilla Lokäng	Ledamot
Johan Tärngren	Ledamot

Revisor har varit Ernst & Young Aktiebolag, med huvudansvarig Jonas Svensson

Styrelsen har under året avhållit 9 st protokollförda sammanträden. Föreningsstämma hölls 2022-04-27. Föreningen har inte haft några anställda under året.
Till styrelsen har inget arvode utbetalts enligt beslut.

Ekonomi

Föreningens fastigheter har under 2022 fått nya taxeringsvärden.

Taxeringsvärdet för fastigheten Centrum 22:10 uppgår till 59 265 000 kr (fg taxeringsvärde 45 250 000kr).

Taxeringsvärdet för GA:12 uppgår till 9 393 000 kr varav förenings andelstal uppgår till 6/13, vilket motsvarar ett taxeringsvärde av 4 335 231 kr (fg taxeringsvärde 3 466 154kr).

Under 2022 har justering av eget kapital gjorts i samband med att avsättning till yttre fond enligt stadgarna och ekonomisk plan. Den årliga avsättningen ska ske med 80 240 kr.

Vid genomlysning av kostnader för fjärrvärme har det konstaterats att Fågelns Samfällighetsförenings garage ska vidarefaktureras andel av fjärrvärmekostnaden som uppkommer i föreningens förbrukning.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgift för bostäderna de första 15 åren efter värdeåret. Fastighetskatt utgår med 1% av taxeringsvärdet för lokalerna.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 369	2 336	2 336	1 098
Resultat efter finansiella poster	-827	-862	-637	145
Soliditet %	72	72	0	0

Definition av nyckeltal, se noter.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Den höga inflationen och stigande räntor har varit osäkerhetsfaktorer för den ekonomiska ställningen i föreningen. Under året har föreningen inte haft behov av att höja avgifterna tack vare de marginalerna som funnits att kunna täcka de ökade kostnaderna. Föreningen har för att möta utveckling med hög inflation och höjda räntor beslutat att höja avgiften från och med 1 januari 2023 med 12,5%. Föreningens styrelse fortsätter löpande att följa den ekonomiska utvecklingen och kan komma att fatta beslut om ytterligare höjning av avgiften för att säkerställa att föreningens ekonomi fortsatt är god.

Eget kapital

	Medlems insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	96 542 525	168 480	-750 758	-861 597	95 098 651
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma</i>					
Fond för yttre underhåll		84 240	-84 240		-
Balanseras i ny räkning			-861 596	861 597	-
Årets resultat				-826 988	-826 989
Vid årets slut	96 542 525	252 720	-1 696 594	-826 988	94 271 662

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 696 594
årets resultat	-826 989
Totalt	-2 523 583
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	84 240
balanseras i ny räkning	-2 607 823
Summa	-2 523 583

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	2 369 460	2 360 988
Övriga rörelseintäkter	2	513 171	17 363
Summa rörelseintäkter		2 882 631	2 378 351
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 358 077	-1 039 149
Övriga externa kostnader	4	-184 274	-120 718
Personalkostnader	5	-	-55 320
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 479 442	-1 441 338
Summa rörelsekostnader		-3 021 793	-2 656 525
Rörelseresultat		-139 162	-278 174
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-687 834	-583 423
Summa finansiella poster		-687 826	-583 423
Resultat efter finansiella poster		-826 988	-861 597
Bokslutsdispositioner			
Summa bokslutsdispositioner		-	-
Resultat före skatt		-826 988	-861 597
Skatt på årets resultat			
Årets resultat		-826 988	-861 597

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	124 368 056	125 761 248
Inventarier, verktyg och installationer	9	296 854	383 104
Summa materiella anläggningstillgångar		124 664 910	126 144 352
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10	4 950 000	4 950 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 950 000	4 950 000
Summa anläggningstillgångar		129 614 910	131 094 352
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		464 194	953
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	26 767	16 146
Summa kortfristiga fordringar		490 961	17 099
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 741 057	1 753 276
Summa kassa och bank		1 741 057	1 753 276
Summa omsättningstillgångar		2 232 018	1 770 375
SUMMA TILLGÅNGAR		131 846 928	132 864 727

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		96 542 525	96 542 525
Fond för yttre underhåll		252 720	168 480
Summa bundet eget kapital		96 795 245	96 711 005
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 696 594	-750 758
Årets resultat		-826 988	-861 597
Summa fritt eget kapital		-2 523 582	-1 612 355
Summa eget kapital		94 271 663	95 098 650
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12,14	10 797 500	11 145 000
Summa långfristiga skulder		10 797 500	11 145 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12,14	25 967 500	26 000 000
Förskott från kunder		500	500
Leverantörsskulder		216 697	178 421
Skatteskulder		104 005	134 324
Övriga kortfristiga skulder		20 487	43 299
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	468 576	264 533
Summa kortfristiga skulder		26 777 765	26 621 077
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		131 846 928	132 864 727

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-826 988	-861 597
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		1 479 442	1 441 338
		652 454	579 741
Betald inkomstskatt/fastighetsskatt		-92 771	-195 520
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		559 683	384 221
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-473 861	59 362
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		281 959	90 177
Kassaflöde från den löpande verksamheten		367 781	533 760
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-431 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-431 250
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		26 000 000	-
Amortering av lån		-26 380 000	-380 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-380 000	-380 000
Årets kassaflöde		-12 219	-277 490
Likvida medel vid årets början		1 753 276	2 030 765
Likvida medel vid årets slut		1 741 057	1 753 275

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisnings- och värderingsprinciper

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fordringar

Fordringarna har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Angående klassificering av långfristiga lån; lån som vilkorsändras under ett år från balansdagen klassificeras som kortfristig skuld.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark.

Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Byggnader

<i>Komponenter</i>	<i>Beräknad livslängd år</i>	<i>Avskrivning % per år</i>
Stomme	100	1,00
Fasad	50	2,00
Yttertak	40	2,50
Fönster	50	2,00
Vatten & Avlopp	50	2,00
Ventilation	30	3,33
Värme	60	1,67
El	50	2,00
Hiss	40	2,50
Inre ytskick (golv, väggar, innertak)	25	4,00

Inventarier, verktyg och installationer

	<i>Beräknad livslängd år</i>	<i>Avskrivning % per år</i>
Inventarier	5	20,00
Byggnadsinventarier	5	20,00

Avskrivning sker med rak avskrivning fördelat över löptiden.

Not 2 Nettoomsättning och övriga intäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	2 282 928	2 282 928
Fakturerade fastighetsskatter	60 647	53 388
Övrig nettoomsättning	25 885	22 272
Övriga rörelseintäkter	513 171	17 363
Summa	2 882 631	2 375 951

Not 3 Driftkostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel och förvaltning	192 838	353 559
Snöröjning	14 564	-
Övriga serviceavtal	33 614	-
Reparationer	62 606	-
Underhåll	24 066	-
Fastighetsel	308 057	174 188
Uppvärmning	77 494	193 821
Vatten och avlopp	125 980	124 267
Sopor och avfall	62 646	69 111
Fastighetsförsäkring	29 693	28 143
Samfällighetsavgift	167 499	
Fastighetsskatt	104 003	67 634
Bredband/TV/Digitala tjänster	5 860	11 061
Kostnader som vidarefaktureras	149 157	17 365
Summa driftkostnader föreningen	1 358 077	1 039 149

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ekonomisk förvaltning	55 399	63 902
Revision	75 813	-
Övriga förvaltningskostnader	46 351	18 412
Övriga externa kostnader	6 712	38 403
Summa	184 275	120 717

Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal.
Till styrelsen har inget arvode utbetalts under året.

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	1 393 192	1 393 192
Inventarier, verktyg och installationer	86 250	48 146
Totalt	1 479 442	1 441 338

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, övriga	687 834	583 423
Summa	687 834	583 423

Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	129 592 525	129 592 525
Vid årets slut	129 592 525	129 592 525
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-3 831 277	-2 438 085
-Årets avskrivning	-1 393 192	-1 393 192
Vid årets slut	-5 224 469	-3 831 277
Redovisat värde vid årets slut	124 368 056	125 761 248

Fördelat enligt

Bokfört värde byggnader	76 844 307	78 237 499
Bokfört värde mark	47 523 749	47 523 749
Redovisat värde vid årets slut	124 368 056	125 761 248
Taxeringsvärden byggnader	48 200 000	35 192 000
Taxeringsvärden mark	11 065 000	10 058 000
Totalt	59 265 000	45 250 000
* avser Centrum 22:10 Enköping		

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	431 250	-
-Nyanskaffningar	-	431 250
	431 250	431 250
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-48 146	
-Årets avskrivning	-86 250	-48 146
	-134 396	-48 146
Redovisat värde vid årets slut	296 854	383 104

Not 10 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	4 950 000	4 950 000
Vid årets slut	4 950 000	4 950 000
Redovisat värde vid årets slut	4 950 000	4 950 000

Föreningens fastighet ingår i gemensamhetsanläggningarna Enköping Centrum GA:11 och Enköping Centrum GA:12. Gemensamhetsanläggningarna förvaltas av Fågeln Samfällighetsförening, med org.nr: 717917-6016.

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga poster	26 767	16 146
	26 767	16 146

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga långfristiga skulder kreditinstitut	10 797 500	11 145 000
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen:		
Övriga kortfristiga skulder kreditinstitut	25 967 500	26 000 000
	36 765 000	37 145 000

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar*	38 000 000	38 000 000
	38 000 000	38 000 000

*Uttagna pantbrev i fastigheten Centrum 22:10, Enköping

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t o m	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank Hypotek AB (publ)	1,660	2024-09-25	10 797 500	11 145 000
Swedbank Hypotek AB (publ)	1,540	2022-09-23	-	13 000 000
Swedbank Hypotek AB (publ)	1,416	rörligt 3 månader	-	13 000 000
Handelsbanken Stadshypotek	3,400	rörligt 3 månader	25 967 500	-
			36 765 000	37 145 000
inom 1 år			25 967 500	26 000 000
inom 1-5 år			10 797 500	11 145 000
Uppskattad långfristig skuld efter 5 år			34 865 000	35 245 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna utgiftsräntor	28 471	-
Förutbetalda hyresinkomster	218 606	146 826
Upplupna driftkostnader	181 499	-
Övriga interimsskulder	40 000	117 707
	468 576	264 533

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar *1	38 000 000	38 000 000
Summa ställda säkerheter	38 000 000	38 000 000

*1 Inteckningarna avser fastigheten Centrum 22:10, Enköping

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Den höga inflationen och stigande räntor är fortsatt en osäkerhetsfaktor för den ekonomiska ställningen i föreningen. Styrelsens fortsätter att följa utvecklingen för att kunna starta eventuell åtgärder för att säkerställa den ekonomiska ställningen i föreningen.

Not 16 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.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Underskrifter

Enköping den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Rickard Vinelund
Styrelseledamot/ordförande

Clas Johansson
Styrelseledamot

Daniel Blomdahl
Styrelseledamot

Inger Nilsson
Styrelseledamot

Christer Olsson
Styrelseledamot

Camilla Lokäng
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Ernst & Young Aktiebolag

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 13 pages before this page
Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 14 pages before this page
Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende