

Årsredovisning Brf Eriksberg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1/9 2021 – 31/8 2022 .

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-11-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1949-03-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-24.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k äkta bostadsrättsförening med säte i Uppsala kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Fastigheten

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt nedan:

1 rum och pentry	3 st
1 rum och kök	3 st
2 rum och kök	32 st
3 rum och kök	12 st
4 rum och kök	1 st
5 rum och kök	3 st
Lokaler, bostadsrätt	3 st
Lokaler, hyresrätt	3 st
Förråd	7 st
Garage	16 st
P-platser	15 st

Föreningen äger fastigheten Eriksberg 10:2 i Uppsala kommun med därpå uppförd byggnad med 54 lägenheter och * 3 lokaler upplåtna med bostadsrätt (BR) och 3 lokaler med hyresrätt. Byggnaden är uppförd 1946. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 038 kvm, varav 3 277 kvm utgör lägenhetsyta och 537 kvm utgör lokalyta, garage yta 224 kvm.

Verksamhet i lokaler	Yta
Restaurang	159 kvm* BR
Restaurang	123 kvm* BR
Frisör	39,5 kvm* BR
Optiker	39,5 kvm
Antikvariat	67 kvm
Vävrums	19 kvm
Förråd, 67:an	17 kvm
Förråd, 69:an	19 kvm
Förråd, 69:an	17 kvm
Förråd, 69:an	12 kvm
Styrelserum	25 kvm

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017/2018 och sträcker sig fram till 2026/2027. Underhållsplanen uppdaterades maj 2022.

Genomfört underhåll

- Påbörjat installation imd och byte elservis 2022
- Stambyte restaurang 2020-2021
- Asfaltering vid restaurangerna 2020-2021
- OVK besiktning åtgärder 2019-2020
- Radonmätning 2019-2020
- Fönster, dammlister 2010
- Säkerhetsdörrar 2009
- Termostat/ventiler 2007
- Rör, stambyte 2002
- Putsning av fasad 2002
- Omläggning av tak 2002
- El, stambyte 1994
- Renovering av balkonger 1988

Styrelsens sammansättning fram till stämma 2021-11-25

Johan Lindqvist	Ordförande
Christian Sonehag	Vice ordförande
Anna Sjögren	Sekreterare
Anna Karlsson	Ledamot
Lova Mansten	Ledamot
Therese Granér	Suppleant
Kjell Magnusson	Suppleant

Styrelsens sammansättning efter stämma 2021-11-25

Johan Lindqvist	Ordförande
Christian Sonehag	Vice ordförande
Anna Sjögren	Sekreterare
Anna Karlsson	Ledamot
Lova Mansten	Ledamot
Arvid Lindahl	Suppleant
Elin Gussman	Suppleant

I tur att avgå är: Johan Lindqvist, Lova Mansten, Elin Gussman och Arvid Lindahl.

Revisorer

Kirsi Jansson Revisor, extern

Valberedning

Kjell Magnusson
Lennart Bergström

Utemiljögruppen

Christina Grehn
Anna Karlsson
Anna Sjögren
Jenny Eriksson
Annika Nordin
Lilian Kempe

Stämma och sammanträden

Föreningen har under året hållit en ordinarie föreningsstämma den 25 november 2021. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 st protokollförda sammanträden.

Avtal

Sommarro Fastighetstjänst AB har anlåtats för den tekniska förvaltningen.

Ekeby Städ för lokalvård.

Telenor tillhandahåller bredband och Kabel TV.

Mediator har anlåtats för den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsregistret.

Överlåtelser

Under 2021/2022 har 6 st överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: enligt stadgarna och hyresnämndens rekommendationer.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll/repARATIONER uppgår till 251 787 kr. De största åtgärderna som ingår i detta belopp har varit:

Byte golvbrunnar 66 746:-, Håkan Zillén Bygg AB

Renovering av sophus 25.455:- Håkan Zillén AB

Målning stål balkonger 30 750:-, Håkan Zillén Bygg AB

Rengöring takrännor 32 388:- Nyberg & Roséns Plåtslageri AB.

Ny elservis 103.500:- JMAB Elinstallationer AB och 162.500:- Vattenfall, kostnaderna sätts upp för avskrivning.

Avgiftsändringar

Höjningar fr o m 1 oktober 2021, 2% årsavgift, hyra lokaler 2%, hyra garage och p-platser höjning med 120:-/år.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>21/22</u>	<u>20/21</u>	<u>19/20</u>	<u>18/19</u>
Nettoomsättning (tkr)	2 504	2 458	2 455	2 446
Resultat efter finansiella poster (tkr)	180	113	141	-25
Balansomslutning (tkr)	8 743	8 962	8 659	8 699
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	24,9%	22,2%	21,7%	20%
Årsavgift/kvm	644	631	631	631
Lån/kvm	1 509	1 552	1 596	1 639
Elkostnad/kvm totalyta	18	18	20	19
Värmekostnad/kvm totalyta	160	163	163	165
Vattenkostnad/kvm totalyta	41	45	39	32
Räntekänslighet (räntebärande låneskuld 31/12/redovisad årsavgift)	2,59%	2,71%	2,79%	

Verksamheten under 2021/2022

Föreningen har arbetat med projektering av solceller och gemensam el i fastigheten.
Installation av motorvärmare och laddstolpar.

