

Årsredovisning 2022

BRF ENEGÅRDEN

717600-1340



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ENEGÅRDEN

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

INNEHÅLL:

SIDA:

| | |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 4 |
| Resultaträkning | 11 |
| Balansräkning | 12 |
| Kassaflödesanalys | 14 |
| Noter | 15 |

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 kommer 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 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 bostadsrättslägenhet eller lokal.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1941-10-04.

ÄKTA FÖRENING

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

STYRELSE, REVISORER, VALBEREDNING OCH ÖVRIGA FUNKTIONER

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst sju ledamöter och högst tre suppleanter.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

| | |
|-------------------|-------------|
| Pontus Daleflod | Ordförande |
| Jenny Marteleur* | Kassör |
| Axel Ljudén | Sekreterare |
| Ann Lindbäck | Ledamot |
| Felix Jacobsson | Suppleant |
| Lennart Schultz** | Suppleant |

*Tom 2022-11-14

** Tillförordnad kassör fom 2022-11-15

FIRMATECKNING

Firmatecknare har, utöver styrelsen som helhet, varit 2 ordinarie styrelseledamöter i förening.

PD
JT
JK

ÅRSSTÄMMA OCH STYRELSEMÖTEN

På grund av den rådande pandemin beslutade styrelsen att, inte heller under 2022, hålla en fysisk ordinarie stämma. Istället inbjöds medlemmarna att via poströstning avge sina röster för de ärenden som är obligatoriska att behandla på en ordinarie stämma. Den 20/4-2022 behandlade styrelsen och rösträknare inkomna röster och detta datum betraktas som stämmodatum för 2022.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

VALBEREDNING

Valberedningen har bestått av Lovisa Jonassen och Malin Lindgren

REVISORER

Revisor har varit Tomas Thorsbrink och revisorssuppleant, Lars Näslund.

Föreningens fastigheter

Fastigheten ligger i Uppsala kommun och har beteckningen Luthagen 37:1

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 1341 kvm samt ett gästrum om ca 10 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar och vi har ansvarsförsäkring för styrelsen.

LÄGENHETSFÖRDELNING

4 st 1 rum och kök

8 st 2 rum och kök

1 st 3 rum och kök

2 st 3 rum och kokvrå

2 st 5 rum och kök

1 st 6 rum och kök

FASTIGHETENS TEKNISKA STATUS

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1931.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

- Föreningens tekniska förvaltning har administrerats av styrelsen.
- Fastighetsskötsel har utförts av Skansholmen AB.
- Städning av trapphus etc. har utförts av Händiga Händer.
- Ekonomisk förvaltning har utförts av Nabo.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 1941-09-18.

PD
AL

ANDRAHANDSUTHYRNING

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Vi har haft 1 andrahandsuthyrning under året:

- Lovisa Jonassen har låtit hyra ut sin lägenhet på adress 18B med lägenhetsnummer 10 (18 B) under perioden juni-december.

ÖVERLÅTELSE

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på högst 2,5% av gällande basbelopp. Eventuell pantsättnings avgift debiteras köparen med 1 %. Följande lägenhetsöverlåtelse har skett under året:

Stefan Nilsson har köpt lägenhet nummer 6 (18B) av Zhirong Fu

Jenny Marteleur har köpt lägenhet nummer 17 (18A) av Maria Tunebjer Cederblad.

FÖRENINGENS EKONOMI

INTÄKTER

(TOTALT 795 TKR)

Årsavgifter (787 Tkr inklusive 22 tkr avseende bredbandsavgifter)

Årsavgiften höjdes med 3% fom 2022-01-01 vilket ökade föreningens intäkter med ca 22 Tkr. De totala årsavgifterna uppgick till 765 Tkr. Därtill kommer avgifter för kabel-TV om ca 22 Tkr

Ränteintäkter (1,2Tkr)

Föreningen överförde i november 550 Tkr från vårt klientmedelskonto hos Nabo (ej räntebärande konto för löpande utgifter) till vår konto i SBAB där räntan f.n. är 1,5%. Målet är att vi ska ha så mycket pengar som möjligt på detta konto och minimera behållningen på klientmedelskontot.

Övriga intäkter (6,6 Tkr)

Dessa intäkter avser avgifter för andrahandsuthyrning (2,7 Tkr), gästrumsavgifter (1,3 Tkr) samt återbäring från Länsförsäkringar (2,6 Tkr)

KOSTNADER

(TOTALT 624 TKR EXKLUSIVE AVSKRIVNINGAR)

De totala kostnaderna motsvarade 83 % av budgeterade kostnader och ca 71 % av kostnaderna för 2021. Nedan kommenteras de större kostnaderna/avvikelserna.

Reparationer/Underhåll (Totalt 56 Tkr, 33% av budget och 17 % av 2021)

Avvikelsen mot budget beror främst på att vissa budgeterade arbeten har uppskjutits (puts slagningar,

målning av midjeplåt och taket till källarentrén samt byte av expansionskärl. Därutöver beror avvikelserna på att inköpet av en ny tvättmaskin (ca 38 tkr) var budgeterat som en kostnad men hanteras i årsredovisningen som en investering med en avskrivningstid på 5 år (ca 7600 kr/år).

Följande huvudsakliga arbeten utfördes under året:

- Flyttning av sopkärl närmare gatan för att undvika höga kostnader för längre dragväg av kärnen. Kostnad för detta uppgick till ca 34 Tkr inkluderande material, stenplattor och arbete. Årlig kostnadsbesparing för sophämtningskostnader blir ca 38 Tkr baserat på dragvägstaxan 2023)
- Byte av trasiga stuprör samt installation av lövuppsamlare; kostnad ca 16 Tkr
- Besiktning av vår fastighet genomfördes av en extern besiktningsman i december. Generellt kan sammanfattas att fastigheten är väl underhållen och att den underhållsplan som löper är relevant. Dock bör vi omgående se över vissa sprickbildningar/putslossningar mot Vindhemsplanen samt utföra en fuktmetning mot trädgårdssidan. Rekommenderades att vi lagar små sprickor/hål i fasaden för att undvika fuktgenomträngning. Även vissa andra åtgärdsförslag gavs såsom översyn av vissa rörledningar i källaren (asbest?), installation av rörelsestyrda ledlampor i allmänna utrymmen, installation av nya dörrstängare. Styrelsen kommer att gå igenom varje punkt i besiktningsprotokollet och prioritera de åtgärder som är mest angelägna att få genomfört.

Taxebundna kostnader (totalt 271 Tkr, 91 % av budgeterade kostnader och 96 % av 2021)

- Fjärrvärme: 184 Tkr (98% av budget och utfall 2021)
- Vatten och avlopp: 46 Tkr (90 % av budget och 100 % av 2021)
- Sopor: 25 Tkr (57% av budget och 77% av 2021) Lägre kostnader pga. flyttning av kärl enligt ovan.
- El: 16,6 Tkr (87 % av budget och 99 % av 2021)

Räntekostnader: (Totalt 34 Tkr, 112 % av budget och 121 % av 2021)

Ovanstående ökning är uteslutande relaterat till ett lån med rörlig ränta (Lånebelopp 585 Tkr) Detta lån löpte med fast ränta (1,34%) till slutet av maj 2022. På grund av mycket ogynnsamma räntevillkor som vår bank erbjöd oss för lån med längre löptid valde styrelsen ett rörligt alternativ (3 månader) vars räntenivå idag ligger på 4,2 % (initialt 1,97%). Styrelsen har under året lagt ner mycket tid på dialog med banken om deras oförutsägbara och inkonsekventa högräntepolitik gentemot vår förening. Dessa dialoger har sorgligt nog varit helt fruktlösa. Till saken hör att banken flyttade hanteringen av bostadsrättsföreningar till Göteborg i början av 2022. Detta har inneburit att det är nu många olika personer som hanterar vår förening. Tidigare hade vi 1 bankman i Uppsala vilket skapade en bra kontinuitet i hanteringen av vår förening.

