

Årsredovisning 2022

BRF TORKELSGÅRDEN

717600-2348



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF TORKELSGÅRDEN

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

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

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

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1950-03-10.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

På fastigheten, byggd 1951, finns 1 bostadshus innehållande 28 bostadsrättslägenheter om totalt 2184 kvm boyta. Fastigheten ligger i Uppsala kommun och har beteckningen Fålhagen 6:6. Föreningen äger tomten.

Lägenheterna i fastigheten fördelas sålunda: 4 st 1 rum och kök, 10 st 2 rum och kök, 6 st 3 rum och kök, 2 st 4 rum och kök, 5 st 5 rum och kök och 1 st 6 rum och kök.

Uppvärmning: fjärrvärme.

Större renoveringar redovisas nedan:

2021: högtrycksspolning av avloppsledningar och stammar. Spolning samt inspektion av samlingsledningar i bottenplattan. Inspektion av dagvattenledningar och dräneringsrör i marken.

2020: målning i tvättstuga och torkrum. Ny torkställning. Installation av rörelseaktiverad belysning i tvättstugan. Målning av förrummet till takterrassen. Målning av takterrassens golv.

2019: målning av balkongfronter och utökning av gångbryggorna på taket.

2018: målning av fönster, fönsterbleck och byte av tätningsslistor runt fönster.

2016: målning av trapphus, källare samt lackering av ytterportar.

2010: byte av låssystem.

2005: målning och renovering av fönster.

2003: stamrenovering.

2001: hissrenovering.

1992–1993: fasadrenovering, gångbryggor på taket, målning fönster utvändigt och nya ytskikt på balkongerna.

1993: byte av elsystem.

tidigt 90-tal: målning av trapphus.

1985: omläggning av taket.

FÖRSÄKRING

Fastigheten var under 2022 försäkrad hos Trygg-Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

FÖRENINGSFRÅGOR

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 1953-02-15. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-05-07. Stadgarna antogs vid en extra stämma 2018-05-03, ett beslut som bekräftades vid ordinarie årsstämma 2019-03-28.

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

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-05-18 och efter därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ylva Haraldsdotter	Ordförande, ordinarie ledamot
Tomas Sundvall	Ordinarie ledamot
Fredrik Wengberg	Ordinarie ledamot
Micael Karlsson	Suppleant
Staffan Kihlström	Suppleant
Julia Ulrich	Suppleant

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen som sådan eller av två i förening av ledamöterna.

REVISORER

Patrik Sternudd	Revisor
Jan Ählström	Revisor
Margareta Andersson	Revisorssuppleant

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18. Styrelsen har under 2022 hållit 12 protokollförda sammanträden.

PLANERAT UNDERHÅLL

2023 Fortsatt planering inför bytet av avloppsrören i husets bottenplatta.

AVTAL MED LEVERANTÖRER 2022

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel, inre och yttre	UBC Teknisk Förvaltning AB
Bredband	Telenor
Kabelteve	Tele2
Trappstäd	Fejax Allservice AB
Fjärrvärme	Vattenfall
Fastighetsel	Vattenfall
Vatten	Uppsala Vatten och Avfall AB
Sophämtning	Uppsala Vatten och Avfall AB
Returpapper/tidningar	Returpappercentralen i Uppsala
Hisservice, hissbesiktning	Kone, Kiwa

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Styrelsen har tagit fram en underhållsplan som sträcker sig till 2053. Några komponenter återstår att lägga in i planen.

Under året har arbetet fortsatt med att ta fram ett förslag till en ny gestaltning av föreningens utemiljö. En inmätning av tomten har skett. Trädgårdsanläggare Hallblom har tagit fram en markplanering- och planteringsplan som höjdsatta bygghandlingar i CAD.

Styrelsen har fortsatt utreda frågan om att byta avloppsledningarna i husets bottenplatta.

Några åtgärder har genomförts för att förbättra brandskyddet i fastigheten.

EKONOMI

En extra amortering om 650 000 kr har under 2022 betalats på föreningens lån med rörlig ränta. Den regelbundna årliga amorteringen har också höjts.

