

Årsredovisning 2022

BRF FINN

717600-1282



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF FINN

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.

KASSAFLÖDESANALYS

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

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

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1946-03-01.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Fålhagen 8:1 på adressen Österängsgatan 26 i Uppsala. Föreningen har 113 bostadsrätter om totalt 9 152 kvm och 3 lokaler om 322 kvm.

STYRELSENS

SAMMANSÄTTNING

Daniel Sandell	Ordförande
Mathias Gustafsson	Ledamot
Maisoun Zaza	Ledamot
Robert Lundman	Ledamot
Halez Abdulkarim	Ledamot
Monika Gradin	Suppleant
Shadi Zangi	Suppleant

VALBEREDNING

Merit Aguirre, Emil Ohlsson och Ann-Christine Lundberg.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen två i förening

REVISORER

Ola Lindberg	Extern revisor	Ola Lindbergs Ekonomi Konsult
Bo Lindberg	Extern revisor suppleant	Ola Lindberg Ekonomi Konsult
Kjell Larsson	Internrevisor	
Johan Norvik	Internrevisor suppleant	

STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2018	Byte av föreningens vattenledningar och installation av individuell mätning av kallt och varmt vatten.
2018	Renovering av tvättstuga i 22:an inklusive byte till nya maskiner.
2019	Byte av klinker vid entréer 22:an.
2021	Byte av el i föreningen

AVTAL MED

LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo i Uppsala AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

AVGIFTSHÖJNING

Från 1 januari 2022 höjdes årsavgiften med 3% och med 10% för parkerings- och garageplatser samt extra förråd.

UNDERHÅLL

Skyddsrummet har setts över så att alla funktioner fungerar och utrustningen som ska finnas har setts över och kompletterats så att den är komplett.

Tvättstugan i 28:an har renoverats och har utrustats med nya maskiner.

UTREDNINGAR

Bjerking har upprättat en sammanfattning av utredning av energieffektiviseringsåtgärder för föreningens räkning.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 154 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 155 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 108 605	5 829 239	5 665 835	5 908 324
Resultat efter fin. poster	-9 730	-2 491 464	-871 505	64 485
Soliditet, %	-39	-37	-21	-16
Yttre fond	497 604	1 116 947	915 207	417 603
Taxeringsvärde	215 017 000	165 868 000	165 868 000	165 868 000
Bostadsyta, kvm	9 152	9 152	9 152	9 152
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	537	522	522	551
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 198	2 269	1 947	1 996
Genomsnittlig skuldränta, %	1,72	2,04	2,69	2,50

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	1 428 000	-	-	1 428 000
Fond, yttre underhåll	1 116 947	-	-619 343	497 604
Balanserat resultat	-6 056 592	-2 491 464	619 343	-7 928 712
Årets resultat	-2 491 464	2 491 464	-9 730	-9 730
Eget kapital	-6 003 109	0	-9 730	-6 012 839

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 928 712
Årets resultat	-9 730
Totalt	-7 938 442

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	645 050
Att från yttre fond i anspråk ta	-31 250
Balanseras i ny räkning	-8 552 242
	-7 938 442

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		6 108 605	5 829 239
Rörelseintäkter		30 142	14 208
Summa rörelseintäkter		6 138 747	5 843 447
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-4	-4 316 484	-6 372 032
Övriga externa kostnader	5	-298 878	-280 728
Personalkostnader	6	-615 632	-689 591
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-567 721	-599 291
Summa rörelsekostnader		-5 798 715	-7 941 642
RÖRELSERESULTAT		340 031	-2 098 195
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 584	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-351 345	-393 269
Summa finansiella poster		-349 761	-393 269
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-9 730	-2 491 464
ÅRETS RESULTAT		-9 730	-2 491 464

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7	12 796 492	13 316 896
Maskiner och inventarier	8	38 172	85 489
Pågående projekt		116 575	101 974
Summa materiella anläggningstillgångar		12 951 239	13 504 359
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 951 239	13 504 359
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		53 267	38 399
Övriga fordringar		26 288	26 882
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	289 379	335 889
Summa kortfristiga fordringar		368 934	401 170
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 177 521	2 123 990
Summa kassa och bank		2 177 521	2 123 990
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 546 455	2 525 160
SUMMA TILLGÅNGAR		15 497 694	16 029 519

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 428 000	1 428 000
Fond för yttre underhåll		497 604	1 116 947
Summa bundet eget kapital		1 925 604	2 544 947
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 928 712	-6 056 592
Årets resultat		-9 730	-2 491 464
Summa fritt eget kapital		-7 938 442	-8 548 055
SUMMA EGET KAPITAL		-6 012 839	-6 003 109
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	14 215 000	18 465 000
Summa långfristiga skulder		14 215 000	18 465 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 900 000	2 300 000
Leverantörsskulder		373 247	249 415
Skatteskulder		14 828	12 003
Övriga kortfristiga skulder		6 145	147 544
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 001 313	858 666
Summa kortfristiga skulder		7 295 533	3 567 628
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 497 694	16 029 519

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	2 123 990	1 879 502
Resultat efter finansiella poster	-9 730	-2 491 464
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	567 721	599 291
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	557 991	-1 892 173
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	32 236	20 852
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	127 905	-827 628
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	718 132	-2 698 949
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-14 601	-6 563
Kassaflöde från investeringar	-14 601	-6 563
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-650 000	2 950 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-650 000	2 950 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	53 531	244 488
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 177 521	2 123 990

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Finn 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	1,5 %
Fastighetsförbättringar	2,5-4 %
Maskiner och inventarier	10-20 %

