

Brf Anemonen 2
Org nr 769631-8919

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.
Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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 rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelese. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 15 mars 2022 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämma
Fredrik Ohlén	Ordförande	2023
Carl-Johan Engström	Ledamot	2023
Anders Spengler	Ledamot	2023
Christoffer Åkerlind	Ledamot	2023
Björn Bark	Ledamot	2023
Adam Sobkowiak	Suppleant	2023

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda sammanträden inklusive ett konstituerande möte efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB i Västerås.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 1 500 kr per lägenhet (69 000 kr) exklusive sociala avgifter i arvode till styrelsen. Styrelsen beslutar själv om fördelning.

Föreningen är ägare till fastigheten i Luthagen 85:1 i Uppsala kommun.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i 4 våningar med totalt 46 bostadsrättslägenheter.

Total boarea 3 773 kvm. Föreningen disponerar 37 p-platser varav 29 i garage.

Nybyggnadsår 2018. Värdeår 2018.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

Under räkenskapsåret har åtta bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har avtal med MBF (Mälardalens bostadsrättsförvaltning) avseende ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har avtal med UBC avseende fastighetsskötsel.

Föreningen har avtal med KTC Scada för driftsekonomi avseende ventilation- och värmesystem.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns cykelrum, barnvagns-/rullstolsförråd, lägenhetsförråd, städtrum och utrymme för källsortering av sopor.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen deltar i gemensamhetsanläggning Uppsala Luthagen GA:48 tillsammans med Luthagen 85:2 (Brf Anemonen 1). Gemensamhetsanläggningen omfattar garage, innergård och grönytor, dagvatten- och dräneringsledningar, markparkering med sidoytor m.m.

Servitut

I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende att anlägga, nyttja och underhålla gatunamnskyltar på byggnad till förmån för Uppsala kommun. I föreningens fastighet finns också upplåtet servitut avseende motorvärmarruttag till förmån för grannfastigheten Luthagen 85:2 (Brf Anemonen 1).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifter

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 11% från 2023-01-01.

Ventilationsfilter

Föreningen har köpt in nya luftfilter för tilluftsdon till samtliga lägenheter.

Ventilation/Värmesystem

Styrelsen har upprättat avtal med KTC Scada för bättre driftsekonomi i ventilations och värmesystemet.

Säkerhetsarbetet

Styrelsen har genomfört följande punkter i föreningens säkerhetsutveckling:

- Installation av brytskydd på källardörrar.
- Installation av skyddade lås på cykelförråd.
- Installation av nytt inpasseringssystem för portar och garage.

Stadgar

- Föreningsstämman fattade 2022-03-15 beslut 1 av 2 om antagande av nya stadgar, frågan kommer tas upp för beslut 2 av 2 i samband med årsstämma 2023.

Flerårsöversikt

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	kr	3 065 066	3 015 757	3 058 443	3 065 913
Resultat efter finansiella poster	kr	109 883	192 701	282 556	442 065
Soliditet	%	79	78	78	77
Likviditet	%	59	64	44	36
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	652	652	652	652
Skuldsättning per kvm	kr	8 844	9 171	9 474	9 778
Energikostnad per kvm	kr	107	111	104	101
Räntekänslighet	%	16,6	17,2	17,8	18,3
Sparande per kvm	kr	297	289	310	340

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	92 107 000	62 203 000	292 408	801 162	192 701
Reservering till yttre fond			113 190	-113 190	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				192 701	-192 701
Årets resultat					<u>109 883</u>
Belopp vid årets utgång	92 107 000	62 203 000	405 598	880 673	109 883

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	880 673
Årets resultat	109 883
	<hr/>
	990 556

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll, enl ek-plan	113 190
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-96 631
I ny räkning balanseras	973 997
	<hr/>
	990 556

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	109 883
Dispositioner	-16 559
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner	93 324
------------------------------------	--------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	422 157
---	---------