Övriga 3 lån på totalt ca 1,5 MSEK löper med fast ränta med villkorsändringar mitten december 2023, slutet augusti 2024 samt mitten december 2025. Räntenivåerna på dessa lån är 1,11%, 1,54% respektive 1,21%.

Övriga kostnader (totalt 263 Tkr, 105% av budget och 126% av 2021)

Dessa kostnader består av fastighetsskötsel, städning, arvoden, ekonomisk förvaltning, skatter, försäkring, kabeltvavgifter, sociala avgifter etc. Den stora avvikelserna jämfört med 2021 hänförs till kostnaderna relaterad till vår fastighetsskötsel vilka uppgick till 105 Tkr motsvarande 124 % av kostnaderna 2021. Den avgörande orsaken till denna ökning är relaterad till fastighetsbesiktningen (15 Tkr) samt ansning av träd i

TH
ALPD
Jo Al

vår trädgård (ca 9 Tkr)

Medlemsinformation

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|
| Vid räkenskapsårets början | 24 | 24 |
| Tillkommande medlemmar | 2 | 1 |
| Avgående medlemmar | -2 | -1 |
| Summa | 24 | 24 |

Samtliga av föreningens lägenheter var upplåtna vid utgången av 2022.

Budget 2023

Intäkter 820 Tkr, (2022: 792 Tkr)

Budgeten inkluderar en avgiftshöjning på 3,5 % vilken trädde i kraft den 1:a januari 2023. Denna höjning ska ses mot bakgrunden till den ökande kostnadsnivåer inte minst avseende räntekostnaderna som beräknas öka med drygt 40 %.

Kostnader 751 Tkr (2022: 618 Tkr)

- **Reparation och underhåll 118 Tkr**, (2022: 55 Tkr)

Budgeten innefattar en del putsarbeten och målningsarbeten som inte blev utförda under 2022 samt byte av ett pensionskärl och ett runt fönster på vinden mot Vindhmsgatan,

- **Taxebundna kostnader 276 Tkr** (2022: 271 Tkr)

Den största ökningen bland dessa kostnader ligger på **fjärrvärmekostnaderna** som beräknas öka med ca 6 Tkr till 189 Tkr. Under 2023 uppnår vi full effekt av flyttningen av våra sopkärl varför **sophämningskostnaderna** blir lägre än under 2022.

Kostnaderna för **el och vatten beräknas öka med totalt drygt 2 %**

- **Räntekostnader 47 Tkr** (2022: 33 Tkr)

Ökningen är till avgörande del baserad på att vi fortsätter att ha ett lån med rörlig ränta (se kommentarer under 2022) eftersom vi inte ser någon möjlighet att vår bank kommer att bevilja oss bättre räntevillkor vid övergång till längre löptider. I takt med att våra övriga lån med fast ränta löper ut kommer vi att ta upp diskussioner med andra banker.

- **Övriga kostnader 310 Tkr** (2022: 263 Tkr)

Kassaflödet beräknas bli **ca 100 Tkr** (2022: ca 127 Tkr) och **beräknad kassa per 31/12 -2023 ca 750 Tkr** (2022: 651 Tkr)

AL PD
TT Jo AK

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 24 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 791 063 | 767 707 | 770 818 | 765 968 |
| Resultat efter fin. poster | 74 565 | -198 022 | -227 393 | -59 155 |
| Soliditet, % | 19 | 17 | 22 | 30 |
| Kassalikviditet % | 56 | 74 | 293 | 163 |
| Yttre fond | 404 980 | 436 630 | 724 409 | 653 009 |
| Taxeringsvärde | 31 400 000 | 23 800 000 | 23 800 000 | 23 800 000 |
| Bostadsyta, kvm | 1 341 | 1 341 | 1 341 | 1 341 |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 571 | 554 | 554 | 554 |
| Lån per kvm bostadsyta, kr | 1 569 | 1 569 | 1 569 | 1 345 |
| Genomsnittlig skuldränta, % | 1,60 | 1,33 | 1,27 | 1,17 |
| Belåningsgrad, % | 100,05 | 95,89 | 92,06 | 75,90 |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | 2021-12-31 | Disp av föreg års resultat | Disp av övriga poster | 2022-12-31 |
|-----------------------|----------------|-------------------------------|--------------------------|----------------|
| Insatser | 88 920 | - | - | 88 920 |
| Fond, yttre underhåll | 436 630 | - | -31 650 | 404 980 |
| Reservfond | 2 040 | - | - | 2 040 |
| Balanserat resultat | 140 974 | -198 022 | 31 650 | -25 398 |
| Årets resultat | -198 022 | 198 022 | 74 565 | 74 565 |
| Eget kapital | 470 542 | 0 | 74 565 | 545 107 |

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|---------------|
| Balanserat resultat | -25 398 |
| Årets resultat | 74 565 |
| Totalt | <u>49 167</u> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

| | |
|--------------------------------------|---------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 140 000 |
| Balanseras i ny räkning | -90 833 |
| | <u>49 167</u> |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

PD K
JO K
TT

Resultaträkning

| | Not | 2022-01-01 - 2022-12-31 | 2021-01-01 - 2021-12-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | 2 | | |
| Nettoomsättning | | 791 063 | 767 707 |
| Rörelseintäkter | | -2 | 1 |
| Summa rörelseintäkter | | 791 061 | 767 708 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftskostnader | 3-7 | -494 738 | -755 734 |
| Övriga externa kostnader | 8 | -57 188 | -54 240 |
| Personalkostnader | 9 | -38 045 | -36 482 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -97 011 | -91 332 |
| Summa rörelsekostnader | | -686 983 | -937 788 |
| RÖRELSERESULTAT | | 104 078 | -170 080 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 4 188 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -33 701 | -27 942 |
| Summa finansiella poster | | -29 513 | -27 942 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 74 565 | -198 022 |
| ÅRETS RESULTAT | | 74 565 | -198 022 |

FDK
Jo
M
M

Balansräkning

| | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-----|------------------|------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 11 | 2 102 914 | 2 194 246 |
| Maskiner och inventarier | 12 | 32 190 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 2 135 104 | 2 194 246 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 2 135 104 | 2 194 246 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 5 267 | 9 229 |
| Övriga fordringar | 13 | 4 404 | 4 399 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 56 155 | 50 221 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 65 826 | 63 849 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 651 306 | 524 268 |
| Summa kassa och bank | | 651 306 | 524 268 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 717 132 | 588 117 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 2 852 237 | 2 782 363 |

SL PD
11 15 12

Balansräkning

| | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-----|------------------|------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 88 920 | 88 920 |
| Uppskrivningsfond | | 2 040 | 2 040 |
| Fond för yttre underhåll | | 404 980 | 436 630 |
| Summa bundet eget kapital | | 495 940 | 527 590 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -25 398 | 140 974 |
| Årets resultat | | 74 565 | -198 022 |
| Summa fritt eget kapital | | 49 167 | -57 048 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 545 107 | 470 542 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15 | 1 019 000 | 1 519 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 1 019 000 | 1 519 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 1 085 000 | 585 000 |
| Leverantörsskulder | | 50 704 | 61 353 |
| Skatteskulder | | 2 592 | 1 996 |
| Opplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 149 834 | 144 472 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 288 130 | 792 821 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2 852 237 | 2 782 363 |

Kassaflödesanalys

| | 2022-01-01 - 2022-12-31 | 2021-01-01 - 2021-12-31 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Likvida medel vid årets början | 524 268 | 686 013 |
| Resultat efter finansiella poster | 74 565 | -198 022 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Utrangering anläggningstillgång | 0 | 0 |
| Årets avskrivningar | 97 011 | 91 332 |
| Bokslutsdispositioner | 0 | 0 |
| Nedskrivningar | 0 | 0 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 171 576 | -106 690 |
| Kassaflöde från förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -1 978 | -10 483 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | -4 691 | -44 572 |
| Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital | 164 907 | -161 745 |
| Investeringar | | |
| Finansiella placeringar | 0 | 0 |
| Årets investeringar | -37 869 | 0 |
| Kassaflöde från investeringar | -37 869 | 0 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Eget bundet kapital | 0 | 0 |
| Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar | 0 | 0 |
| Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder | 0 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | 0 | 0 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 127 038 | -161 745 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 651 306 | 524 268 |

