

# Årsredovisning 2022

BRF KARL NR 1

717600-3874



 **nabo**

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KARL NR 1

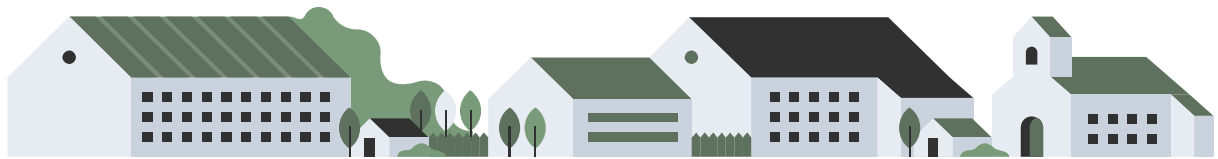
Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

## SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under 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.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1945-07-25.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Fastigheten ligger i Uppsala kommun, stadsdel Fålhagen, och har beteckningen Fålhagen 20:6.

På fastigheten finns 1 bostadshus innehållande 28 lägenheter som upplåts med bostadsrätt.

Till byggnaden hör också 18 parkeringsplatser med motorvärmare.

Uppvärmning av byggnaden sker via fjärrvärme.

Den totala arean enligt taxeringsbesked (2016) uppgår till 1 784 kvm, varav 1 784 kvm utgör lägenhetsyta.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg & Partners försäkringsmäklare. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och fr o m 2019-09-01 även gemensamt bostadsrättstillägg.

### STYRELSENS

#### SAMMANSÄTTNING

Sara Bladh	Ordförande
Emma Härdling	Ledamot
Adam Vidhög	Ledamot
Althea Björkman	Ledamot
Nina Gustafsson Hassaine	Suppleant

### FIRMATECKNING

Firman tecknas av två styrelseledamöter.

### REVISORER

Joakim Häll, Borevision    Revisor

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## UTFÖRT HISTORISKT UNDERHÅLL

2008	Renovering av tvättstuga och torkrum
2008	Energideklaration
2009	Rensning av ventilationskanaler och sotning
2010	Montering av säkerhetsdörrar
2013	Fönsterrenovering inkl byte till energiglas
2014	OVK och rensning av ventilationskanaler
2017	Byte av termostater och injustering av värmesystemet
2017	Indragning av fiber
2018	Energideklaration
2018	Framtagning av underhållsplan
2019	Installation av brandvarnare i trapphus och källare
2019	Installation av nödljus och brandsläckare i källare
2020	Radonmätning
2020	OVK och rensning av ventilationskanaler
2020	Upprustning av gården (Gång, fällning & nyplantering av träd)
2020	Omgjutning av källare
2020	Automatisk belysning i hela föreningen, LED-lampor
2021	Inköp av nya utemöbler
2022	Stamspolning
2022	Ny underhållsplan framtagen

## PLANERAT UNDERHÅLL

2023	Inspektion av alla fönster.
------	-----------------------------

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel	UBC Teknisk förvaltning
Trappstädning	Ren Jämt
Kabel TV	Com Hem
Fiberanslutning	Bahnhof
Källsortering	Returpapper Centralen

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgifterna höjdes med 10% fr o m 1/7-2022 och sedan 2% fr o m 2023-01-01 enligt rekommendation från vår ekonomiska förvaltare med anledning av ökade rörliga kostnader och avsättning för framtida fastighetsunderhåll.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 50 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 8. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 170 676	1 123 565	1 130 508	1 111 451
Resultat efter fin. poster	-91 166	3 484	2 494	-7 353
Soliditet, %	9	10	10	10
Yttre fond	608 998	521 998	434 998	347 998
Taxeringsvärde	38 200 000	29 000 000	29 000 000	29 000 000
Bostadsyta, kvm	1 784	1 784	1 784	1 784
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	626	596	596	588
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 317	2 395	2 474	2 572
Genomsnittlig skuldränta, %	1,84	0,68	0,85	0,99

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	136 004	-	-	136 004
Fond, yttre underhåll	521 998	-	87 000	608 998
Balanserat resultat	-146 733	3 484	-87 000	-230 249
Årets resultat	3 484	-3 484	-91 166	-91 166
<b>Eget kapital</b>	<b>514 753</b>	<b>0</b>	<b>-91 166</b>	<b>423 586</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-230 249
Årets resultat	-91 166
<b>Totalt</b>	<b>-321 415</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	114 600
Att från yttre fond i anspråk ta	-52 500
Balanseras i ny räkning	-383 515
	<b>-321 415</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		1 170 676	1 123 565
Rörelseintäkter		-1	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 170 675</b>	<b>1 123 565</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-865 823	-755 524
Övriga externa kostnader	7	-87 133	-101 877
Personalkostnader	8	-49 510	-50 022
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-183 156	-183 156
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 185 622</b>	<b>-1 090 579</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-14 947</b>	<b>32 986</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 126	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-77 345	-29 502
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-76 219</b>	<b>-29 502</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-91 166</b>	<b>3 484</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-91 166</b>	<b>3 484</b>



# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	3 753 240	3 929 868
Maskiner och inventarier	11	64 707	71 235
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 817 947</b>	<b>4 001 103</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 817 947</b>	<b>4 001 103</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	8 924
Övriga fordringar	12	1 004 362	976 920
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	58 386	89 430
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 062 748</b>	<b>1 075 274</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 062 748</b>	<b>1 075 274</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 880 696</b>	<b>5 076 377</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		136 004	136 004
Fond för yttre underhåll		608 998	521 998
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>745 002</b>	<b>658 002</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-230 249	-146 733
Årets resultat		-91 166	3 484
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-321 415</b>	<b>-143 249</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>423 586</b>	<b>514 753</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		4 133 500	4 273 500
Leverantörsskulder		113 634	90 128
Skatteskulder		10 473	3 749
Övriga kortfristiga skulder		761	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	198 741	194 247
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 457 109</b>	<b>4 561 625</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 880 696</b>	<b>5 076 377</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Karl nr 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2-5 %
Maskiner och inventarier	5-6,66 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

## NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Hysesintäkter, p-platser	53 470	59 573
Årsavgifter, bostäder	1 117 206	1 063 992
Övriga intäkter	-1	0
<b>Summa</b>	<b>1 170 675</b>	<b>1 123 565</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	10 143	13 390
Fastighetsskötsel	82 410	79 124
Snöskottning	4 907	0
Städning	35 137	38 506
Trädgårdsarbete	1 696	0
Övrigt	7 288	0
<b>Summa</b>	<b>141 581</b>	<b>131 020</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Reparationer	5 389	16 265
VA	30 000	0
Övrigt plan. UH	52 500	0
<b>Summa</b>	<b>87 889</b>	<b>16 265</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	56 818	39 222
Sophämtning	48 058	41 254
Uppvärmning	261 422	268 623
Vatten	90 929	87 556
<b>Summa</b>	<b>457 227</b>	<b>436 655</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	73 500	73 500
Fastighetsförsäkringar	39 735	37 719
Fastighetsskatt	48 608	40 852
Kabel-TV	17 283	19 513
<b>Summa</b>	<b>179 126</b>	<b>171 584</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	0	14 914
Kameral förvaltning	49 584	48 568
Revisionsarvoden	14 625	13 750
Övriga förvaltningskostnader	22 924	24 645
<b>Summa</b>	<b>87 133</b>	<b>101 877</b>

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	9 510	10 022
Styrelsearvoden	40 000	40 000
<b>Summa</b>	<b>49 510</b>	<b>50 022</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	77 345	29 502
<b>Summa</b>	<b>77 345</b>	<b>29 502</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	8 020 803	8 020 803
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>8 020 803</b>	<b>8 020 803</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-4 090 935	-3 914 307
Årets avskrivning	-176 628	-176 628
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 267 563</b>	<b>-4 090 935</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>3 753 240</b>	<b>3 929 868</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>266 456</i>	<i>266 456</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 600 000	14 800 000
Taxeringsvärde mark	19 600 000	14 200 000
<b>Summa</b>	<b>38 200 000</b>	<b>29 000 000</b>

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	247 549	247 549
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>247 549</b>	<b>247 549</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-176 314	-169 786
Avskrivningar	-6 528	-6 528
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-182 842</b>	<b>-176 314</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>64 707</b>	<b>71 235</b>

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Avräkningskonto	95 707	0
Borgo	1 124	0
Klientmedelskonto Nabo	905 527	972 537
Skattekonto	2 005	2 003
Övriga kortfristiga fordringar	0	2 380
<b>Summa</b>	<b>1 004 362</b>	<b>976 920</b>

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	12 250	12 250
Fastighetsskötsel	0	20 000
Försäkringspremier	13 545	12 655
Förvaltning	0	12 396
Kabel-TV	4 758	4 320
Vatten	7 539	9 965
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 294	17 844
<b>Summa</b>	<b>58 386</b>	<b>89 430</b>

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
SEB	2023-01-28	3,77 %	2 068 500	2 138 500
SEB	2023-01-28	3,77 %	2 065 000	2 135 000
<b>Summa</b>			<b>4 133 500</b>	<b>4 273 500</b>

*Varav kortfristig del* 4 133 500

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.  
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	1	5 654
Förutbetalda avgifter/hyror	95 707	93 466
Uppvärmning	1	41 031
Utgiftsräntor	1 281	214
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	101 751	53 882
<b>Summa</b>	<b>198 741</b>	<b>194 247</b>

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	6 746 000	6 746 000
<b>Summa</b>	<b>6 746 000</b>	<b>6 746 000</b>

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Althea Björkman  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Emma Härdling  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Sara Bladh  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Adam Vidhög  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Borevison  
Joakim Häll  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

01.04.2023 09:35

SENT BY OWNER:

Sven Nelson · 21.03.2023 09:53

DOCUMENT ID:

H1lvFxgwg3

ENVELOPE ID:

ryvtxwg2-H1lvFxgwg3

DOCUMENT NAME:

Brf Karl nr 1, 717600-3874 - Årsredovisning 2022.pdf  
15 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ADAM VIDHÖG adam.vidhog@gmail.com	Signed Authenticated	21.03.2023 10:11 21.03.2023 10:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/07/11) IP: 213.115.0.93
2. SARA BLADH Sara.bladh@gmail.com	Signed Authenticated	21.03.2023 15:52 21.03.2023 15:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/07/07) IP: 94.234.118.183
3. ALTHEA BJÖRKMAN altheabjorkman@hotmail.com	Signed Authenticated	22.03.2023 14:23 22.03.2023 14:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1999/12/11) IP: 158.174.22.103
4. EMMA HÄRDLING emmahardling@gmail.com	Signed Authenticated	27.03.2023 07:23 27.03.2023 07:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/12/04) IP: 158.174.22.119
5. Joakim Häll joakim.hall@borevision.se	Signed Authenticated	01.04.2023 09:35 01.04.2023 09:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/05/22) IP: 213.88.193.73

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed