

BRF ARNULFSGÅRDEN

ÅRSREDOVISNING 2022



 **MEDIATOR**

Årsredovisning för Brf Arnulfsgården

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Arnulfsgården registrerades 1948.01.17. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring.

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

3 rum och kök	24 st	1 752 kvm
4 rum och kök	3 st	291 kvm
5 rum och kök	3 st	348 kvm
Total bostadsarea uppgår till		2 391 kvm
Total lokalarea uppgår till		233 kvm
Total tomtarea uppgår till		4 526 kvm

Föreningen äger fastigheten Tuna Backar 37:3 med gatuadressen Svartbäcksgatan 96 A-B och Tunagatan 3 A-C i Uppsala kommun. Byggnaderna är uppförda 1950 och består av 3 st flerbostadshus i 3 våningar. På fastigheten finns dessutom 14 st garage och 12 st parkeringsplatser varav 8 st med elplint. Byggnadernas uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

Genomfört underhåll

Stamreovering	1997
Balkongreovering	2001
Garagetak (Tunag/Svbg)	2006
Fönsterreovering	2007/2008
Säkerhetsdörrar	2008
Fasadreovering	2013
Reovering garagedörrar	2016
Målning trapphus	2018
OVK	2019
Radonmätning	2020/2021
Ny soprumsdörr	2022

Styrelsen

För tiden 2022.01.01 till 2022.04.20

Magdalena Åslund	Ordförande
Karin Bohlin	Kassör
Eva Gustafsson	Ledamot
Anna Ärlebrand	Ledamot
Anders Carlquist	Suppleant
Linnea Eklöf	Suppleant

För tiden 2022.04.20 till 2022.12.31

Eva Gustafsson	Ordförande
Anders Carlquist	Kassör
Linnea Eklöf	Ledamot
Anna Ärlebrand	Ledamot
Fredrik Tyre	Ledamot
Matilda Olsson	Suppleant
Jenny Hennerfors	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Eva Gustafsson, Anna Ärlebrand, Matilda Olsson och Jenny Hennerfors.

Revisorer

Anders Edvardsson	Intern revisor
Birgitta Nilsson	Suppleant

Valberedning

Lizette Pompa
Kim Johansson

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2022.04.20. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Avtal

Uppsala Fastighetstjänst har ansvarat för den tekniska förvaltningen.
Städ- och fönsterputsbolaget har ansvarat för trappstädningen.
Föreningen har kabel-TV via Tele2.
Föreningen har avtal med Certego avseende förvaltning av låssystem.
Föreningen har serviceavtal med Vattenfall.
Föreningens el levereras av Bodens energi.
Mediator har anlåtats för den ekonomiska förvaltningen.

Överlåtelse och medlemsinformation

Under året har 4 st överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 1 st).

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var 44 st (föregående år 48 st).

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är enligt stadgarna och hyresnämndens rekommendation.

Avgiftsändringar

Årsavgifterna har varit oförändrade under året. Från 1 januari 2023 höjs årsavgifterna med 5,5%.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning (tkr)	1 743	1 742	1 717	1 714
Resultat efter finansiella poster (tkr)	135	140	112	5
Balansomslutning (tkr)	6 699	6 754	6 872	7 095
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	16,02%	13,88%	11,61%	9,67%
Bankskuld/lgh. yta (kr/kvm)	2 164	2 275	2 386	2 497
Årsavgift bostäder per 31/12 (kr/kvm)	681	681	681	681
Räntekänslighet (räntebärande skuld 31.12/ redovisad årsavgift)	3,2%	3,3%	3,5%	

Verksamheten under året

Under 2021 påbörjades ett projekt för renovering av föreningens balkonger. Under verksamhetsåret 2022 har föreningen arbetat vidare med detta och bland annat tagit kontakt med banken för att försäkra sig om lån. Föreningen har även accepterat ett anbud från Riksbyggen som därmed kommer att gå vidare med en prospektering. Arbetet är planerat att genomföras hösten 2023.

Under året har soprumsdörren bytts ut då den gamla var mycket rostig. Vidare har föreningen gjort en översyn och uppgraderat skyddsrummet med bland annat nya vattendunkar. En husesyn har genomförts tillsammans med UFT och därefter har en del mindre åtgärder vidtagits. Under året har en tvättmaskin bytts och en gammal grovtvättmaskin samt ventilation i torkrummet reparerats. Föreningen har även påbörjat ett samarbete med en grannförening, Brf Amulf. Förhoppningen är att kunna dra nytta av varandra och eventuellt ha något gemensamt projekt i framtiden.

Den gemensamma årliga vårfixardagen genomfördes den 22 maj och de som deltog bjöds på korv med bröd och fika. Vi genomförde en mängd mindre förbättringar av fastigheten. Vi målade bland annat utomhusmöbler och staket, planterade blommor vid entréerna, köpte ny grill, forslade bort den gamla grillen, tvättade källarfönster, städade hela källaren och mycket mer.

Verksamheten under kommande år

Det var inte möjligt att rösta om anbud och vidare prospektering av balkongrenoveringen på stämman i april 2022. Istället kommer detta ske på stämman den 19 april 2023. Planen är att påbörja arbetet med renoveringen hösten 2023.

Vidare har föreningen påbörjat ett systematiskt brandskyddsarbete och en uppdatering av underhållsplanen som kommer fortgå under hela 2023. Under våren kommer en liten rönn att tas bort och en del träd och buskar ska beskäras. Vi har även planerat att genomföra en säkerhetskontroll av lekplatsen.

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Föreningen har upprättat en underhållsplan som kontinuerligt uppdateras. Föreningen har under året amorterat 265 200 kr (4,9%) av föreningens ingående skuld 2022.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre reparationsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	153 585	645 846	-1 576	139 997
Disposition av 2021 års resultat		135 000	4 997	-139 997
Uttag enligt stämmobeslut				
Årets resultat				135 309
Belopp vid årets utgång	<u>153 585</u>	<u>780 846</u>	<u>3 421</u>	<u>135 309</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	3 421
Årets resultat	<u>135 309</u>
	138 730

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	135 000
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0
Till balanserat resultat överföres	<u>3 730</u>
	138 730

RESULTATRÄKNING

Nettoomsättning	INTÄKTER		2021	
	2022	Not		
Årsavgifter	1 628 640		1 628 640	
Hysesintäkter	114 468	1 743 108	113 771	1 742 411
Övriga rörelseintäkter				
Övriga intäkter		5 016		4 822
Summa intäkter		1 748 124		1 747 233

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning

Driftkostnader	-975 147		1	-985 639	
Administrationskostnader	-46 712			-45 351	
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-54 070	-1 075 929	2	-51 260	-1 082 250

Reparation och underhållskostnader

Reparationer	-63 656			-107 704	
Planerat underhåll	-38 500	-102 156		0	-107 704

Personalkostnader

		-102 593	3		-78 852
--	--	----------	---	--	---------

Avskrivningar, materiella tillgångar

Byggnader		-273 307			-288 307
-----------	--	----------	--	--	----------

Rörelse resultat

		194 139			190 120
--	--	----------------	--	--	----------------

Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter	7			0	
Räntekostnader	-58 837	-58 830		-50 123	-50 123

Resultat efter finansiella poster

		135 309			139 997
--	--	----------------	--	--	----------------

ÅRETS RESULTAT

		135 309			139 997
--	--	----------------	--	--	----------------

BALANSRÄKNING

	2022	TILLGÅNGAR		2021
			Not	
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader	5 178 098		4	5 451 405
Mark	376 173			376 173
Inventarier	0	5 554 271	5	0
				5 827 578
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Övriga kortfristiga fordringar	34			11
Förutb.kostnader/uppl.intäkter	97 883	97 917	6	90 405
				90 416
Kassa och bank		1 046 824		836 336
SUMMA TILLGÅNGAR		6 699 012		6 754 330

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet eget kapital				
Insatskapital	153 585			153 585
Yttre reparationsfond	780 846	934 431		645 846
				799 431
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	3 421			-1 576
Årets resultat	135 309	138 730		139 997
				138 421
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		2 804 606	7	5 174 798
Kortfristiga skulder				
Kortfristig skuld till kreditinst.	2 370 192			265 200
Leverantörsskulder	218 487			173 023
Egna skatteskulder	3 314			4 294
Uppl.kostnader/förutb.intäkter	90 652		8	58 044
Förskottsinsbetalda hyror/avg	138 600	2 821 245		141 119
				641 680
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 699 012		6 754 330

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. Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas fr.o.m detta år som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Byggnaderna består av ett antal komponenter, se uppdelning not 4.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stommen och de ursprungliga byggnadsdetaljerna är färdigavskrivna.