AK DD
AK

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Enegården 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 | 2 % |
| Fastighetsförbättringar | 2 % |
| Maskiner och inventarier | 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

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 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter, bostäder | 765 324 | 743 052 |
| Övriga intäkter | 25 737 | 24 656 |
| Summa | 791 061 | 767 708 |

M PD
TT Jo Sh

| NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL | 2022 | 2021 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Besiktning och service | 1 659 | 7 064 |
| Fastighetskötsel | 52 920 | 48 000 |
| Städning | 20 790 | 20 785 |
| Trädgårdsarbete | 8 799 | 2 808 |
| Övrigt | 2 626 | 6 596 |
| Summa | 86 794 | 85 253 |

| NOT 4, REPARATIONER | 2022 | 2021 |
|---------------------|---------------|----------------|
| Reparationer | 55 917 | 146 874 |
| Summa | 55 917 | 146 874 |

| NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL | 2022 | 2021 |
|----------------------------|----------|----------------|
| Målningsarbeten | 0 | 22 075 |
| Byte av fönster | 0 | 181 650 |
| Övrigt | 0 | -22 075 |
| Summa | 0 | 181 650 |

| NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER | 2022 | 2021 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 16 559 | 16 489 |
| Sophämtning | 25 196 | 32 614 |
| Uppvärmning | 183 706 | 186 608 |
| Vatten | 45 782 | 46 241 |
| Summa | 271 243 | 281 952 |

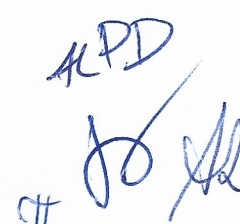
| NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER | 2022 | 2021 |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Besiktningskostnader | 18 100 | 0 |
| Fastighetsförsäkringar | 17 068 | 15 994 |
| Fastighetsskatt | 27 342 | 26 262 |
| Kabel-TV | 18 274 | 17 749 |
| Summa | 80 784 | 60 005 |

| NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Förbrukningsmaterial | 1 249 | 0 |
| Kameral förvaltning | 34 184 | 33 484 |
| Revisionsarvoden | 8 000 | 7 750 |
| Övriga förvaltningskostnader | 13 756 | 13 006 |
| Summa | 57 188 | 54 240 |

| NOT 9, PERSONALKOSTNADER | 2022 | 2021 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Sociala avgifter | 8 045 | 6 482 |
| Styrelsearvoden | 30 000 | 30 000 |
| Summa | 38 045 | 36 482 |

| NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER | 2022 | 2021 |
|---|---------------|---------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 33 701 | 27 942 |
| Summa | 33 701 | 27 942 |

| NOT 11, BYGGNAD OCH MARK | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 4 620 272 | 4 620 272 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 4 620 272 | 4 620 272 |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -2 426 025 | -2 334 693 |
| Årets avskrivning | -91 332 | -91 332 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -2 517 357 | -2 426 025 |
| Utgående restvärde enligt plan | 2 102 914 | 2 194 246 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | 10 546 | 10 546 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 14 000 000 | 11 200 000 |
| Taxeringsvärde mark | 17 400 000 | 12 600 000 |
| Summa | 31 400 000 | 23 800 000 |

