

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

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	

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden inklusive två kontituerande.

Revisor

Helene Ellingsen

Ordinarie Extern

PwC

Valberedning

Christoffer Elenström

Marcus Lindvall

Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-21.

Extra föreningsstämma hölls 2022-01-12. Extra stämma med anledning av behov av ny styrelse.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Librobäck 11:7	2016	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 - 2015 och består av 2 flerbostadshus.

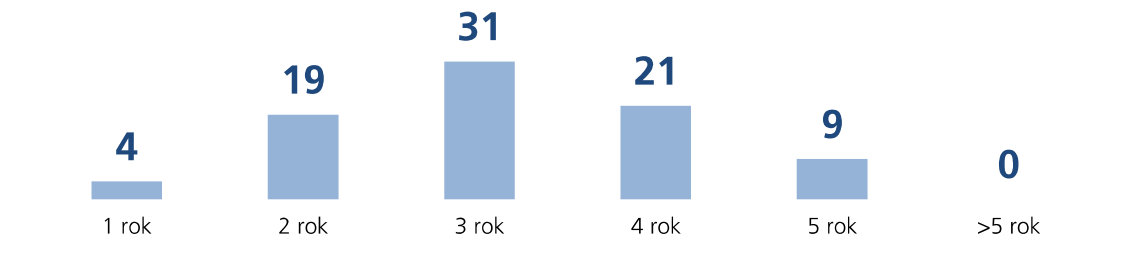
Värdeåret är 2016.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 653 m², varav 6 839 m² utgör boyta och 1 814 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 84 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Garage

Förråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

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

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

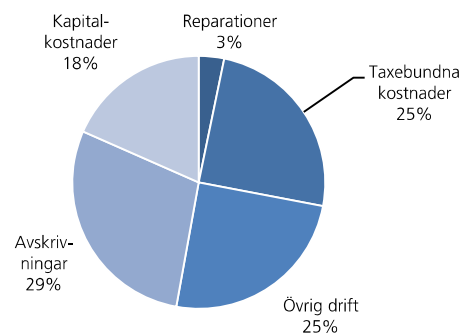
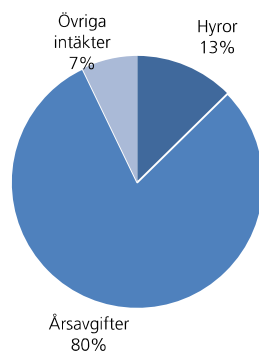
Avtal	Leverantör
UBC	Teknisk förvaltning
Städgruppen i Uppsala AB	Föreningens lokalvård
SBC	Ekonomisk förvaltning

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
RÖLSERESULTAT		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 årsboks slutet. Förslag till anspråkstagande 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
	Matvätt/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
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	287 480 351	287 400 000
	Nyanskaffningar	0	80 351
	Utgående anskaffningsvärde	287 480 351	287 480 351
	Akkumulerade 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
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	41 288	41 288
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	41 288	41 288
	Akkumulerade 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 kreditfakturor	-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		
<hr/>					
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		
<hr/>					
Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
		Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsda g
	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 HÄNDELSE 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tegelbacken i Uppsala, org.nr 769628-4665

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tegelbacken i Uppsala för år 2022.

Enligt vår 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tegelbacken i Uppsala för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.



Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helene Ellingsen

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	4 530 000	4 525 711	4 530 000
Hyror garage	744 000	712 667	744 000
Bredbandsintäkter	222 000	221 540	221 000
Vattenintäkter moms	126 000	0	124 000
Varmvattenintäkter	0	109 308	0
Elintäkter	0	7 800	0
Elintäkter laddstolpe	0	7 041	0
Överlåtelse/pantsättning	0	17 871	0
Öresutjämning	0	6	0
Fakturerade kostnader	0	28 073	0
Försäkringsersättning	0	6 551	0
Övriga intäkter	0	5 765	0
	5 622 000	5 642 333	5 619 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-125 000	-97 755	-121 000
Fastighetsskötsel beställning	0	250	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-15 000	-719	-6 000
Snöröjning/sandning	-10 000	-6 563	-12 000
Städning entreprenad	-119 000	-97 500	-100 000
Mattvätt/Hyrmattor	-31 000	-30 241	-26 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-34 750	0
Hissbesiktning	-10 000	-11 208	0
Gemensamma utrymmen	0	-5 625	0
Garage/parkering	-3 000	-750	0
Gård	-10 000	-16 298	0
Serviceavtal	-138 000	-55 336	-53 000
Förbrukningsmateriel	-50 000	-390 799	-60 000
	-511 000	-747 294	-378 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	-3 555	-100 000
Entré/trapphus	0	-8 719	0
Lås	0	-22 937	0
Ventilation	0	-21 916	0
Elinstallationer	0	-31 415	0
Hiss	0	-79 291	0
Garage/parkering	0	-13 766	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-5 104	0
Vattenskada	0	-6 551	0
	-100 000	-193 254	-100 000
Periodiskt underhåll			
Lås	0	-39 045	0
	0	-39 045	0
Taxebundna kostnader			
El	-710 000	-595 300	-475 000
Värme	-445 000	-319 700	-423 000
Vatten	-298 000	-262 837	-270 000
Sophämtning/renhållning	-177 000	-271 741	-85 000
	-1 630 000	-1 449 578	-1 253 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-100 000	-94 381	-37 000
Självrisk	0	-28 073	0
Samfällighetsavgift	-9 000	0	-9 000
Bredband	-211 000	-219 003	-224 000
Övriga fastighetskostnader	-80 000	0	-200 000
	-400 000	-341 457	-470 000
Fastighetskatt			
Fastighetskatt/kommunal avg.	-54 000	-54 000	0
	-54 000	-54 000	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-6 000	-3 225	-5 000
Tele- och datakommunikation	-4 000	-3 780	-5 000
Inkassering avgift/hyra	0	-3 568	0
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-14 250	-15 000
Föreningskostnader	-5 000	-3 817	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-2 453	0
Förvaltningsarvode	-120 000	-83 018	-83 000
Administration	-10 000	-48 122	-3 000
Konsultarvode	-10 000	-66 786	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-14 490	0
OBS konto	0	-7 147	0
	-179 000	-250 656	-116 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-105 000	-96 598	-98 000
Arbetsgivaravgifter	-33 000	-27 253	-31 000
	-138 000	-123 851	-129 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 661 000	-1 676 363	-1 736 400
Förbättringar	-9 000	-8 035	0
Inventarier	-2 000	-6 392	0
	-1 672 000	-1 690 791	-1 736 400
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 684 000	-4 889 926	-4 182 400
RÖRELSERESULTAT	938 000	752 407	1 436 600
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 642	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	73	0
Övriga ränteintäkter	0	889	0
Låneräntor	-1 230 000	-1 081 042	-1 000 000
	-1 230 000	-1 075 438	-1 000 000
RESULTAT	-292 000	-323 031	436 600

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se