Stamrenovering	50 år
Renovering	50 år
Balkongrenovering	20 år
Fönsterrenovering	30 år
Säkerhetsdörrar	40 år
Fasadrenovering	30 år
Garageportar	10 år
Målning trapphus	20 år

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till 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	187 801	186 828
Fastighetsskötsel extra	25 905	38 376
Städ	71 938	66 564
Serviceavtal	11 579	11 459
El	36 229	38 533
Värme	363 177	380 470
Vatten	93 315	104 430
Sophämtning	60 577	36 075
Försäkring	50 945	48 986
Kabel TV	60 776	59 796
Övriga fastighetskostnader	12 905	14 122
Summa	975 147	985 639

Not nr 2

Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1950 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

	2022	2021
Arvoden, lön och övriga ersättningar till styrelse	81 000	60 000
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	0	0
Summa löner och arvoden	81 000	60 000
Sociala avgifter	21 593	18 852
Summa löner, arvoden sociala avgifter	102 593	78 852

Not nr 4

Tuna Backar 37:3

	2022	2020
Taxeringsvärde:	52 850 000	41 349 000
Byggnadsvärde	26 346 000	21 273 000
Markvärde	26 504 000	20 076 000
Summa taxeringsvärde	52 850 000	41 349 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	52 000 000	40 600 000
Lokaler	850 000	749 000

Bokfört värde:

	2022	2021
Byggnader	691 121	691 121
Ingående ackumulerade avskrivningar	-691 121	-691 121
Utgående restvärde enligt plan	0	0

Stamreovering

Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 932 000	-1 848 000
Årets avskrivningar	-84 000	-84 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 016 000	-1 932 000
Utgående restvärde enligt plan	2 184 000	2 268 000

Renovering

Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 406 342	-1 371 282
Årets avskrivningar	-35 060	-35 060
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 441 402	-1 406 342
Utgående restvärde enligt plan	311 598	346 658

Balkongreovering

Ingående ackumulerade avskrivningar	-300 000	-285 000
Årets avskrivningar	0	-15 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-300 000	-300 000

Utgående restvärde enligt plan

0 **0**

Fönsterrenovering	1 091 738	1 091 738
Ingående ackumulerade avskrivningar	-509 474	-473 083
Årets avskrivningar	-36 391	-36 391
Utgående ackumulerade avskrivningar	-545 865	-509 474
Utgående restvärde enligt plan	545 873	582 264
Säkerhetsdörrar	427 525	427 525
Ingående ackumulerade avskrivningar	-149 632	-138 944
Årets avskrivningar	-10 688	-10 688
Utgående ackumulerade avskrivningar	-160 320	-149 632
Utgående restvärde enligt plan	267 205	277 893
Fasadrenovering	2 200 000	2 200 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-586 664	-513 331
Årets avskrivningar	-73 333	-73 333
Utgående ackumulerade avskrivningar	-659 997	-586 664
Utgående restvärde enligt plan	1 540 003	1 613 336
Renovering garageportar	161 923	161 923
Ingående ackumulerade avskrivningar	-80 960	-64 768
Årets avskrivningar	-16 192	-16 192
Utgående ackumulerade avskrivningar	-97 152	-80 960
Utgående restvärde enligt plan	64 771	80 963
Målning trapphus	352 863	352 863
Ingående ackumulerade avskrivningar	-70 572	-52 929
Årets avskrivningar	-17 643	-17 643
Utgående ackumulerade avskrivningar	-88 215	-70 572
Utgående restvärde enligt plan	264 648	282 291
Summa bokfört värde	5 178 098	5 451 405
Not nr 5	Inventarier	
	2022	2021
Inventarier	252 221	252 221
Ingående ackumulerade avskrivningar	-252 221	-252 221
Utgående restvärde enligt plan	0	0
Kabel-TV	111 963	111 963
Ingående ackumulerade avskrivningar	-111 963	-111 963
Utgående restvärde enligt plan	0	0
Bredband	103 125	103 125
Ingående ackumulerade avskrivningar	-103 125	-103 125
Utgående restvärde enligt plan	0	0
Summa bokfört värde	0	0