Verksamheten under kommande år

Inom det närmaste året/åren:

Solceller och gemensam el.

Installation av motorvärmare och laddstolpar.

Förslag på åtgärder på längre sikt:

Dränering och isolering av källarväggar vid behov.

Förändring av eget kapital

	Insatser Upplåtelseavgift	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	90 000	796 842	992 912	113 089
Disposition av 20/21 års resultat lanspråktagande av yttre reparationsfond		116 000	-2 912	-113 089
Årets resultat				<u>180 241</u>
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	<u>90 000</u>	<u>912 842</u>	<u>990 000</u>	<u>180 241</u>

Förslag till resultatdisposition

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	990 000 kr
Årets resultat	<u>180 241 kr</u>
	1 170 241 kr

Styrelsen föreslår att:

Avsättning yttre reparationsfond	114 000 kr
lanspråktagande av yttre reparationsfond	0 kr
Att balansera till ny räkning	<u>1 056 241 kr</u>
	1 170 241 kr

Verksamhetsår 21.09.01 - 22.08.31

RESULTATRÄKNING

Nettoomsättning	INTÄKTER		Not	2020/2021	
	2021/2022				
Årsavgifter	2 307 359			2 265 768	
Hysesintäkter	<u>197 087</u>	2 504 446	1	<u>192 056</u>	2 457 824
<u>Övriga rörelseintäkter</u>					
Övriga intäkter	<u>174 435</u>	<u>174 435</u>	2	<u>175 496</u>	<u>175 496</u>
SUMMA INTÄKTER		<u>2 678 881</u>			<u>2 633 320</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning

Driftskostnader	-1 815 896		3	-1 769 994	
Fastighetsavgift/skatt	<u>-116 541</u>	-1 932 437	5	<u>-111 135</u>	-1 881 129

Reparation och underhållskostnader

Reparationer	-74 264			-92 678	
Planerat underhåll	<u>-177 523</u>	-251 787		<u>-230 486</u>	-323 164

Personalkostnader		-93 591	4		-85 968
-------------------	--	---------	---	--	---------

Avskrivningar, materiella tillgångar 6

Fastigheten	0			0	
Stamreovering	-149 400			-144 367	
Säkerhetsdörrar	<u>-12 020</u>	-161 420		<u>-12 020</u>	-156 387

RÖRELSERESULTAT		239 646			186 672
------------------------	--	---------	--	--	---------

Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter	0			0	
Räntekostnader	<u>-59 405</u>	-59 405		<u>-73 583</u>	-73 583

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		180 241			113 089
--	--	---------	--	--	---------

ÅRETS RESULTAT		<u>180 241</u>			<u>113 089</u>
-----------------------	--	----------------	--	--	----------------

Verksamhetsår 21.09.01 - 22.08.31

BALANSRÄKNING

	<u>2021/2022</u>	TILLGÅNGAR		<u>2020/2021</u>
		Not		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>		6		
Fastigheten	7 284 006			7 445 426
Mark	397 570			397 570
Pågående arbeten	<u>343 375</u>	8 024 951		<u>66 375</u>
				7 909 371
<u>Omsättningstillgångar</u>				
<u>Kortfristiga fordringar</u>				
Övriga fordringar	36 781	7		9 325
Förutb. kostnader/uppl. intäkter	<u>87 264</u>	124 045	8	<u>142 257</u>
				151 582
Kassa och bank		<u>593 587</u>		<u>900 780</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>8 742 582</u>		<u>8 961 733</u>
		EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<u>Eget kapital</u>				
<u>Bundet eget kapital</u>				
Insatskapital	87 600			87 600
Upplåtelseavgift	2 400			2 400
Yttre reparationsfond	<u>912 842</u>	1 002 842		<u>796 842</u>
				886 842
<u>Fritt eget kapital</u>				
Balanserat resultat	990 000			992 912
Årets resultat	<u>180 241</u>	1 170 241		<u>113 089</u>
				1 106 001
<u>Långfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut		2 824 987	9	2 609 700
<u>Kortfristiga skulder</u>				
Kortfristig skuld till kreditinst.	3 150 532		9	3 537 727
Leverantörsskulder	210 362			492 720
Övriga kortfristiga skulder	0			1 000
Uppl. kostnader/förut. intäkter	158 322		10	110 345
Förskottsinsbetalda hyror/avg	<u>225 296</u>	<u>3 744 512</u>		<u>217 398</u>
				<u>4 359 190</u>
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>8 742 582</u>		<u>8 961 733</u>

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Principerna är oförändrade från föregående år.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

Byggnad	Avskriven
Stambyte	67 år
Säkerhetsdörrar	30 år

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden. Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta. Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad nyttjandetid.

