



*(Avvikelse kan förekomma mellan bild och verklighet)*

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Esplanaden 2

769637-1637

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



BJlc942zn-SJZ9qVnf3

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Esplanaden 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2022 t.o.m 31 december 2022, vilket är föreningens fjärde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor . Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

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 skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala kommun.

#### *Föreningens fastighet*

Föreningen är ägare till fastigheten Kungsängen 43:3 i Uppsala kommun.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i sex-sju våningar med totalt 55 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 4 034 m<sup>2</sup> och två lokaler med en total lokalarea om ca. 179 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 33 parkeringsplatser i garage. Av dessa är samtliga p-platser är försedda med laddstolpar för elbilar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa

#### *Gemensamma utrymmen*

I fastigheten finns undercentral för fjärrvärme och vatten, elrum, fläktrum, tre st hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar, utrymme för källsortering av sopor, utrymme för förvaring av barnvagnar och rullstolar, städtrum, kabel för bredband med telefoni och TV samt varmvatten-/vattenmätare.

#### *Gemensamhetsanläggning*

Föreningens fastighet kommer att vara delaktig i gemensamhetsanläggning GA1 avseende förgårdsmark, innergård samt anordning för avledning av dagvatten.

Föreningens fastighet kommer även att delta i gemensamhetsanläggning GA2 avseende underjordiskt parkeringsgarage inklusive nedfart och cykelförråd samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar.

Enligt köpekontraktet ansvarar säljaren för administration, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningarna från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagande av gemensamhetsanläggningarna mot en ersättning av 60 000 kr per år för GA1 och 15 000 kr per år för GA2.

#### *Föreningens lokaler*

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Moms</u>	<u>Yta m<sup>2</sup></u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Kawa Majid Amin (enskild firma)	Butik	nej	74	2026-04-30
Länsföreningen FUB i Upsalala län	Kontor	nej	105	2024-08-31

Entreprenören garanterar hyresintäkten i två år från och med godkänd entreprenad i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

#### *Fastighetens underhållsbehov*

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande minst 30 kr/m<sup>2</sup> boarea och lokalarea för föreningens hus.

#### *Årsavgifter*

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvattenl.

Under år 2022 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgiften med 5% från den 1 januari 2023.

#### *Föreningens skattemässiga status*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

#### *Fastighetsavgift/fastighetsskatt*

Byggnaden färdigställdes 2021 och har deklarerats som färdigställd. Byggnaden har åsatts värdeår 2021.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2037 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med värdeåret.

#### **Förvaltning**

##### *Ekonomisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med JM@Home AB för ekonomisk förvaltning.

##### *Teknisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet för den tekniska förvaltningen gäller två år efter godkänd slutbesiktning.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 36 000 kronor per år.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under 2022 har det installerats laddstolpar på samtliga 33 platser i garaget.

Under 2022 har föreningen även installerat kameror i källarutrymmen och garage samt uppdaterat passersystemet.

### ***Föreningens ekonomi***

#### *Föreningens långfristiga lån*

Under året har föreningen amorterat 1 600 000 (800 000) kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer elva.

#### *Slutlig anskaffningskostnad*

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 207 100 000 kr.

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar genom föreningens förvaltare.

Under året har åtta (fem) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att en (en) lägenhet upplåtits i andrahand.

#### *Nya väsentliga avtal*

Föreningen har tecknat nytt avtal med BB-gruppen om nyckelhantering.

#### *Planerad verksamhet för kommande år*

Under kommande år skall nytt avtal tecknas för teknisk förvaltning och städning. Under kommande år ska även en två-årsbesiktning genomföras samt ett av föreningens fastighetslån omförhandlas.

## **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets är slut 89 (88).

#### *Styrelse*

Styrelsen hade efter ordinarie föreningsstämma den 25 april 2022 följande sammansättning:

Markus Johansson	Ledamot	Ordförande
Johan Brynje	Ledamot	
Per Ove Gustafsson	Ledamot	
Oskar Lundqvist	Ledamot	
Mats Tegmyr	Ledamot	

Torbjörn Lindström	Suppleant
Joakim Kenttä	Suppleant

Styrelsen har efter styrelsemöte den 22 oktober 2022 haft följande sammansättning:

Joakim Kenttä	Ledamot	Ordförande
Johan Brynje	Ledamot	
Per Ove Gustafsson	Ledamot	
Oskar Lundqvist	Ledamot	
Mats Tegmyr	Ledamot	

Torbjörn Lindström	Suppleant
--------------------	-----------

Vid styrelsemötet den 22 oktober 2022 avgick Markus Johansson som ordförande och ersattes av Joakim Kenttä.



### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kronor):

balanserad vinst	596 670
årets vinst	649 248
	<b>1 245 918</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	126 390
Balanseras i ny räkning	1 119 528
	<b>1 245 918</b>

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

Resultaträkningen 2021 speglar perioden från avräkningstidpunkten och framåt, d.v.s. från och med den 1 juli till den 31 december.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 653 422	1 802 855
Övriga rörelseintäkter	3	0	196 257
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	4	-906 404	-376 076
Övriga externa kostnader	5	-453 106	-118 304
Personalkostnader	6	-25 166	-31 738
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 210 418	-602 988
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 595 094</b>	<b>-1 129 106</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 058 328</b>	<b>870 006</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		384	388
Räntekostnader och liknande resultatposter		-409 464	-210 529
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-409 080</b>	<b>-210 141</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>649 248</b>	<b>659 865</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 14	205 291 036	206 497 012
Installationer	8	467 623	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>205 758 659</b>	<b>206 497 012</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>205 758 659</b>	<b>206 497 012</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		69 877	0
Övriga fordringar	9	1 503 912	1 365 519
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	65 156	92 434
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 638 945</b>	<b>1 457 953</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 638 945</b>	<b>1 457 953</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>207 397 604</b>	<b>207 954 965</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		150 060 000	150 060 000
Fond för yttre underhåll		63 195	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>150 123 195</b>	<b>150 060 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		596 670	0
Årets resultat		649 248	659 865
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 245 918</b>	<b>659 865</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>151 369 113</b>	<b>150 719 865</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 14	34 790 000	54 640 000
Depositioner		171 600	171 600
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>34 961 600</b>	<b>54 811 600</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till Kreditinstitut	11, 14	19 850 000	1 600 000
Leverantörsskulder		197 797	50 238
Skatteskulder		368 400	296 000
Övriga skulder	12	5 981	4 049
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	644 713	473 213
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21 066 891</b>	<b>2 423 500</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>207 397 604</b>	<b>207 954 965</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Styrelsen har ansett att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån taxeringsvärdet för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Nedlagda produktionskostnader har fördelats proportionerligt mellan byggnad och mark utifrån beräknat taxeringsvärde.

##### Avskrivningsprincip

Byggnaden skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Installation laddstolpar	10 år
Installation kameror	7 år
Installation passersystem	7 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter bostäder	2 659 003	1 329 502
Hyror lokaler	354 473	154 776
Hyror garage och parkeringsplatser	424 100	215 350
Tillvalsavgifter	145 200	72 600
Andrahandsuthyrning	4 830	2 779
Varmvatten	59 425	24 265
El	1 664	0
Övriga ersättningar	4 727	3 583
	<b>3 653 422</b>	<b>1 802 855</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Intäkt Entreprenören enligt avtal	0 0	196 257 196 257

### Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
El	217 655	61 254
Värme	70 062	91 946
Vatten	168 128	99 911
Avfall	111 264	47 007
Fastighetsförsäkring	23 111	11 347
Digitala tjänster	146 857	61 487
Fatighetsskötsel	19 373	0
Fastighetsskatt	72 400	0
Reparationer/underhåll Installationer	22 500	0
Reparationer/underhåll gemensamma utrymmen	48 666	0
Övriga driftskostnader	6 388	3 124
	<b>906 404</b>	<b>376 076</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Serviceavtal	32 173	5 344
Gemensamhetsanläggning	93 750	18 750
Förbrukningsmaterial	12 859	564
Revisionsarvode	19 250	10 000
Ekonomisk förvaltning	84 188	38 751
Teknisk förvaltning	187 500	37 500
Bankkostnader	2 431	647
Möteskostnader	10 750	5 100
Övriga kostnader	10 205	1 648
	<b>453 106</b>	<b>118 304</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Styrelsearvode	19 150	24 150
Sociala avgifter styrelsearvode	6 016	7 588
	<b>25 166</b>	<b>31 738</b>

## Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	207 100 000	0
Omklassificeringar	0	207 100 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>207 100 000</b>	<b>207 100 000</b>
Ingående avskrivningar	-602 988	0
Årets avskrivningar	-1 205 976	-602 988
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 808 964</b>	<b>-602 988</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>205 291 036</b>	<b>206 497 012</b>
Taxeringsvärden byggnader	125 600 000	119 000 000
Taxeringsvärden mark	52 640 000	52 000 000
	<b>178 240 000</b>	<b>171 000 000</b>
Bokfört värde byggnader	142 908 020	144 113 996
Bokfört värde mark	62 383 016	62 383 016
	<b>205 291 036</b>	<b>206 497 012</b>

## Not 8 Installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	472 065	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>472 065</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-4 442	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 442</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>467 623</b>	<b>0</b>

## Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Klientmedelskonto SHB	1 042 611	1 069 519
Skattekonto	296 301	296 000
Momsfordran	165 000	0
	<b>1 503 912</b>	<b>1 365 519</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Avfall	0	8 335
Digitala tjänster	26 721	24 273
Fastighetsförsäkring	21 574	21 151
Serviceavtal	4 486	4 318
Vatten	0	13 017
Upplupen intäkt varmvatten	11 480	21 340
Upplupen intäkt el	895	0
	<b>65 156</b>	<b>92 434</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.  
Nästa års amortering uppgår till 1 300 000 kr  
Nästa års omförhandling av lån uppgår till 18 550 000 kr

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB	0,45	2023-03-28	18 550 000	18 850 000
SEB	0,61	2024-03-28	18 440 000	18 840 000
SEB	1,14	2026-03-28	17 650 000	18 550 000
Avgår kortfristig del			-19 850 000	-1 600 000
			<b>34 790 000</b>	<b>54 640 000</b>

\*Enligt redovisningsregler från 2019 behöver föreningen redovisa skulder som villkorsändras inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansiering inom ett år. Fastighetens lån är långsiktiga.

### Not 12 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld Entreprenören	4 049	4 049
Övriga skulder	1 932	0
	<b>5 981</b>	<b>4 049</b>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	452 480	299 168
El	21 074	21 506
Värme	28 630	91 946
Styrelsearvode	48 300	29 150
Sociala avgifter styrelsearvode	15 175	9 159
Revisionsarvode	20 000	20 000
Räntekostnad lån	2 206	2 284
Teknisk förvaltning	37 500	0
Gemensamhetsanläggning	18 750	0
Bankkostnader	598	0
	<b>644 713</b>	<b>473 213</b>

**Not 14 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	57 040 000	57 040 000
	<b>57 040 000</b>	<b>57 040 000</b>

Bostadsrättsföreningen Esplanaden 2

Uppsala den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Joakim Kenttä  
Ordförande

Johan Brynje  
Ledamot

Per Ove Gustafsson  
Ledamot

Oskar Lundqvist  
Ledamot

Mats Tegmyr  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Annelie Finnberg Skoog  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

20.04.2023 10:46

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 18.04.2023 17:43

DOCUMENT ID:

SJZ9qVnf3

ENVELOPE ID:

BJlc942zn-SJZ9qVnf3

DOCUMENT NAME:

Brf Esplanaden 2 Årsredovisning 220101-221231.pdf  
14 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jarl Joakim Kenttä joakimkenta@gmail.com	Signed Authenticated	18.04.2023 18:21 18.04.2023 18:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/05/06) IP: 81.232.79.25
2. JOHAN BRYNJE minkoppte@hotmail.com	Signed Authenticated	18.04.2023 18:48 18.04.2023 18:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/11/10) IP: 90.231.222.184
3. PER OVE GUSTAFSSON perove.gustafsson@telia.com	Signed Authenticated	18.04.2023 18:57 18.04.2023 18:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/09/27) IP: 213.65.99.218
4. OSKAR LUNDQVIST oskar.lundqvist@live.se	Signed Authenticated	19.04.2023 18:44 19.04.2023 18:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/03/10) IP: 213.65.99.236
5. MATS TEGMYR mats.tegmyr951@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2023 19:26 19.04.2023 19:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/01/19) IP: 90.235.246.220
6. ANNELIE FINNBERG SKOOG annelie.finnberg.skoog@se.ey.com	Signed Authenticated	20.04.2023 10:46 20.04.2023 10:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/08/08) IP: 90.224.4.147

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed