

Årsredovisning 2022

BRF KORNHUSET

717600-1084



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KORNHUSET

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

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

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 kommit 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.

KASSAFLÖDEANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

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

Föreningens ändamål är 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.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1931-02-03.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Fastigheten ligger i Uppsala kommun, stadsdel Fjärdingen och har beteckningen Fjärdingen 18:2. På fastigheten finns två bostadshus innehållande 29 lägenheter och en lokal som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaderna hör också 12 parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar som är folkbokförda i fastigheten.

Den totala arean enligt taxeringsbesked (2022) uppgår till 3 972 kvm, varav 3 470 kvm utgör boarea och 502 kvm lokalarea.

Lägenhetsfördelning:

- 5 st 2 rum med kokvrå och bad, omkring 60 kvm
- 9 st 3 rum med kök och bad, omkring 90-100 kvm
- 7 st 4-5 rum med kök och bad, omkring 120-130 kvm
- 5 st 5-6 rum med kök och bad, omkring 160-170 kvm
- 3 st 6-7 rum med kök och bad, omkring 200 kvm

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala via Bolander Co AB.

FÖRENINGENS TEKNISKA STATUS

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med minst 3 % av årsavgifterna. Nybyggnadsår för föreningens fastighet är 1930.

TIDIGARE GJORDA RENOVERINGAR

2002	Målning av fönster och balkonger
2002/2003	Stambyte och renovering av badrum
2004	Översyn och målning av balkonger och fönster
2008	Målning av yttertaket
2008	Renovering av hissarna på Åsgränd
2011	Renovering av fönster i samtliga lägenheter
2016	Renovering av fasad och balkonger mot innergård
2016	Renovering av lägre del av fasad mot Övre Slottsgatan
2017	Renovering av fasad mot Åsgränd
2019	Installation av gemensam el med individuell mätning
2019	Innergården förskönad med golv, växter, nya möbler mm
2020	Renovering av fasadgavel mot norr, belysning på innergård
2022	Installation av 12 stycken laddplatser i föreningens garage.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Theo Rydén	Ordförande
Marianne Rödevei Aagaard	Ledamot, tillika sekreterare
Ylva Persson	Ledamot, tillika kassör
Barbro Carlestål	Ledamot
Hans Ericson	Ledamot
Björn Lothigius	Suppleant
Stefan Nilsson	Suppleant

VALBEREDNING

Maria Norrfalk, Ullvi Båve (sammankallande) och Torbjörn Ingvarsson.

REVISORER

Björn Eriksson	Internrevisor
Anders Lyckosköld	Internrevisor
Rolf Du Rietz	Revisorssuppleant
Thomas Andersson	Revisorssuppleant

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-10. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER:

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Fastighetsskötsel	Riksbyggen
Lokalvård	Fönsterputsbolaget
Hissar	Uppsala Lyftservice AB

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningens lån har förlängts i syfte att få en över åren jämnare förfallostruktur. Därtill har föreningens överskottslikviditet använts till amortering av lån. Det är styrelsens uppfattning att föreningen kan, med dess låga belåningsgrad om behov uppstår, ordna banklån med kort framförhållning. Därutöver har underhållsplanen reviderats samt en mer strukturerad arbetsfördelning för styrelsen fastställts. Nytt serviceavtal för hissarna har avslutningsvis tecknats med en ny leverantör.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 43 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 45 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 914 855	1 868 278	1 913 402	1 845 279
Resultat efter fin. poster	-16 171	12 243	-38 881	-218 096
Soliditet, %	neg	neg	neg	neg
Yttre fond	260 152	208 114	156 076	104 038
Taxeringsvärde	79 292 000	60 173 000	60 173 000	60 173 000
Bostadsyta, kvm	3 585	3 483	3 483	3 483
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	489	498	498	498
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 332	2 536	2 663	2 682
Genomsnittlig skuldränta, %	0,96	0,97	1,14	1,42

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	403 200	-	-	403 200
Fond, yttre underhåll	208 114	-	52 038	260 152
Reservfond	20 410	-	-	20 410
Balanserat resultat	-2 975 873	12 243	-52 038	-3 015 667
Årets resultat	12 243	-12 243	-16 171	-16 171
Eget kapital	-2 331 906	0	-16 171	-2 348 077

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 015 667
Årets resultat	-16 171
Totalt	-3 031 838

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	52 597
Balanseras i ny räkning	-3 084 435
	-3 031 838

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
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 914 855	1 868 278
Rörelseintäkter		0	2 866
Summa rörelseintäkter		1 914 855	1 871 144
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-1 462 794	-1 332 498
Övriga externa kostnader	7	-65 397	-104 180
Personalkostnader	8	-34 386	-36 100
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-286 373	-298 686
Summa rörelsekostnader		-1 848 949	-1 771 464
RÖRELSERESULTAT		65 906	99 680
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		496	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-82 573	-87 437
Summa finansiella poster		-82 077	-87 437
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-16 171	12 243
ÅRETS RESULTAT		-16 171	12 243

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	5 962 499	6 238 733
Maskiner och inventarier	11	82 397	5 036
Summa materiella anläggningstillgångar		6 044 896	6 243 768
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 044 896	6 243 768
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 446	55 262
Övriga fordringar	12	67 283	27 255
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	145 771	135 748
Summa kortfristiga fordringar		224 500	218 265
Kassa och bank			
Kassa och bank		458 509	778 742
Summa kassa och bank		458 509	778 742
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		683 009	997 007
SUMMA TILLGÅNGAR		6 727 904	7 240 775

