

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tegelbacken i Uppsala

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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 Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2071.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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 bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-08-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-11-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Librobäck Ga:12. Föreningens andel är 40 procent. Samfälligheten förvaltar brandgata.

Styrelsen

Erik Winkler	Ordförande	
Sofia Bergman	Ledamot	
Monica Ferneryd	Ledamot	Avslutade sitt uppdrag 29:e januari 2023
Lars Gejpel	Ledamot	
Linda Säfström	Ledamot	
Mats Rune Eriksson	Suppleant	
Annica Margareta Pettersson	Suppleant	
Andreas Skjöldebrand	Suppleant	

Utfört underhåll	År
Byte sand i sandlåda	2022
OVK	2022 - 2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

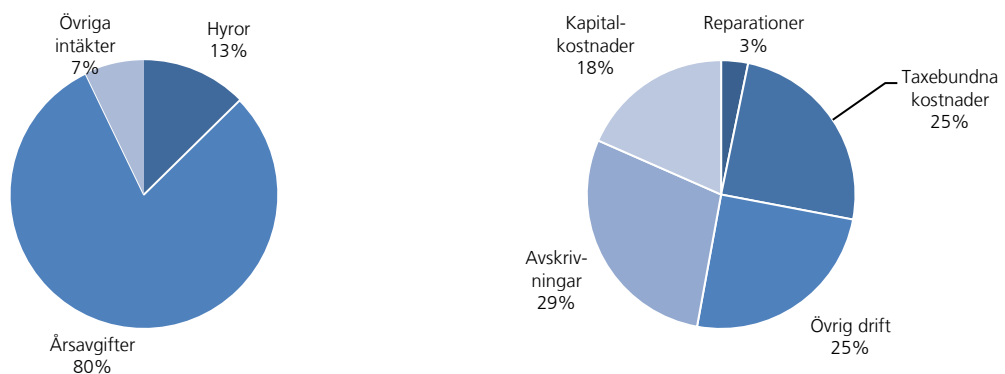
Avtal	Leverantör
UBC	Teknisk förvaltning
Städgruppen i Uppsala AB	Föreningens lokalvård
SBC	Ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomi

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 838 899	3 083 552
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 642 333	5 572 471
Finansiella intäkter	5 604	2 906
Minskning av kortfristiga fordringar	45 130	179 542
Ökning av långfristiga skulder	13 155 000	0
	18 848 067	5 754 919
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 199 135	2 299 362
Finansiella kostnader	1 081 042	1 010 309
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	80 351
Minskning av kortfristiga fordringar	15 528 262	109 550
Minskning av långfristiga skulder	0	1 500 000
	19 808 439	4 999 572
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 878 527	3 838 899
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	960 372	755 347

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En extra stämma hölls för att välja ny styrelse i början av året då ordförande avsa sig sitt uppdrag.

Avtalet med föreningens ekonomiska förvaltare SBC sades upp och nytt avtal skrevs med Riksbyggen.

En underhållsplan har upprättats.

Ny LED-belysning installerades i garage och trapphus för att få ner energiförbrukningen.

Då det förekommit inbrott i förråd så har brytskydd på dörrar installerats och låscylindrar bytts. Under en tid anlätades även Securitas för att göra ronder för att stävja inbrott.

OVK-besiktning startades innan året var slut men med efterbesiktning efter årsskiftet.

Ett lån, LN31675, bands om på 5 år hos Handelsbanken. I samband med det gjordes en extraamortering med 1 miljon kronor.

Nya filter har delats ut till medlemmarna.

Boappa introducerades under året för att främja kommunikation med och mellan medlemmar i föreningen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 84 st
Överlåtelser under året: 10 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 132
Tillkommande medlemmar: 18
Avgående medlemmar: 19
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 131

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	662	662	662	662
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 178	10 544	10 763	10 982
Elkostnad/m ² totalyta	69	54	41	-
Värmekostnad/m ² totalyta	37	47	44	67
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	31	26	-
Kapitalkostnader/m ² totalyta	125	117	129	134
Soliditet (%)	75	74	74	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-323	524	672	558
Nettoomsättning (tkr)	5 602	5 562	5 593	5 626