Styrelsen har sett över avtalen för hisservice, fastighets- och trädgårdsskötsel, kabel-tv, bredband samt försäkring.

Månadsavgiften till föreningen har varit oförändrad under 2022.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 36 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 37 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 230 485	1 199 440	1 200 522	1 200 772
Resultat efter fin. poster	68 073	10 914	-5 318	-47 785
Soliditet, %	21	17	17	17
Yttre fond	763 136	721 421	738 694	817 404
Taxeringsvärde	45 821 000	35 430 000	35 430 000	35 430 000
Bostadsyta, kvm	2 184	2 184	2 184	2 184
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	508	508	508	508
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 972	2 327	2 353	2 379
Genomsnittlig skuldränta, %	1,24	1,16	1,39	1,21

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	104 600	-	-	104 600
Fond, yttre underhåll	721 421	-	41 715	763 136
Balanserat resultat	281 846	10 914	-41 715	251 045
Årets resultat	10 914	-10 914	68 073	68 073
Eget kapital	1 118 781	0	68 073	1 186 854

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	251 045
Årets resultat	68 073
Totalt	319 118

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	137 463
Att från yttre fond i anspråk ta	-70 050
Balanseras i ny räkning	251 705
	319 118

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			
Nettoomsättning	2	1 230 485	1 199 440
Rörelseintäkter		-3	-2
Summa rörelseintäkter		1 230 482	1 199 438
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-945 385	-952 801
Övriga externa kostnader	8	-57 821	-63 398
Personalkostnader	9	-16 197	-26 555
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-85 246	-86 458
Summa rörelsekostnader		-1 104 649	-1 129 211
RÖRELSERESULTAT		125 833	70 227
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		258	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-58 018	-59 313
Summa finansiella poster		-57 760	-59 313
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		68 073	10 914
ÅRETS RESULTAT		68 073	10 914

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	5 202 730	5 280 356
Maskiner och inventarier	12	29 223	36 843
Summa materiella anläggningstillgångar		5 231 953	5 317 199
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 231 953	5 317 199
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 167	6 881
Övriga fordringar	13	676	675
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	85 526	118 332
Summa kortfristiga fordringar		92 369	125 888
Kassa och bank			
Kassa och bank		436 869	1 068 403
Summa kassa och bank		436 869	1 068 403
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		529 238	1 194 291
SUMMA TILLGÅNGAR		5 761 191	6 511 490

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		104 600	104 600
Fond för yttre underhåll		763 136	721 421
Summa bundet eget kapital		867 736	826 021
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		251 045	281 846
Årets resultat		68 073	10 914
Summa fritt eget kapital		319 118	292 760
SUMMA EGET KAPITAL		1 186 854	1 118 781
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	1 423 699	3 255 263
Summa långfristiga skulder		1 423 699	3 255 263
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 883 373	1 826 532
Leverantörsskulder		84 691	138 982
Skatteskulder		3 945	3 136
Övriga kortfristiga skulder		-60	650
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	178 689	168 147
Summa kortfristiga skulder		3 150 638	2 137 447
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 761 191	6 511 490

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	1 068 403	1 060 291
Resultat efter finansiella poster	68 073	10 914
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	85 246	86 458
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	153 319	97 372
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	33 519	-10 834
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-43 650	16 583
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	143 189	103 121
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-38 113
Kassaflöde från investeringar	0	-38 113
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-774 723	-56 896
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-774 723	-56 896
ÅRETS KASSAFLÖDE	-631 534	8 112
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	436 869	1 068 403

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Torkelsgården 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:

Fastighetsförbättringar	1-1,3 %
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, NETTOMSÄTTNING	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	4 008	4 672
Hysesintäkter, p-platser	60 000	30 000
Årsavgifter, bostäder	1 109 346	1 109 328
Övriga intäkter	57 131	55 440
Summa	1 230 485	1 199 440

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	33 426	49 017
Fastighetsskötsel	102 105	99 766
Snöskottning	3 689	0
Städning	21 099	19 050
Trädgårdsarbete	1 523	798
Summa	161 842	168 630

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Reparationer	39 236	54 963
Summa	39 236	54 963