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		403 200	403 200
Uppskrivningsfond		20 410	20 410
Fond för yttre underhåll		260 152	208 114
Summa bundet eget kapital		683 762	631 724
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 015 667	-2 975 873
Årets resultat		-16 171	12 243
Summa fritt eget kapital		-3 031 838	-2 963 629
SUMMA EGET KAPITAL		-2 348 077	-2 331 906
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	7 022 161	6 420 213
Summa långfristiga skulder		7 022 161	6 420 213
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	1 338 040	2 413 029
Leverantörsskulder		77 040	101 919
Skatteskulder		6 863	5 459
Övriga kortfristiga skulder		16 816	7 478
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	615 061	624 583
Summa kortfristiga skulder		2 053 820	3 152 468
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 727 904	7 240 775

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	778 742	876 025
Resultat efter finansiella poster	-16 171	12 243
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	24 200
Årets avskrivningar	286 373	298 686
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	270 202	335 129
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 235	-67 299
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-23 659	75 710
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	240 308	343 541
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-87 500	0
Kassaflöde från investeringar	-87 500	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-473 041	-440 824
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-473 041	-440 824
ÅRETS KASSAFLÖDE	-320 233	-97 283
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	458 509	778 742

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kornhuset 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	1,36 %
Fastighetsförbättringar	2,5-10 %
Maskiner och inventarier	10 %

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
El	75 287	55 982
Hysesintäkter, p-platser	84 240	77 688
Årsavgifter, bostäder	1 753 228	1 734 608
Övriga intäkter	2 100	2 866
Summa	1 914 855	1 871 144

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	13 406	14 246
Fastighetsskötsel	59 873	55 330
Hiss serviceavtal	54 288	49 129
Snöskottning	17 337	10 162
Städning	68 256	64 581
Trädgårdsarbete	8 341	3 898
Övrigt	0	22 230
Summa	221 501	219 576

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Reparationer	128 021	104 055
Summa	128 021	104 055

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	231 777	148 726
Sophämtning	73 331	51 626
Uppvärmning	496 443	494 101
Vatten	110 729	97 255
Summa	912 280	791 708

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	53 432	52 145
Fastighetsförsäkringar	62 453	57 943
Fastighetsskatt	62 490	56 041
Kabel-TV	22 617	21 825
Självrisker	0	29 205
Summa	200 992	217 159

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Arvode ekonomisk förvaltning	42 356	39 876
Förbrukningsmaterial	1 174	26 938
Juridiska kostnader	0	7 968
Revisionsarvoden	550	0
Övriga förvaltningskostnader	21 317	29 399
Summa	65 397	104 180

	2022	2021
NOT 8, PERSONALKOSTNADER		
Sociala avgifter	3 636	8 600
Styrelsearvoden	30 750	27 500
Summa	34 386	36 100
NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	82 573	87 437
Summa	82 573	87 437
NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	12 669 463	12 693 663
Årets inköp	0	-24 200
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 669 463	12 669 463
Ingående ackumulerad avskrivning	-6 430 730	-6 138 740
Årets avskrivning	-276 234	-291 990
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 706 964	-6 430 730
Utgående restvärde enligt plan	5 962 499	6 238 733
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>80 000</i>	<i>80 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 451 000	29 787 000
Taxeringsvärde mark	41 841 000	30 386 000
Summa	79 292 000	60 173 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	92 059	92 059
Inköp	87 500	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	179 559	92 059
Ingående ackumulerad avskrivning	-87 024	-80 328
Avskrivningar	-10 139	-6 696
Utgående ackumulerad avskrivning	-97 162	-87 024
Utgående restvärde enligt plan	82 397	5 036
NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	62 699	21 613
Skattekonto	4 584	5 642
Summa	67 283	27 255
NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	12 766	11 824
Fastighetsskötsel	16 316	8 654
Försäkringspremier	67 239	62 453
Förvaltning	12 432	10 589
Kabel-TV	6 212	5 658
Städning	0	2 164
Vatten	8 922	13 804
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 884	20 602
Summa	145 771	135 748

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2025-12-01	3,63 %	611 953	613 534
Stadshypotek	2025-12-01	2,84 %	753 575	753 575
Stadshypotek	2024-03-01	0,58 %	2 247 595	2 263 595
Stadshypotek	2024-09-30	0,61 %	1 655 538	1 657 038
Stadshypotek	2023-03-01	3,25 %	550 000	1 000 000
Stadshypotek	2023-10-30	0,69 %	788 040	792 000
Stadshypotek	2024-12-01	0,88 %	1 753 500	1 753 500
Summa			8 360 201	8 833 242

Varav kortfristig del

1 338 040

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
Ei	46 223	45 230
Förutbetalda avgifter/hyror	477 257	455 582
Löner	0	27 500
Sociala avgifter	0	8 600
Städning	5 188	5 038
Uppvärmning	77 026	77 749
Utgiftsräntor	9 367	4 884
Summa	615 061	624 583

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	9 657 000	9 657 000
Summa	9 657 000	9 657 000

Underskrifter

Lyppeåle, 2023-03-14
Ort och datum



Barbro Carlestål
Ledamot



Theo Rydén
Ordförande



Hans Ericson
Ledamot



Marianne Rødvei Aagaard
Ledamot, tillika sekreterare



Ylva Persson
Ledamot, tillika kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats



Anders Lyckosköld
Internrevisor



Björn Eriksson
Internrevisor