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 839 m² bostäder och 1 814 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	123 603 000	0	0	123 603 000
Upplåtelseavgifter	82 397 000	0	0	82 397 000
Fond för yttre underhåll	1 316 510	205 170	0	1 111 340
S:a bundet eget kapital	207 316 510	205 170	0	207 111 340
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 981 791	-205 170	523 956	1 663 005
Årets resultat	-323 031	-323 031	-523 956	523 956
S:a fritt eget kapital	1 658 760	-528 201	0	2 186 961
S:a eget kapital	208 975 270	-323 031	0	209 298 301

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-323 031
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 186 961
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-205 170
summa balanserat resultat	1 658 760

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

39 045
1 697 805

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 601 944	5 562 030
Övriga rörelseintäkter	Not 3	40 389	10 441
Summa rörelseintäkter		5 642 333	5 572 471
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 824 628	-2 047 532
Övriga externa kostnader	Not 5	-250 656	-128 778
Personalkostnader	Not 6	-123 851	-123 053
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 690 791	-1 741 750
Summa rörelsekostnader		-4 889 926	-4 041 112
RÖRELSERESULTAT		752 407	1 531 359
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 604	2 906
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 081 042	-1 010 309
Summa finansiella poster		-1 075 438	-1 007 403
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-323 031	523 956
ÅRETS RESULTAT		-323 031	523 956

Balansräkning

TILLGÅNGAR

2022-12-31

2021-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 8,14	276 746 788	278 431 186
Inventarier	Not 9	1 107	7 499

Summa materiella anläggningstillgångar		276 747 895	278 438 685
---	--	--------------------	--------------------

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

276 747 895

278 438 685

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		2 007	1 041
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 955 815	3 872 874
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	165 943	257 707

Summa kortfristiga fordringar		3 123 765	4 131 622
--------------------------------------	--	------------------	------------------

KASSA OCH BANK

Kassa och bank		7 178	4 823
----------------	--	-------	-------

Summa kassa och bank		7 178	4 823
-----------------------------	--	--------------	--------------

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

3 130 943

4 136 445

SUMMA TILLGÅNGAR

279 878 837

282 575 130

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		206 000 000	206 000 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 316 510	1 111 340
Summa bundet eget kapital		207 316 510	207 111 340
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 981 791	1 663 005
Årets resultat		-323 031	523 956
Summa fritt eget kapital		1 658 760	2 186 961
SUMMA EGET KAPITAL		208 975 270	209 298 301
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	68 108 333	54 953 333
Summa långfristiga skulder		68 108 333	54 953 333
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 500 000	17 155 000
Leverantörsskulder		550 337	263 273
Skatteskulder		12 112	1 462
Övriga skulder		0	8 161
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	732 785	895 600
Summa kortfristiga skulder		2 795 235	18 323 497
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		279 878 837	282 575 130

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år
Garage/parkering	10 år	10 år
Inventarier	3 år	3 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	4 525 711	4 525 671
Hyror garage	712 667	741 000
Bredbandsintäkter	221 540	221 540
Hysesrabatt	0	-1 000
Varmvattenintäkter	109 308	68 596
Elintäkter	7 800	4 800
Elintäkter laddstolpe	7 041	1 417
Överlåtelse/pantsättning	17 871	0
Öresutjämning	6	6
	5 601 944	5 562 030

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	28 073	0
Försäkringsersättning	6 551	0
Övriga intäkter	5 765	10 441
	40 389	10 441

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	97 755	109 758
	Fastighetsskötsel beställning	-250	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	719	1 988
	Snöröjning/sandning	6 563	1 153
	Städning entreprenad	97 500	107 478
	Mattvätt/Hyrmattor	30 241	28 118
	OVK Obl. Ventilationskontroll	34 750	0
	Hissbesiktning	11 208	6 420
	Gemensamma utrymmen	5 625	0
	Garage/parkering	750	1 875
	Gård	16 298	2 577
	Serviceavtal	55 336	124 941
	Förbrukningsmateriel	390 799	43 856
		747 294	428 164
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	3 555	0
	Entré/trapphus	8 719	16 071
	Lås	22 937	11 729
	VVS	0	8 136
	Ventilation	21 916	0
	Elinstallationer	31 415	5 794
	Hiss	79 291	0
	Garage/parkering	13 766	0
	Skador/klotter/skadegörelse	5 104	3 045
	Vattenskada	6 551	0
		193 254	44 775
	Periodiskt underhåll		
	Lås	39 045	0
		39 045	0
	Taxebundna kostnader		
	El	595 300	463 774
	Värme	319 700	403 106
	Vatten	262 837	269 770
	Sophämtning/renhållning	271 741	160 470
		1 449 578	1 297 121
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	94 381	42 966
	Självrisk	28 073	0
	Bredband	219 003	191 156
		341 457	234 122
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	54 000	43 350
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 824 628	2 047 532