Belopp anges i hela kronor.

NOT NR 1

	<u>Hysesintäkter</u>	
	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Hysesintäkter, lokaler	77 069	75 672
Hysesintäkter, garage	68 600	67 200
Hysesintäkter, p-platser	21 696	19 440
Hysesintäkter, förråd	18 594	18 790
Lägenhetsarrende lokaler	<u>11 128</u>	<u>10 954</u>
SUMMA	<u>197 087</u>	<u>192 056</u>

NOT NR 2

Övriga rörelseintäkter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Bredband	104 940	104 940
Renhållning	22 800	22 800
Vatten	36 000	36 000
Avgift vid andrahandsupplåtelse	9 688	5 601
Påminnelseavgifter	660	240
Porto	347	0
Återbetalning AGS	<u>0</u>	<u>5 915</u>
SUMMA	<u>174 435</u>	<u>175 496</u>

NOT NR 3

Driftskostnader

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Fastighetsskötsel, entr	257 027	249 510
Fastighetsskötsel extra tjänster	50 810	34 998
Städ	118 990	124 056
Besiktningar	3 025	0
El	72 356	71 233
Värme	635 181	647 408
Vatten	163 289	178 334
Sophämtning	167 640	139 361
Försäkringar	72 212	69 215
Kabel TV/bredband	141 489	140 769
Förbrukningsinventarier	9 896	0
Extern revisor	15 031	14 046
Redovisningstjänster	76 969	74 728
Övriga fastighetskostnader	<u>31 981</u>	<u>26 337</u>
SUMMA	<u>1 815 896</u>	<u>1 769 994</u>

NOT NR 4

Arvoden

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Styrelsen	32 708	29 000
Lön, extra arbete	3 600	10 469
Vice värd	<u>43 453</u>	<u>35 620</u>
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	79 761	75 089
Sociala avgifter	<u>13 830</u>	<u>10 879</u>
SUMMA löner, arvoden sociala avgifter	<u>93 591</u>	<u>85 968</u>

NOT NR 5

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1946 och betalar därmed full fastighetsskatt (1% för lokaler) för 2021/2022. Fastighetsskatten baseras på gällande taxeringsvärde. Taxeringsvärdet framgår av annan not. För bostäder betalas kommunal fastighetsavgift som för 2021 uppgick till 1 485 kr/lägenhet/år och för 2022 uppgick den till 1 519 kr/lägenhet/år.

NOT NR 6

Eriksberg 10:2

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Taxeringsvärde:	74 855 000	58 243 000
Byggnadsvärde	37 538 000	29 999 000
Markvärde	<u>37 317 000</u>	<u>28 244 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>74 855 000</u>	<u>58 243 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	71 000 000	55 000 000
Lokaler	3 855 000	3 243 000

Bokfört värde:

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Byggnader	12 230 084	12 230 084
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 784 658	-4 628 271
Årets avskrivningar	<u>-161 420</u>	<u>-156 387</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 946 078	-4 784 658
Utgående restvärde enligt plan	<u>7 284 006</u>	<u>7 445 426</u>

NOT NR 7

Övriga fordringar

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Avgiftsfordringar	0	2 735
Skattekonto	36 212	6 590
Skattefordran	<u>569</u>	<u>0</u>
SUMMA	<u>36 781</u>	<u>9 325</u>

NOT NR 8

Förutb.kostnader/uppl.intäkter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Förutbetalda försäkringskostnader	24 421	23 370
Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	<u>62 843</u>	<u>118 887</u>
SUMMA	<u>87 264</u>	<u>142 257</u>

NOT NR 9

Skulder kreditinstitut

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Nordea	2022-10-12	1,550%	2 072 376
Nordea	2022-09-14	1,750%	1 003 200
Stadshypotek	2025-12-01	0,800%	1 606 500
Stadshypotek	2026-09-01	0,890%	<u>1 293 443</u>
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>5 975 519</u>
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår			-3 075 576
Kommande års amortering			<u>-74 956</u>
SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>3 150 532</u>
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>2 824 987</u>
Härav del som beräknas förfalla till betalning senare än 2027.08.31			<u>5 115 979</u>

NOT NR 10

Uppl. kostnader/förutb. intäkter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Upplupna arvoden	72 721	65 620
Upplupna sociala avgifter	14 205	12 851
Skatt	0	2 521
Upplupen räntekostnad	12 817	13 834
Upplupna revisionsarvoden	15 500	15 000
Inbetalning	519	519
Upplupen kostnad fjärrvärme	24 840	0
Upplupen kostnad el	4 124	0
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	6 094	0
Upplupen kostnad städning	6 498	0
Upplupna övriga fastighetskostnader	1 004	0
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>158 322</u>	<u>110 345</u>

NOT NR 11

Ställda pantar

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Fastighetsinteckningar	11 403 400	11 403 400

Uppsala

Johan Lindqvist

Christian Sonehag

Anna Sjögren

Anna Karlsson

Lova Mansten

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den

Kirsi Jansson
Extern revisor