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	3 065 066	3 015 757
Summa rörelseintäkter		3 065 066	3 015 757
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 104 548	-1 034 118
Periodiskt underhåll	5	-96 631	0
Övriga externa kostnader	6	-124 082	-140 721
Arvoden och personalkostnader	8	-87 922	-108 980
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9, 10	-1 165 337	-1 139 771
Summa rörelsekostnader		-2 578 520	-2 423 590
Rörelseresultat		486 546	592 167
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	2 438	2 867
Räntekostnader		-379 101	-402 333
Summa finansiella poster		-376 663	-399 466
Resultat efter finansiella poster		109 883	192 701
Årets resultat		109 883	192 701
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		109 883	192 701
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		96 631	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-113 190	-113 190
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		93 324	79 511

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar	1, 2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	195 055 099	195 943 600
Inventarier, verktyg och installationer	10	42 346	63 521
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>195 097 445</u>	<u>196 007 121</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	11	1 014 791	1 217 749
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 014 791</u>	<u>1 217 749</u>
Summa anläggningstillgångar		196 112 236	197 224 870
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		706	45
Övriga kortfristiga fordringar	12	229 567	209 632
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 897	123 469
Klientmedel i SHB		1 031 796	962 714
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 318 966</u>	<u>1 295 860</u>
Summa omsättningstillgångar		1 318 966	1 295 860
Summa tillgångar		197 431 202	198 520 730

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		154 310 000	154 310 000
Fond för yttre underhåll		405 598	292 408
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>154 715 598</u>	<u>154 602 408</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		880 673	801 162
Årets resultat		109 883	192 701
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>990 556</u>	<u>993 863</u>
Summa eget kapital		155 706 154	155 596 271
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	30 690 000	40 895 000
Summa långfristiga skulder		30 690 000	40 895 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	10 205 000	1 400 000
Leverantörsskulder		393 102	155 087
Skatteskulder		615	853
Övriga kortfristiga skulder	15	19 473	20 326
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		416 858	453 193
Summa kortfristiga skulder		11 035 048	2 029 459
Summa eget kapital och skulder		197 431 202	198 520 730

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	486 547	592 167
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	1 165 337	1 139 771
Erhållen ränta	2 438	2 867
Erlagd ränta	-379 101	-402 333
	1 275 221	1 332 472
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	45 976	-101 679
Ökning/minskning leverantörsskulder	238 015	90 328
Ökning/minskning kortfristiga skulder	-37 426	22 341
	1 521 786	1 343 462
Investeringsverksamheten		
Återbetalning investeringsmoms	202 958	202 958
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-255 662	0
	-52 704	202 958
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-1 400 000	-1 400 000
	-1 400 000	-1 400 000
Årets kassaflöde	69 082	146 420
Likvida medel vid årets början	962 715	816 295
Öresutjämning	-1	0
	1 031 796	962 715
Likvida medel vid årets slut	1 031 796	962 715

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	120 år	(t.o.m. år 2136)
Taggsystem	10 år	(t.o.m. år 2031)
Laddboxar	5 år	(t.o.m. år 2024)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet beräknas som föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från avgifter.

Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Ett av föreningens lån skall förnyas under 2023.
- Förnyande av föreningens elavtal.
- Nytt avtal gällande teknisk förvaltning (Fastighet och GA-anläggning).

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 459 328	2 459 328
Hyror garage	297 925	294 720
Hyror p-platser	52 800	52 800
Vattenavgifter	83 686	69 087
Övriga hyresintäkter	9 600	9 600
Kabel-TV avgifter	110 400	110 400
Övrig momspliktig intäkt	18 926	6 563
Övriga intäkter	1 601	14 159
Återförda reserveringar	32 500	0
Brutto	3 066 766	3 016 657
Övriga vakanser hyresförluster	-1 700	-900
Summa nettoomsättning	<u>3 065 066</u>	<u>3 015 757</u>

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Fastighetsskötsel	242 914	201 245
Reparationer, löpande underhåll	84 587	109 902
Elavgifter	156 310	170 694
Uppvärmning	211 222	235 719
Vatten och avlopp	129 270	107 774
Renhållning	66 175	41 210
Försäkringar	51 113	44 873
Kabel-TV/Internet	118 560	100 240
Övriga fastighetskostnader	22 237	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	22 160	22 460
Summa driftskostnader	<u>1 104 548</u>	<u>1 034 117</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Brytskydd	96 631	0
Summa periodiskt underhåll	<u>96 631</u>	<u>0</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	0	6 462
Kontorsmaterial	0	4 530
Kommunikation	2 117	1 990
Porto	0	323
Revision	16 000	15 500
Föreningsmöten	15 282	2 200
Ekonomisk och administrativ förvaltning	66 390	63 070
Övriga förvaltningskostnader	7 651	11 652
Övriga externa tjänster	10 872	29 284
Medlems- och föreningsavgifter	5 770	5 710
Summa övriga externa kostnader	<u>124 082</u>	<u>140 721</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	2 380	2 761
Övriga ränteintäkter	58	106
Summa finansiella intäkter	<u>2 438</u>	<u>2 867</u>

Not 8 Arvoden och personalkostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Arvode styrelse	69 000	68 399
Sociala kostnader	18 922	40 240
Kostnadsersättning	0	341
Summa arvoden, personalkostnader	<u>87 922</u>	<u>108 980</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	133 694 980	135 318 645
Inköp/Aktiveringar	255 662	0
Omklassificering	0	-1 623 665
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>133 950 642</u>	<u>133 694 980</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 937 735	-2 819 138
Årets avskrivningar	-1 144 163	-1 118 597
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-5 081 898</u>	<u>-3 937 735</u>
Utgående planenligt värde	<u>128 868 744</u>	<u>129 757 245</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	66 186 355	66 186 355
Utgående planenligt värde	66 186 355	66 186 355
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>195 055 099</u>	<u>195 943 600</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	109 216 000	79 246 000
Taxeringsvärde mark	41 000 000	30 000 000
	<u>150 216 000</u>	<u>109 246 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	148 000 000	107 000 000
Lokaler	2 216 000	2 246 000
	<u>150 216 000</u>	<u>109 246 000</u>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	105 869	105 869
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 869	105 869
Ingående ackumulerade avskrivningar	-42 348	-21 174
Årets avskrivningar	-21 174	-21 174
Utgående ackumulerade avskrivningar	-63 522	-42 348
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>42 347</u>	<u>63 521</u>

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Fordran investeringsmoms garage	1 014 791	1 217 749
Summa långfristiga fordringar	1 014 791	1 217 749

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skattekontot	4 316	6 274
Fordran investeringsmoms garage	202 958	202 958
Övriga fordringar	22 293	400
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>229 567</u>	<u>209 632</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SHYP	1,10	2024-05-31	12 580 000
SHYP	0,69	2025-05-31	19 160 000
SHYP	1,09	2023-05-31	9 155 000
Summa skulder till kreditinstitut			40 895 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-1 400 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-8 805 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			30 690 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			33 895 000

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

2022-12-31

2021-12-31

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

Fastighetsinteckningar

47 195 000

47 195 000

Summa ställda säkerheter

47 195 000

47 195 000

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

2022-12-31

2021-12-31

Moms

18 273

20 326

Skulder till MBF

1 200

0

Summa övriga kortfristiga skulder

19 473

20 326

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Fredrik Ohlén
Ordförande

Carl-Johan Engström

Anders Spengler

Christoffer Åkerlind

Björn Bark

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

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB

Johan Tingström
Auktoriserad revisor

Deltagare

ANDERS SPENGLER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-02-10 12:23:10 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anders Spengler

Datum

Anders Spengler

Leveranskanal: SMS

BJÖRN BARK Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-02-10 14:40:07 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Björn Olov Bark

Datum

Björn Bark

Leveranskanal: E-post

FREDRIK OHLÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-02-10 17:08:58 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: FREDRIK OHLÉN

Datum

Fredrik Ohlén

Leveranskanal: E-post

CARL-JOHAN ENGSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-02-10 17:47:20 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: CARL-JOHAN ENGSTRÖM

Datum

Carl-Johan Engström

Leveranskanal: E-post

CHRISTOFFER ÅKERLIND Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-02-10 21:06:28 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Per Christoffer Åkerlind

Datum

Christoffer Åkerlind

Leveranskanal: E-post

JOHAN TINGSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-02-11 10:28:32 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN TINGSTRÖM

Datum

Johan Tingström

Leveranskanal: E-post