

Årsredovisning för Brf Stabbygårdarna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Stabbygårdarna registrerades 1952.08.01 Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen redovisar moms för individuell mätning av hushållsel till de boende.

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa genom Bolander & Co.

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt .

3 rum och kök	6 st	417 kv.m
3 rum inkl. uthyrningsrum och kök	35 st	2 690 kv.m
4 rum inkl. uthyrningsrum och kök	14 st	1 274 kv.m
5 rum och kök	1 st	110 kv.m
Garage, varav ett använts till glasinsamling	20 st	
Parkeringsplatser	17 st	
Total bostadsarea uppgår till	4 491 kv.m	
Total tomtarea uppgår till	9 309 kv.m	

Föreningen äger fastigheten Luthagen 7:5 där två bostadshus är uppförda. Hällbygatan 34 - 36 och Prästgårdsgatan 9. Husen är byggda under perioden 1950 - 54. I byggnaderna finns 56 lägenheter, en uthyrningslokal, en gemensam föreningslokal och gemensam hobbylokal samt 20 garage. Föreningen har också 17 parkeringsplatser till medlemmarnas förfogade. Tvättstugor finns i källaren i båda husen. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

Genomfört underhåll

Stamreovering	1999	Brytskydd ytterdörr	2022
Takomläggning, Prästgårdsg.	2001	och källardörr	
Renovering ventilationssystem	2002	Laddstolpar elbil	2022
Asfaltering och lekplatsunderhåll	2005		
Styrcentral för uppvärmning	2006		
Måleriarbeten	2007		
Måleriarbeten	2008		
Säkerhetsdörrar	2009/2010		
Fönsterbyte och balkongrenovering	2011/2012		
Takfönster	2014		
Målning trapphus	2016		
Takbyte och installation av solceller, Hällbyg.	2017		
Byte entrédörrar och källardörrar	2018		
Uppgradering av undercentralen med ny pump och ny programvara	2021		

Styrelsen

Nils Rickdorff Lahrin	Ordförande
Mattias Waldau	Ledamot
Maria Salomonsson	Ledamot
Susanna Ingendoh	Ledamot
Malcom Karlsson	Ledamot
Rasmus Sörensen	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Nils Rickdorff Lahrin, Mattias Waldau, Malcom Karlsson och Rasmus Sörensen.

Revisorer

David Redmalm	Revisor
Peter Saetre	Revisor

Valberedning

Amanda Björnwall
Jan Alsins

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2022.06.24. Styrelsen har under 2022 haft 7 st protokollförda sammanträden.

Avtal

Fastighetsskötsel och städning av trapphus och källaren har utförts av Sweax
Föreningen har avtal med Certego avseende förvaring av nycklar.
Föreningen har Kabel-TV via Tele2 samt gruppanslutning av bredband via Bahnhof.
Mediator har anlitats för den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsförteckningen.

Överlåtelser

Under 2022 har 8 överlåtelser av bostadsrätt skett.
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var 75 st.

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är: enligt stadgarna och hyresnämndens rekommendationer.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 149 745 kr, varav reparationer 87 460 kr.

Värme och el, jämförelsetal

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Värme (Mvh)	730	785	685	735	749
El (Kwh)	148 867	158 760	157 088	157 434	163 724

Avgiftsändringar

Årsavgifterna har varit oförändrade under året. Från 1 januari 2023 höjs årsavgifterna med 9%.

Ekonomi, jämförelsetal

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	3 237	3 206	3 194	3 234
Resultat efter finansiella poster (tkr)	249	322	535	113
Balansomslutning (tkr)	12 552	13 486	13 618	13 507
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	20,9%	17,6%	15,0%	11,2%
Bankskuld/lgh. yta (kr/kvm)	1 967	2 293	2 396	2 500
Årsavgift bostäder per 31.12 (kr/kvm)	632	632	632	632
Räntekänslighet (räntebärande skuld 31.12/ redovisad årsavgift)	3,1%	3,6%	3,8%	3,9%

Verksamheten under året

- Laddstolpar
- Ordnat med portar så att de är låsta nattetid
- OVK
- Städdag
- Kalibrerat uppvärmning av husen
- Brytskydd på ytter- och källardörrar

Verksamheten under kommande år

- Hitta ny fastighetsförvaltare
- Renovering prästgårdsgatans fasad
- Ljusbrunnar/Dränning för eningslokalen
- Renovering "styrelserum"
- Upprustning av hobbyrum
- Radonmätning
- Renovering duschar i källare
- Fasadrenovering - gavelputsskadan mot Hällbygatan 32

Underhållsplan, rekommendationer från Bo Bjerking fastighetskonsult AB

- 1 - 3 år
 - Laga putsskador runt fönster mot Hällbygatan.
 - Gräva ljusbrunnar/distansera för eningslokalens fönster från mark (minst 20 cm mellan mark och underkant fönster).
- 3 - 5 år
 - Fasadrenovering av Prästgårdsgatan.
- 5 - 10 år
 - Laga puts och färskador på grundmurar in och utvändigt.
 - För att spara energi kan garageportarna ses över/bytas.
 - Äldre rostskadad takplåt på Prästgårdsgatan ska bytas ut.
- 10 - 15 år
 - Omdränning samt nytt tätskikt runt grundmurar och dagvattensystem.
- 15 - 30 år
 - Generell översyn och omputsning av fasad efter behov.