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	3 225	5 939
	Tele- och datakommunikation	3 780	3 630
	Inkassering avgift/hyra	3 568	463
	Revisionsarvode extern revisor	14 250	14 500
	Föreningskostnader	3 817	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 453	1 004
	Förvaltningsarvode	83 018	82 159
	Administration	48 122	2 756
	Korttidsinventarier	0	8 394
	Konsultarvode	66 786	2 813
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	14 490	7 120
	OBS konto	7 147	0
		250 656	128 778

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	96 598	95 200
	Sociala kostnader	27 253	27 853
		123 851	123 053

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	1 676 363	1 722 630
	Förbättringar	8 035	5 357
	Inventarier	6 392	13 763
		1 690 791	1 741 750

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	287 480 351	287 400 000
	Nyanskaffningar	0	80 351
	Utgående anskaffningsvärde	287 480 351	287 480 351
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 049 165	-7 321 178
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 684 398	-1 727 987
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 733 563	-9 049 165
	Planenligt restvärde vid årets slut	276 746 788	278 431 186
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	80 684 386	80 684 386
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	198 400 000	143 335 000
	Taxeringsvärde mark	75 000 000	56 000 000
		273 400 000	199 335 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	268 000 000	195 000 000
	Lokaler	5 400 000	4 335 000
		273 400 000	199 335 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	41 288	41 288
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	41 288	41 288
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-33 789	-20 026
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 392	-13 763
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-40 181	-33 789
	Redovisat restvärde vid årets slut	1 107	7 499
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	36 967	37 007
	Momsavräkning	35 487	0
	Klientmedel hos SBC	1 410 148	2 783 864
	Avräkning förvaltare	1 456 558	0
	Fordringar	14 303	1 792
	Fordringar kreditfakturer	-946	0
	Räntekonto hos SBC	4 642	1 050 211
	OBS konto	-1 344	0
		2 955 815	3 872 874

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	111 493	94 381
	Vatten	0	23 324
	Sophämtning/renhållning	0	78 224
	Bredband	54 450	54 588
	Bostadsrätterna	0	7 190
		165 943	257 707

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 111 340	701 000
	Reservering enligt stadgar	205 170	205 170
	Reservering enligt stämmobeslut	0	205 170
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 316 510	1 111 340

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsda g	
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31		
	Handelsbanken	1,460 %	0	15 655 000	2022-06-30
	Handelsbanken	1,850 %	15 655 000	15 655 000	2025-06-30
	Handelsbanken	2,400 %	10 030 000	11 155 000	2026-06-30
	Handelsbanken	0,540 %	13 988 333	13 988 333	2025-06-30
	Handelsbanken	0,540 %	15 655 000	15 655 000	2024-06-30
	Handelsbanken	3,680 %	14 280 000	0	2027-06-01
	Summa skulder till kreditinstitut		69 608 333	72 108 333	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 500 000	-17 155 000	
			68 108 333	54 953 333	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 62 108 333 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	81 400 000	81 400 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	9 978
	El	0	73 972
	Värme	0	72 584
	Extern revisor	0	14 500
	Arvoden	96 600	95 202
	Sociala avgifter	30 163	29 912
	Ränta	188 563	143 573
	Avgifter och hyror	12 488	455 879
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	404 971	0
		732 785	895 600

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Erik Winkler
Ordförande

Sofia Bergman
Ledamot

Lars Gejpel
Ledamot

Linda Säfström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helene Ellingsen
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-06-20 12:28:06 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: HELENE ELLINGSEN

Datum

Helene Ellingsen
Senior Manager

Leveranskanal: E-post

BRF TEGELBACKEN I UPPSALA 769628-4665 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-06-20 07:00:32 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Erik Winkler

Datum

Erik Winkler
Ordförande

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-06-20 07:08:45 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Elize Sofia Isabelle Bergman

Datum

Sofia Bergman
Ledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-06-20 06:59:33 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: LINDA SÄFSTRÖM

Datum

Linda Säfström
Ledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-06-20 07:00:17 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: LARS GEJPEL

Datum

Lars Gejpel
Ledamot

Leveranskanal: E-post

