

Årsredovisning

för

Brf Prefekten

769635-0409

Räkenskapsåret

2022-09-01 – 2023-08-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	9

Styrelsen för Brf Prefekten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 – 2023-08-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Prefekten som registrerades hos Bolagsverket 2017-07-19 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-07-10. Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen

Styrelsen har under 2022-2023 haft följande sammansättning.

För tiden 21 feb 2023 - 31 aug 2023

		Valda t.o.m. årsstämman
Jenny Högblad	ordförande	omval
Carl Brandt	ledamot	nyval
Danilo De Souza Vivedes	ledamot	nyval
Nils Lundin	ledamot	omval
Rebecca Persson	ledamot	nyval
Raminta Avelyté	suppleant	nyval
Madeleine Larsson	suppleant	nyval
Magnus Hjortzén	suppleant	nyval

För tiden 1- okt 2022 - 21 februari 2023

Jenny Högblad	ordförande	omval
Madeleine Larsson	ledamot	nyval
Nils Lundin	ledamot	nyval
Andrietta Papp	ledamot	omval
Carl Brandt	suppleant	omval
Johan Axelsson	suppleant	omval

För tiden 28 feb 2022 - 19 okt 2022

Christoffer Hemmings	ordförande	omval
Robert Eek	ledamot	omval
Riccardo Sforzini	ledamot	omval
Jenny Högblad	ledamot	nyval
Andrietta Pappa	ledamot	nyval
Richard Eek	suppleant	omval
Carl Brandt	suppleant	nyval
Johan Axelsson	suppleant	nyval

Revisor

Johan Engdal, Sonora Revision auktoriserad revisor

Valberedning

Ingen valberedning vald.

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls den 2023-02-21.

Två extra föreningsstämmor har hållits under räkenskapsåret, 2022-10-19 och 2023-05-30.

Styrelsen har under året hållit 16 st protokollförda styrelsemöten.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Uppsala Kåbo 64:2 i Uppsala kommun med adress Betty Petterssons gata 9 och Prefektgatan 8. Fastigheten består av en huskropp med två separata uppgångar med 5 våningar utöver bottenplan. Byggnadsår 2020.

Föreningen upplåter 87 st lägenheter med bostadsrätt samt 1 st lokal med hyresrätt.

I föreningen finns en gemensam takterrass, cykelparkeringar, miljöstation och förråd till lägenheter.

1 rum o kök	49 st	1 582 kvm
2 rum o kök	27 st	1 304 kvm
3 rum o kök	11 st	869 kvm
Totalt antal bostäder	87 st	3 755 kvm
Antal lokaler	1 st	114 kvm
Total tomtarea		1 739 kvm

Underhåll

Fastigheten färdigställdes under 2020 och har därför inte haft något underhållsbehov än. Tvåårsbesiktning är preliminärt planerad att genomföras under första halvåret 2024.

Förvaltning och försäkring

Ekonomisk förvaltning Mediator AB
Fastighetsförvaltning Fastighetsägarna Service Uppsala
Föreningen är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa

Avtal

El Vattenfall
Värme Vattenfall
Vatten och avlopp Uppsala Vatten
Sophämtning Uppsala Vatten, Returpapperscentralen
Kabel TV/ bredband Bredband2
Trapphusstädning Sinnesfrid Städservice AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en pågående tvist med entreprenören SWENCN AB samt dess moderbolag Nordecon AS avseende att entreprenören ej fullgjort sina skyldigheter enligt entreprenadkontraktet. OOF group AB driver tvisten åt föreningen genom fullmakt och har tagit på sig det ekonomiska ansvaret för färdigställandet av bygget samt att åtgärda garantipunkter.

Fastighetsförvaltningen togs in från Fastighetsägarna Service med start 2023-05-01. Hisservice togs in från TK Elevator Sweden AB med start 2023-02-01.

En första extrainsatt föreningsstämma (av två) hölls 2023-05-30 för att ändra föreningens stadgar. De av styrelsen föreslagna stadgarna godkändes av stämman.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under den andra extrainsatta stämman 2023-09-06 så röstades de av styrelsen föreslagna nya stadgarna igenom för andra gången av stämman och slutfördes därmed för registrering hos Bolagsverket.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid periodens början: 138 st
Antal tillkommande medlemmar: 41 st
Antal avgående medlemmar: 28 st
Antal medlemmar vid periodens slut: 151 st

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Nettoomsättning (tkr)	0	0	0	0
Årets resultat (tkr)	-1 051 259	-54	0	0
Balansomslutning (tkr)	227 840	230 169	230 869	295 727
Soliditet (%)	78,7	78,4	78,2	57,5
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)	671	655	655	0
Bankskuld per kvm total yta (kr)	12 333	12 459	12 669	0
Räntekänslighet (%)	19	20	20	0

* Årsavgift per kvm bostadsrättsyta - årsavg för bostadsrätter i aug * 12 / kvm bostadsrättsyta.

* Baskuld per kvm total yta - föreningens totala lån den 31 aug / kvm total yta.

* Räntekänslighet - räntebärande skuld den 31 aug / redovisad årsavgift.