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med minst 0,3% av fastighetens byggnadsvärde, taxeringsvärde eller enligt upprättad underhållsplan.
Föreningen har under året amorterat 1 464 000 kr (14,2%) av föreningens ingående skuld 2022.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	229 965	1 104 217	713 378	321 863
Disposition av 2021 års resultat		224 163	97 700	-321 863
Uttag enligt stämmobeslut				
Årets resultat				248 937
Belopp vid årets utgång	<u>229 965</u>	<u>1 328 380</u>	<u>811 078</u>	<u>248 937</u>

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	811 078
Årets resultat	<u>248 937</u>
	1 060 015

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	284 475
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0
till balanserat resultat överföres	<u>775 540</u>
	1 060 015

RESULTATRÄKNING

INTÄKTER

Nettoomsättning	2022	Not	2021	
Årsavgifter	2 840 004		2 840 004	
Hysesintäkter	174 063		175 420	
Elintäkter	223 301	3 237 368	190 709	3 206 133
Övriga rörelseintäkter				
Övriga intäkter		450		200
SUMMA INTÄKTER		3 237 818		3 206 333

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning

Driftskostnader	-1 944 852	1	-1 808 600	
Administrationskostnader	-100 640		-97 704	
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-88 757	-2 134 249 2	-84 537	-1 990 841

Reparation och underhållskostnader

Reparationer	-87 460		-105 648	
Planerat underhåll	-62 285	-149 745	-118 296	-223 944
Personalkostnader		-51 254 3		-53 882

Avskrivningar, materiella tillgångar

Byggnader		-515 360		-515 360
-----------	--	----------	--	----------

Rörelseresultat		387 210		422 306
------------------------	--	----------------	--	----------------

Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter	12		0	
Räntekostnader	-138 285	-138 273	-100 443	-100 443

Resultat efter finansiella poster		248 937		321 863
--	--	----------------	--	----------------

ÅRETS RESULTAT		248 937		321 863
-----------------------	--	----------------	--	----------------

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

	2022	Not	2021	
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader	10 996 824	4	11 512 184	
Mark	76 800	11 073 624	76 800	11 588 984
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Övriga fordringar	168		504	
Förutb.kostnader/uppl.intäkter	188 853	189 021 5	184 027	184 531
Kassa och bank		1 289 036		1 712 395
SUMMA TILLGÅNGAR	12 551 681		13 485 910	

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet eget kapital				
Insatsskapital	229 965		229 965	
Yttre reparationsfond	1 328 380	1 558 345	1 104 217	1 334 182
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	811 078		713 378	
Årets resultat	248 937	1 060 015	321 863	1 035 241
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		8 370 000 6		9 834 000
Kortfristiga skulder				
Kortfristig skuld till kreditinst.	464 000		464 000	
Leverantörsskulder	635 377		432 793	
Egna skatteskulder	5 124		7 364	
Momsskuld	6 118		0	
Personalens källskatt	1 800		0	
Sociala avgifter	1 885		0	
Upplupna kostnader	151 225	7	95 394	
Förskottsinbetalda hyror/avg	297 792	1 563 321	282 936	1 282 487
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 551 681		13 485 910	

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Principerna är oförändrade från föregående år.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Huvudindelningen är byggnad och mark. Byggnaden består av ett antal komponenter, se uppdelning not 4. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnaden	100 år
Fastighetförbättringar	50 år
Stamrening	40 år
Säkerhetsdörrar	20 år
Fönsterbyte/balkongrening	40 år
Solceller	25 år
Takrening	40 år

Värderingsprinciper

Tillgångar har värderats utifrån anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

Not nr 1

Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel, entr	200 133	196 621
Fastighetsskötsel, extra	72 890	39 871
Städning	143 980	131 926
Obligatoriska besiktningar	71 379	15 720
Serviceavtal	26 318	16 993
El	221 346	230 199
Värme	666 900	663 743
Vatten	183 426	184 978
Sophämtning	125 739	99 497
Försäkring	96 160	91 154
Kabel TV, inkl. bredband	98 981	98 137
Övriga fastighetskostnader	37 600	39 761
Summa	1 944 852	1 808 600

Not nr 2

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1953 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2021 uppgick till maximalt 1 459 kr/lgh och för 2022 maximalt 1 519 kr/lgh) samt fastighetsskatt för lokaler (1% av gällande taxeringsvärde).

