

# Årsredovisning

för

## Brf Prefekten

769635-0409

Räkenskapsåret

2021-09-01 – 2022-08-31

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	9

Styrelsen för Brf Prefekten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021–09–01 – 2022–08–31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Prefekten som registrerades hos Bolagsverket 2017-07-19 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-07-10. Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

### Styrelsen och övriga funktionärer

#### Styrelsen

Styrelsen har under 2021-2022 haft följande sammansättning:

#### *För tiden 1 sep-28 feb*

Riccardo Sforzini	ordförande	2022
Robert Ek	ledamot	2022
Christoffer Hemmings	ledamot	2022
Richard Ek	suppleant	2022

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

#### *För tiden 28 feb-31 aug*

Christoffer Hemmings	ordförande	omval
Robert Ek	ledamot	omval
Reccardo Sforzini	ledamot	omval
Jenny Högblad	ledamot	nyval
Andrietta Papp	ledamot	nyval
Richard Eek	suppleant	omval
Carl Brandt	suppleant	nyval
Johan Axelsson	suppleant	nyval

#### Revisor

Johan Engdal, Sonora Revision auktorerad revisor

#### Valberedning

Till valberedningen har Alice Neu och Nils Lundin (avgick frivilligt på extra föreningsstämman 2022-10-19) valts.

#### Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls den 2022-02-28. Styrelsen har under året hållit 2 st protokollförda styrelsemöten.

#### Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Uppsala Käbo 64:2 i Uppsala kommun med adress Betty Petterssons gata 9 och Prefektgatan 8. Fastigheten består av en huskropp med två separata uppgångar med 5 våningar utöver bottenplan. Byggnadsår 2020.

Föreningen upplåter 87 st lägenheter med bostadsrätt samt 1 st lokal med hyresrätt.

I föreningen finns en gemensam takterrass, cykelparkeringar, miljöstation och förråd till lägenheter.

1 rum o kök	49 st	1 582 kvm
2 rum o kök	27 st	1 304 kvm
3 rum o kök	11 st	869 kvm
Totalt antal bostäder	87 st	3 755 kvm
Antal lokaler	1 st	114 kvm
Total tomtarea		1 739 kvm

### Underhåll

Fastigheten färdigställdes under 2020 och har därför inte haft något underhållsbehov än. Tvåårsbesiktning är planerad att genomföras under första halvåret 2023.

### Förvaltning och försäkring

Ekonomisk förvaltning Mediator AB  
Föreningen är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa

### Avtal

El	Vattenfall
Värme	Vattenfall
Vatten och avlopp	Uppsala Vatten
Sophämtning	Uppsala Vatten, Returpapperscentralen
Kabel TV/ bredband	Bredband2

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har tecknat ett avtal för uthyrning av lokalen fr o m mitten av juni 2022.

OOF Holding AB slutredovisade projektet gentemot föreningen 2022-07-31.

Föreningen har en pågående tvist där man stämt entreprenören SWENCN AB samt dess moderbolag Nordecon AS avseende att entreprenören ej fullgjort sina skyldigheter enligt entreprenadkontraktet.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

En extra föreningsstämma hölls den 2022-10-19

### Medlemsinformation

Antal medlemmar vid periodens början: 134 st  
Antal tillkommande medlemmar: 9 st  
Antal avgående medlemmar: 5 st  
Antal medlemmar vid periodens slut: 138 st

### Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2021/22	2020/21	2019/20
Nettoomsättning (tkr)	221	0	0
Årets resultat (tkr)	-54	0	0
Balansomslutning (tkr)	230 169	230 869	295 727
Soliditet (%)	78,4	78,2	57,5
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)	655	655	0
Bankskuld per kvm total yta (kr)	12 459	12 669	0
Räntekänslighet (%)	20	20	0

- \* Årsavgift per kvm bostadsrättsyta - årsavg för bostadsrätter i aug \* 12 / kvm bostadsrättsyta.
- \* Bakskuld per kvm total yta - föreningens totala lån den 31 aug / kvm total yta.
- \* Räntekänslighet - räntebärande skuld den 31 aug / redovisad årsavgift.  
En ökad räntekostnad med 1 %-enhet motsvarar 19,6 % ökning av årsavgiften för verksamhetsåret.

#### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	180 425 000	0	0	180 425 000
Årets resultat			-54 307	-54 307
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>180 425 000</b>	<b>0</b>	<b>-54 307</b>	<b>180 370 693</b>

#### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-54 307
behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	150 200
i ny räkning överföres	-204 507
	<b>-54 307</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-09-01</b>	<b>2020-09-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2022-08-31</b>	<b>-2021-08-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	220 666	0
		<b>220 666</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-80 636	0
Övriga kostnader	4	-3 628	0
Personalkostnader	5	0	0
Avskrivningar anläggningstillgångar	6	-139 710	0
		<b>-223 974</b>	<b>0</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 308</b>	<b>0</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50 999	0
		<b>-50 999</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-54 307</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-54 307</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-54 307</b>	<b>0</b>

## Balansräkning

Not  
1

2022-08-31

2021-08-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

6

229 000 290

19 560 680

Pågående nyanläggningar

0

207 381 830

**229 000 290**

**226 942 510**

**Summa anläggningstillgångar**

**229 000 290**

**226 942 510**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgifts- och hyresfordringar

0

1 953

Övriga fordringar

696 698

2 404 975

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

94 252

70 155

**790 950**

**2 477 083**

**Kassa och bank**

**377 449**

**1 449 271**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 168 399**

**3 926 354**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**230 168 689**

**230 868 864**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
	<b>1</b>		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		180 425 000	180 425 000
		<b>180 425 000</b>	<b>180 425 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Årets resultat		-54 307	0
		<b>-54 307</b>	<b>0</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>180 370 693</b>	<b>180 425 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	47 716 667	48 692 963
Övriga skulder		0	324 561
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>47 716 667</b>	<b>49 017 524</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	488 148	0
Leverantörsskulder		140 968	391 697
Aktuella skatteskulder		31 080	115 530
Övriga skulder		314 310	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 106 823	919 113
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 081 329</b>	<b>1 426 340</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>230 168 689</b>	<b>230 868 864</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad, stomme	260 år
Rör och värmesystem	75 år
Fönster, dörrar, portar	55 år
Balkonger, golv, hissar, ventilation	55 år
Tak, plåt, armaturer, elkablar	50 år
Övriga byggnadsdetaljer	15-50 år

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### Årets resultat (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatt.

##### Balansomslutning (tkr)

Företagets samlade tillgångar.

##### Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.



## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Årsavgifter bostäder	197 287	0
Elintäkter bostäder	23 378	0
	<b>220 665</b>	<b>0</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Fastighetskötsel, entreprenad	14 333	0
Städ	21 783	0
El fastigheten	10 695	0
Uppvärmning	6 970	0
Vatten	18 825	0
Fastighetsförsäkringar	6 735	0
Fastighetsavgift/skatt	1 295	0
	<b>80 636</b>	<b>0</b>

## Not 4 Övriga kostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Parkering	2 400	0
Telekommunikation	1 105	0
Övriga förvaltningskostnader	123	0
	<b>3 628</b>	<b>0</b>

## Not 5 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

## Not 6 Byggnader och mark

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	226 942 510	0
Inköp	2 197 490	226 942 510
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>229 140 000</b>	<b>226 942 510</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-139 710	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-139 710</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>229 000 290</b>	<b>226 942 510</b>
Taxeringsvärden byggnader	112 454 000	0
Taxeringsvärden mark	41 244 000	0
	<b>153 698 000</b>	<b>0</b>

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-08-31	Lånebelopp 2021-08-31
Nordea 3975 82 13881	0,91	2024-04-17	16 068 255	16 230 971
Nordea 3975 82 13903	1,17	2026-04-15	16 068 255	16 230 971
Nordea 3975 82 66101	1,90	2023-05-09	16 068 305	16 231 021
			<b>48 204 815</b>	<b>48 692 963</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			488 148	0

- Som kortfristig skuld bokförs de lån som omförhandlas under nästa räkenskapsår samt nästa års förväntade amortering.

### Not 8 Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckningar	48 815 000	48 815 000
	<b>48 815 000</b>	<b>48 815 000</b>

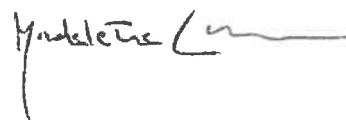
### UNDERSKRIFTER

Uppsala 2023-01-26


Jenny Höglblad  
ordförande



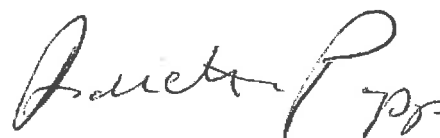
Madeleine Larsson  
ledamot



Nils Lundin  
ledamot



Andrietta Papp  
ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats **27/1-2023**

Johan Engdahl  
Auktoriserad revisor  
Sonora Revision AB



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Prefekten org.nr 769635-0409

### *Rapport om årsredovisningen*

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Prefekten för räkenskapsår 2021-09-01 – 2022-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på 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*

Mina 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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för

mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## ***Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar***

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Prefekten för räkenskapsår 2021-09-01 – 2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

# Sonora | Revision

## *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*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 27 januari 2023

  
Johan Engdahl  
Auktoriserad revisor