Not nr 6	Förutbet.kostn./uppl.intäkter	
	2022	2021
Förutbetalda försäkringspremier	56 040	50 945
Övriga förutbetalda kostnader	41 843	39 460
Summa	97 883	90 405

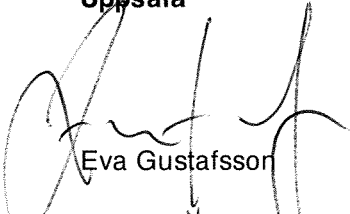
Not nr 7	Skulder kreditinstitut			
	Räntejustering	Slutförfallodag	Ränta	Skuld
Nordea	2025.01.22	2025.01.22	1,000%	2 954 206
Nordea	2023.02.28	2023.02.28	2,880%	1 286 405
Nordea	2023.02.16	2023.02.16	2,760%	934 187
Summa fastighetslån				5 174 798
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår				-2 220 592
Kortfristig del övriga fastighetslån - nästa års amortering				-149 600
Summa kortfristiga låneskulder				2 370 192
Summa långfristiga låneskulder				2 804 606
Beräknad låneskuld 2027.12.31				3 848 798


Not nr 8	Uppl. kostn./förutb.intäkter	
	2022	2021
Upplupen räntekostnad	11 800	6 790
Upplupna styrelsearvoden	60 000	39 000
Upplupna sociala avgifter	18 852	12 254
Summa upplupna kostnader	90 652	58 044

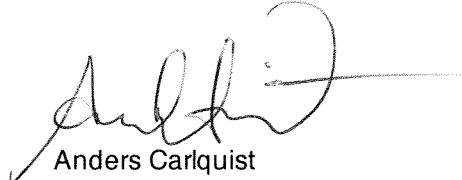
Not nr 9	Ställda säkerheter	
	2022	2021
Fastighetsinteckningar	7 786 000	7 786 000


Not nr 10 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**
Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.


Uppsala


Eva Gustafsson


Anna Ärlebrand


Anders Carlquist


Linnea Eklöf


Fredrik Tyre

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den

2023-03-17


Anders Edvardsson

ANDERS EDVARDSSON

Tunagatan 3c

753 37 Uppsala

2023-03-17

Revisionsberättelse – Brf Arnulfsgården, verksamhetsår 2022

Undertecknad har utfört revision av årsredovisningen för Brf Arnulfsgården för räkenskapsåret 2022-01-01–2022-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret, enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Jag tillstyrker också att föreningsstämman disponerar tillgängligt resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 2023-03-17



Anders Edvardsson

Förtroendevald Revisor

Ordförklaringar

Anläggningstillgångar. Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. Exempelvis mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser. Åtagande för föreningen som inte syns i balansräkningen. Exempelvis borgensförbindelse.

Avskrivningar. Är den kostnad som skall motsvara värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier.

Balanserat resultat. Det över- eller underskott som förs över till följande verksamhetsår. På den ordinarie föreningsstämman beslutas det om hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

Balansräkning. Visar föreningens tillgångar, fordringar, eget kapital, skulder och resultat vid verksamhetsårets slut.

Fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden kan användas för reparations- och underhållsarbeten.

Förvaltningsberättelse. Är den del av årsredovisningen som i text förklarar och beskriver det avslutade verksamhetsåret.

Kortfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala först om ett eller flera år.

Omsättningstillgångar. Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

Resultaträkning. Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

Ställda pantar. Avser de fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån samt eventuella borgensförbindelser.

Årsavgift. För att täcka föreningens kostnader och avsättningar betalar medlemmarna en årsavgift. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste intäkt.

Årsredovisning. Handling styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt noter.

Besöksadress: Sjukhusvägen 3 Box 3080, 750 03 Uppsala

Telefon: 018-13 14 50

www.mediator.se



 **MEDIATOR**