KPD


| NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | 129 856 | 129 856 |
| Inköp | 37 869 | 0 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 167 725 | 129 856 |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -129 856 | -129 856 |
| Avskrivningar | -5 679 | 0 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -135 535 | -129 856 |
| Utgående restvärde enligt plan | 32 190 | 0 |

| NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------------------|--------------|--------------|
| Skattekonto | 4 404 | 4 399 |
| Summa | 4 404 | 4 399 |

| NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| Fastighetsskötsel | 4 890 | 4 410 |
| Försäkringspremier | 18 186 | 17 068 |
| Förvaltning | 10 273 | 8 546 |
| Kabel-TV | 5 034 | 4 568 |
| Vatten | 3 912 | 4 016 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 860 | 11 613 |
| Summa | 56 155 | 50 221 |

| NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Villkorsändringsdag | Räntesats | Skuld 2022-12-31 | Skuld 2021-12-31 |
|--|---------------------|-----------|---------------------|---------------------|
| SEB | 2025-12-28 | 1,21 % | 435 000 | 435 000 |
| SEB | 2024-05-28 | 1,54 % | 584 000 | 584 000 |
| SEB | 2023-07-28 | 4,41 % | 585 000 | 585 000 |
| SEB | 2023-12-28 | 1,11 % | 500 000 | 500 000 |
| Summa | | | 2 104 000 | 2 104 000 |

Varav kortfristig del 1 085 000

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.

KPD
[Handwritten signature]

| NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| El | 1 324 | 1 470 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 68 233 | 65 595 |
| Sociala avgifter | 9 000 | 9 426 |
| Uppkost städ | 3 465 | 0 |
| Uppvärmning | 28 748 | 29 417 |
| Utgiftsräntor | 627 | 341 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 38 437 | 38 223 |
| Summa | 149 834 | 144 472 |

| NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning | 4 248 800 | 4 248 800 |
| Summa | 4 248 800 | 4 248 800 |

Underskrifter

Ljussala, 2023 - 02 - 13
Ort och datum

Ann Lindbäck

Ann Lindbäck
Ledamot

Axel Ljudén

Axel Ljudén
Sekreterare

Lennart Schultz

Lennart Schultz
Kassör (tillförordnad)

Pontus Daleflod

Pontus Daleflod
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 02 - 13

Tomas Thorsbrink

VerNova
Tomas Thorsbrink
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Enegården, org.nr 717600-1340

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Enegården för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 december 2022 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Enegården för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Uppsala den 13 februari 2023