En ökad räntekostnad med 1 %-enhet motsvarar 18,9 % ökning av årsavgiften för verksamhetsåret.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Reserv-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	180 425 000		0	-54 307	180 370 693
Disposition av föregående års resultat:		150 200	-204 507	54 307	0
				-1 051 259	-1 051 259
Belopp vid årets utgång	180 425 000	150 200	-204 507	-1 051 259	179 319 434

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-204 507
årets förlust	-1 051 259
	-1 255 766

behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	157 000
i ny räkning överföres	-1 412 766
	-1 255 766

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

Resultaträkning	Not	2022-09-01	2021-09-01
	1	-2023-08-31	-2022-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2, 3	3 076 635	220 666
Övriga intäkter		29 510	0
		3 106 145	220 666
Rörelsens kostnader			
Reparationer		-70 808	0
Driftskostnader	4	-1 207 636	-80 636
Övriga kostnader	5	-286 812	-3 628
Personalkostnader	6	-68 995	0
Avskrivningar anläggningstillgångar	7	-1 676 515	-139 710
		-3 310 766	-223 974
Rörelseresultat		-204 621	-3 308
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-846 661	-50 999
		-846 638	-50 999
Resultat efter finansiella poster		-1 051 259	-54 307
Resultat före skatt		-1 051 259	-54 307
Årets resultat		-1 051 259	-54 307

Balansräkning

Not
1

2023-08-31

2022-08-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

227 323 775

229 000 290

227 323 775

229 000 290

Summa anläggningstillgångar

227 323 775

229 000 290

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

4 776

0

Övriga fordringar

17 590

696 698

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

133 488

94 252

155 854

790 950

Kassa och bank

359 984

377 449

Summa omsättningstillgångar

515 838

1 168 399

SUMMA TILLGÅNGAR

227 839 613

230 168 689

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		180 425 000	180 425 000
Fond för yttre underhåll		150 200	0
		180 575 200	180 425 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-204 507	0
Årets resultat		-1 051 259	-54 307
		-1 255 766	-54 307
Summa eget kapital		179 319 434	180 370 693
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	31 485 696	47 716 667
Summa långfristiga skulder		31 485 696	47 716 667
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	16 230 971	488 148
Leverantörsskulder		130 444	140 968
Aktuella skatteskulder		33 960	31 080
Övriga skulder		169 107	314 310
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		470 001	1 106 823
Summa kortfristiga skulder		17 034 483	2 081 329
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		227 839 613	230 168 689

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad, stomme	260 år
Rör och värmesystem	75 år
Fönster, dörrar, portar	55 år
Balkonger, golv, hissar, ventilation	55 år
Tak, plåt, armaturer, elkablar	50 år
Övriga byggnadsdetaljer	15-50 år

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Årets resultat (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatt.

Balansomslutning (tkr)

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

Not 3 Årsavgifter och hyror

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Årsavgifter bostäder	2 498 724	197 287
El, moms	315 597	23 378
Hyra lokal	245 909	0
Fastighetsskatt lokal	16 405	0
	3 076 635	220 665

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Fastighetsskötsel, entreprenad	53 840	14 333
Städ	146 554	21 783
Hissar	29 072	0
El fastigheten	126 932	10 695
Uppvärmning	328 242	6 970
Vatten	223 022	18 825
Sophämtning	138 378	0
Fastighetsförsäkringar	110 056	6 735
Fastighetsavgift/skatt	18 420	1 295
Fastighetsskötsel Extra	24 422	0
Besiktningar	8 698	0
	1 207 636	80 636

Not 5 Övriga kostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Parkering	28 771	2 400
Telekommunikation	13 058	1 105
Revision	23 275	0
Redovisningstjänster	109 176	0
Övriga förvaltningskostnader	68 387	123
Advokat/konsultkostnader	7 872	0
Förbrukningsinventarier	36 273	0
	286 812	3 628

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	52 500	0
	52 500	0
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	16 495	0
	16 495	0
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	68 995	0

Not 7 Byggnader och mark

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	229 140 000	226 942 510
Inköp	0	2 197 490
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	229 140 000	229 140 000
Ingående avskrivningar	-139 710	0
Årets avskrivningar	-1 676 515	-139 710
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 816 225	-139 710
Utgående redovisat värde	227 323 775	229 000 290
Taxeringsvärden byggnader	112 454 000	112 454 000
Taxeringsvärden mark	41 244 000	41 244 000
	153 698 000	153 698 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-08-31	Lånebelopp 2022-08-31
Nordea 3975 82 13881	0,91	2024-04-17	15 905 539	16 068 255
Nordea 3975 82 13903	1,17	2026-04-15	15 905 539	16 068 255
Nordea 3975 82 66101	4,16	2025-04-16	15 905 589	16 068 305
			47 716 667	48 204 815
Kortfristig del av långfristig skuld			16 230 971	488 148


- Som kortfristig skuld bokförs de lån som omförhandlas under nästa räkenskapsår samt nästa års förväntade amortering.

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	48 815 000	48 815 000
	48 815 000	48 815 000

UNDERSKRIFTER

Uppsala ²⁰²⁴ ~~2023~~ 02-10



Jenny Högblad
ordförande



Carl Brandt
ledamot



Danilo De Souza Vivede
ledamot



Nils Lundin
ledamot



Andrietta Papp
ledamot



Rebecca Persson
ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Johan Engdal
Auktoriserad revisor
Sonora Revision AB