Taxeringsvärdet framgår av annan not.

Not nr 3

Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

	2022	2021
Arvode, lön och övriga ersättningar till styrelse	35 000	37 000
Övriga arvoden	4 000	4 000
Summa arvoden	39 000	41 000
Sociala avgifter	12 254	12 882
Summa arvoden och sociala avgifter	51 254	53 882

Not nr 4

Luthagen 7:5

	2022	2021
Taxeringsvärde:	94 825 000	74 721 000
Byggnadsvärde	48 825 000	39 721 000
Markvärde	46 000 000	35 000 000
Summa taxeringsvärde	94 825 000	74 721 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	94 000 000	74 000 000
Lokaler	825 000	721 000

Bokfört värde:	2022	2021
Byggnader	2 632 657	2 632 657
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 445 451	-2 419 125
Årets avskrivningar	-26 326	-26 326
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 471 777	-2 445 451
Utgående restvärde enligt plan	160 880	187 206

Fastighetsförbättringar	3 511 896	3 511 896
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 942 886	-1 872 648
Årets avskrivningar	-70 238	-70 238
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 013 124	-1 942 886
Utgående restvärde enligt plan	1 498 772	1 569 010

Stamreovering	7 900 000	7 900 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 542 500	-4 345 000
Årets avskrivningar	-197 500	-197 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 740 000	-4 542 500
Utgående restvärde enligt plan	3 160 000	3 357 500

Säkerhetsdörrar	500 000	500 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-300 000	-275 000
Årets avskrivningar	-25 000	-25 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-325 000	-300 000
Utgående restvärde enligt plan	175 000	200 000

Fönsterbyte/balkongrenovering	4 000 000	4 000 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 000 000	-900 000
Årets avskrivningar	-100 000	-100 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 100 000	-1 000 000
Utgående restvärde enligt plan	2 900 000	3 000 000
Takrenovering	3 136 652	3 136 652
Ingående ackumulerade avskrivningar	-313 664	-235 248
Årets avskrivningar	-78 416	-78 416
Utgående ackumulerade avskrivningar	-392 080	-313 664
Utgående restvärde enligt plan	2 744 572	2 822 988
Solceller	447 000	447 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-71 520	-53 640
Årets avskrivningar	-17 880	-17 880
Utgående ackumulerade avskrivningar	-89 400	-71 520
Utgående restvärde enligt plan	357 600	375 480
Summa bokfört värde	10 996 824	11 512 184

Not nr 5

Förutbet.kostn./uppl.intäkter

	2022	2021
Förutbetald försäkringskostnad	100 487	96 160
Förutbetald kostnad för kabel-TV inkl. bredband	6 446	6 088
Förutbetald kostnad för fastighetskötsel	28 496	27 995
Förutbetald kostnad Bahnhof	18 480	18 480
Förutbetald kostnad renhållning	0	2 686
Upplupna elintäkter	34 944	32 618
Summa	188 853	184 027

Not nr 6

Skulder kreditinstitut

	Räntejustering	Ränta	Skuld
Swedbank, kvartalsvis räntejustering	2023.03.28	3,645%	2 969 000
Swedbank, kvartalsvis räntejustering	2023.03.28	3,645%	3 180 000
Swedbank, bunden till	2023.09.25	0,890%	2 685 000
Summa fastighetslån			8 834 000
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-464 000
Summa långfristiga låneskulder			8 370 000
Härv del som förfaller till betalning senare än 2027.12.31			6 514 000

Not nr 7

Uppl.kostn./förutbet.intäkter

	2022	2021
Upplupen räntekostnad	1 954	772
Upplupna arvoden 2019/2020/2021	72 000	72 000
Upplupna sociala avgifter 2019/2020/2021	22 622	22 622
Upplupna arvoden 2022	28 000	0
Upplupna sociala avgifter 2022	8 798	0
Övriga upplupna kostnader	17 851	0
Summa	151 225	95 394

Not nr 8

Ställda säkerheter

	2022	2021
Fastighetsinteckningar	12 452 000	12 452 000

Not nr 9

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Uppsala


Nils Rickdorff Lahrin


Maria Salomonsson


Malcom Karlsson


Mattias Waldau


Susanna Ingendoh

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den


se bilaga

David Redman

Peter Saetre

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stabbygårdarna
Org.nr 717600-3171

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Stabbygårdarna för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

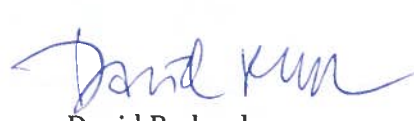
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 28 mars 2023


Peter Sætre

Uppsala den 28 mars 2023


David Redmalm