Tomas Thorsbrink
VerNova AB

Resultaträkning 2022 och budget 2023

Samtliga belopp anges i SEK

| | Budget | Utfall | Budget | % förändr. |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2022 | 2022 | 2023 | mot progn.2022 |
| Rörelseintäkter | | | | |
| Nettoomsättning | | | | |
| 3021 Årsavgifter bostäder | 765 328 | 765 324 | 792000 | 3,5% |
| 3071 Hyresintäkt kabel-tv | 21 816 | 21 816 | 21816 | 0% |
| 3250 Övernattnings-/gästlägenhet | 500 | 1250 | 1000 | -20% |
| 3500 Fakturerade kostnader | 0 | 0 | 0 | |
| 3542 Andrahandsuthyrning | 0 | 2 673 | 1000 | -63% |
| Summa Nettoomsättning | 787 644 | 791 063 | 815 816 | 3% |
| Rörelseintäkter | | | | |
| 3740 Öres- och kronutjämnung | 0 | 0 | | |
| 3999 Övriga rörelseintäkter | 0 | 0 | | |
| Summa Rörelseintäkter | 0 | 0 | 0 | |
| Summa Rörelseintäkter | 787 644 | 791 063 | 815 816 | 3% |
| Rörelsekostnader | | | | |
| Driftskostnader: | | | | |
| 4110 Fastskötsel/teknisk förv arvode | 49 440 | 52920 | 54540 | 3% |
| 4120 Entreprenadkostn städ | 21 400 | 20 790 | 21600 | 4% |
| 4140 Besiktningkostnader | 1700 | 19759 | 2000 | -90% |
| 4160 Trädgård och blommor | 3 000 | 8799 | 4000 | -55% |
| 4180 Klottersanering | 0 | 0 | 0 | |
| 4190 Övriga köpta tjänster | 20000 | 2 625 | 19682 | 650% |
| 4300 Övriga rep./underhåll | 50 000 | 55 917 | 50000 | -11% |
| 4301 Planerade underhåll | 120 000 | 0 | 68000 | |
| 4351 Tak | 0 | 0 | | |
| 4611 Fastighetsel | 19 200 | 16 559 | 17898 | 8% |
| 4623 Fjärrvärme | 186 000 | 183 706 | 192919 | 5% |
| 4630 Vatten | 51 000 | 45 782 | 46 060 | 1% |
| 4640 Sophämtning | 38 600 | 20 330 | 18571 | -9% |
| 4641 Grovsopor, tidningar | 4 800 | 4 866 | 4300 | -12% |
| 4710 Fastighetsförsäkringar | 17 000 | 17 068 | 17409 | 2% |
| 4712 Självrisk | 0 | 0 | | |
| 4760 Kabel-TV | 18 280 | 18 274 | 19000 | 4% |
| 4800 Fastighetslängd | 0 | 0 | | |
| 4805 Beräknad fastighetslängd | 26 435 | 27 342 | 28800 | 5% |
| Summa Driftskostnader | 626 855 | 494 737 | 564 779 | 14% |
| Övriga externa kostnader | | | | |
| 5410 Förbrukningsinventarier | 0 | 0 | 10000 | |
| 5460 Förbrukningsmaterial | 0 | 1 249 | 2000 | 60% |
| 6100 Kontorsmaterial | | 973 | | |
| 6230 Datakommunikation | 0 | 0 | | |
| 6250 Postbefordran | 214 | 58 | 0 | -100% |
| 6420 Revisionsarvoden | 8 000 | 8000 | 8000 | 0% |
| 6470 Styr.möte/stämma/städdag | 1 145 | 1161 | 2000 | |
| 6480 Arvode ekonomisk förvaltning | 34 489 | 34 184 | 27086 | -21% |
| 6482 Extradebitering förvaltning | 434 | 1976 | 2480 | 26% |
| 6490 Övr förvaltningskostnader | 0 | 0 | 0 | |
| 6560 Serv.avg branschorg. | 4 400 | 4 420 | 5000 | 13% |
| 6570 Bankkostnader | 3 708 | 3 568 | 4000 | 12% |
| 6990 Övriga externa kostnader | 2 000 | 1 600 | 4000 | 150% |
| Summa Övriga externa kostnader | 54 390 | 57 188 | 64 566 | 13% |
| Personalkostnader | | | | |
| 6410 Styrelsearvoden | 30000 | 30000 | 30000 | 0% |
| 7241 Styrelsearvode | 0 | | | |
| 7510 Lagstadgade arb giv avg | 9400 | 8 045 | 9000 | 12% |
| Summa Personalkostnader | 39 400 | 38 045 | 39 000 | 3% |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | | | |
| 7821 Avskrivning byggnader | 5 940 | 5 940 | 5 940 | 0% |
| 7822 Avskrivning fast. förbättr | 85 392 | 85 392 | 85 392 | 0% |
| 7830 Avskrivning maskinell utrustning | 0 | 5 679 | 7572 | |
| Summa Avskrivningar av materiella ai | 91 332 | 97 011 | 98 904 | 2% |
| Summa Rörelsekostnader | 811 977 | 686 982 | 767 249 | 12% |
| Rörelseresultat | -24 333 | 104 081 | 48 567 | |
| Finansiella poster | | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | | | |
| 8111 Återbäring från Länsförsäkringar | | 2584 | | |
| 8311 Ränteint fr bank | 0 | 1599 | 4000 | |
| 8314 Skattefria ränteintäkter | 0 | 5 | | |
| Summa Ränteintäkter och liknande re | 0 | 4188 | 4000 | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | | | |
| 8410 Låneräntor | 30 000 | 33 701 | 48375 | 44% |
| Summa Räntekostnader och liknande | 30 000 | 33 701 | 48 375 | 44% |
| Summa Finansiella poster | 30 000 | 29 513 | 44 375 | 50% |
| Resultat efter finansiella poster | -54 333 | 74 568 | 4 193 | -94% |

Så här fördelades våra kostnader 2022 (värden i Tkr)