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 och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	0	17 156
Hysesintäkter, lokaler	257 532	240 765
Hysesintäkter, p-platser	261 665	237 060
Årsavgifter, bostäder	4 915 548	4 772 364
Övriga intäkter	673 861	561 895
Summa	6 108 606	5 829 240

NOT 3, FASTIGHETSKOSTNADER	2022	2021
Besiktningkostnader	11 300	5 500
Bredband	280 345	441 617
Bredband/Kabeltv	120 683	0
Entrepkostn städ	244 248	252 070
Fasader	31 250	0
Fastighetsel	907 020	542 793
Fastighetsförsäkringar	155 618	149 064
Fastighetsskatt	201 817	193 547
Fastskötsel,städ material	0	599
Fjärrvärme	1 192 790	1 240 983
Fordonsförsäkring	371	356
Grovsopor, tidningar	57 676	100 908
Hiss serviceavtal	27 909	26 076
Kabel-TV	6 996	0
Klottersanering	2 440	0
Källarutrymmen	19 827	0
Självrisk	0	95 200
Snöskottning och sandupptagning	3 196	2 939
Sophämtning	187 763	94 839
Temp. rep und eller projekt	0	-274 826
Trädgård och blommor	2 318	22 255
Tvättstuga	82 553	0
Vatten	335 688	358 173
Övriga köpta tjänster	15 625	22 713
Övriga rep./underhåll	325 952	358 882
Övriga serviceavtal	103 099	77 403
Övrigt plan. UH	0	7 588
Summa	4 316 484	3 718 679

NOT 4, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Elentreprenad	0	2 649 503
Utredning bergvärme FTX sadeltak solceller	0	3 850
Summa	0	2 653 353

NOT 5, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	21 178	26 837
Kameral förvaltning	136 239	133 431
Konsultkostnader	47 250	0
Revisionsarvoden	10 938	20 313
Övriga förvaltningskostnader	83 273	100 147
Summa	298 878	280 728

NOT 6, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Arbetsgivaravg. för sem- och löneskuld	-7 075	-4 672
Förändring av semesterlöneskuld	9 715	-14 632
Löner, arbetare	427 994	422 399
Löner, tjänstemän	48 000	48 000
Sociala avgifter	68 443	71 905
Styrelsearvoden	71 400	70 851
Övriga personalkostnader	-2 845	95 741
Summa	615 632	689 591

NOT 7, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	26 483 359	26 483 359
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	26 483 359	26 483 359
Ingående ackumulerad avskrivning	-13 166 463	-12 624 725
Årets avskrivning	-520 404	-541 739
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 686 867	-13 166 463
Utgående restvärde enligt plan	12 796 492	13 316 896
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 999 000</i>	<i>1 999 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	104 933 000	85 922 000
Taxeringsvärde mark	110 084 000	79 946 000
Summa	215 017 000	165 868 000
NOT 8, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 046 461	1 046 461
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 046 461	1 046 461
Ingående ackumulerad avskrivning	-960 972	-903 420
Avskrivningar	-47 317	-57 552
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 008 289	-960 972
Utgående restvärde enligt plan	38 172	85 489

NOT 9, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	149	93 317
Försäkringspremier	122 314	114 845
Förvaltning	36 190	34 255
Vatten	28 823	31 121
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	101 903	62 351
Summa	289 379	335 889

NOT 10, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank	2024-09-25	1,88 %	500 000	700 000
Swedbank	2028-03-25	1,97 %	1 650 000	1 700 000
Swedbank	2027-05-25	1,25 %	3 300 000	3 400 000
Swedbank	2023-04-25	2,00 %	5 300 000	5 300 000
Swedbank	2025-04-25	2,16 %	4 540 000	4 740 000
Swedbank	2026-02-11	1,05 %	4 825 000	4 925 000
Summa			20 115 000	20 765 000
Varav kortfristig del			5 900 000	
Varav amorteras inom 12 månader			600 000	

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 11, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknade uppl. sociala avifter	8 548	15 623
Beräknat revisionsarvode	10 000	10 000
El	170 956	72 808
Förutbetalda avgifter/hyror	493 351	452 897
Sociala avgifter	7 557	7 557
Upplupna semesterlöner	83 726	74 011
Uppvärmning	187 934	187 759
Utgiftsräntor	39 241	38 011
Summa	1 001 313	858 666

NOT 12, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	19 390 000	19 390 000
Summa	19 390 000	19 390 000

NOT 13, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Från den 1 januari 2023 höjs årsavgiften med 10%.

Underskrifter

UPPSALA, 2023 - 03 - 21

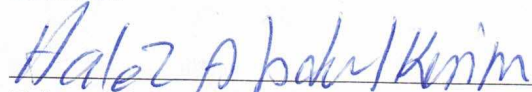
Ort och datum



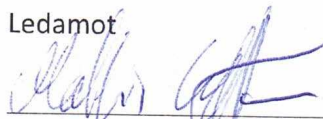
Robert Lundman
Ledamot



Maisoun Zaza
Ledamot



Halez Abdulkarim
Ledamot



Mathias Gustafsson
Ledamot



Daniel Sandell
Ordförande

revisionsberättelse har lämnats 2023 - 03 - 23



Kjell Larsson
Internrevisor



Ola Lindbergs Ekonomi Konsult
Ola Lindberg
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FINN

Org.nr 717600–1282

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Finn för räkenskapsperioden 2022-01-01 – 2022-12-31.

Det har även redovisats av Er interna revisor rörande föreningens protokoll avseende fattade beslut under räkenskapsåret.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om den årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär, att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel.

En revision innefattar, att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår även att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem, samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Jag anser att denna revision ger mig en rimlig grund för mitt uttalande här nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 22 Mars 2023



Ola Lindberg