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Rörinspektion		64 575
Gård/markytor	70 050	
Summa	70 050	64 575

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	47 388	42 363
Sophämtning	35 429	28 142
Uppvärmning	336 148	341 850
Vatten	78 392	80 456
Summa	497 357	492 811

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	55 440	55 440
Fastighetsförsäkringar	38 018	35 699
Fastighetsskatt	42 742	41 152
Kabel-TV	40 699	39 530
Summa	176 899	171 821

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	4 175	13 140
Kameral förvaltning	43 896	42 996
Övriga förvaltningskostnader	9 750	7 262
Summa	57 821	63 398

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Löner, arbetare	5 500	13 230
Revisionsarvoden	2 000	2 000
Sociala avgifter	3 712	6 325
Styrelsearvoden	4 985	5 000
Summa	16 197	26 555

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	58 018	59 313
Summa	58 018	59 313

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	8 387 478	8 387 478
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	8 387 478	8 387 478
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 107 122	-3 021 934
Årets avskrivning	-77 626	-85 188
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 184 748	-3 107 122
Utgående restvärde enligt plan	5 202 730	5 280 356
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>48 000</i>	<i>48 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 421 000	19 830 000
Taxeringsvärde mark	21 400 000	15 600 000
Summa	45 821 000	35 430 000
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	330 528	292 415
Inköp	0	38 113
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	330 528	330 528
Ingående ackumulerad avskrivning	-293 685	-292 415
Avskrivningar	-7 620	-1 270
Utgående ackumulerad avskrivning	-301 305	-293 685
Utgående restvärde enligt plan	29 223	36 843

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	676	675
Summa	676	675

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	13 860	13 860
Fastighetsskötsel	0	25 063
Försäkringspremier	10 817	38 018
Förvaltning	11 594	10 974
Kabel-TV	3 738	10 174
Räntor	3 641	1 892
Städning	4 614	4 395
Vatten	6 689	6 901
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 573	7 055
Summa	85 526	118 332

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2024-04-30	1,72 %	1 455 771	1 561 450
Stadshypotek	2023-10-30	0,72 %	1 731 665	1 750 709
Stadshypotek	2023-02-10	2,950 %	1 119 636	1 769 636
Summa			4 307 072	5 081 795
Varav kortfristig del			2 883 373	1 826 532
Varav avser amortering inom 12 månader			187 000	56 896

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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	3 386	3 987
Förutbetalda avgifter/hyror	114 153	101 898
Uppvärmning	51 108	54 088
Utgiftsräntor	10 042	8 174
Summa	178 689	168 147

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	6 599 000	6 599 000
Summa	6 599 000	6 599 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Den 1 januari 2023 höjdes månadsavgiften till föreningen med 10 procent. Det är den första förändringen av avgiften sedan 1 januari 2009.

Underskrifter

Uppsala, 2023 - 03 - 28

Ort och datum



Fredrik Wengberg
Ordinarie ledamot



Tomas Sundvall
Ordinarie ledamot

Ylva Haraldsdotter

Ylva Haraldsdotter
Ordförande, ordinarie ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 03 - 26



Jan Ählström
Revisor



Patrik Sternudd
Revisor

Undertecknade, utsedda att granska Bostadsrättsföreningen Torkelsgårdens räkenskaper och förvaltning för år 2022, lämnar härmed följande revisionsberättelse:

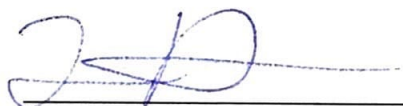
Fakturor och utlägg utöver ordinarie drift och förvaltning går att koppla till protokollförda åtgärder alternativt redovisade så att det framgår att de ligger i föreningens intresse. Räkenskaperna är således förda med ordning och reda.

Internrevisionen noterar att styrelsen under året diskuterat samt vidtagit åtgärder för att hantera höjda leverantörskostnader såväl som ett förändrat ränteläge.

Beträffande den under året bedrivna verksamheten hänvisas till styrelsens förvaltningsberättelse.

Vi föreslår att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 2023-03-26



Jan Ählström

Ordinarie revisor



Patrik Sternudd

Ordinarie revisor