

Årsredovisning 2022

Brf Kungsängsliljan

716401-3018



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KUNGSÄNGSLILJAN

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

INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Noter

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



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.

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 1983-01-18. Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-10-24.

Säte

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningens fastighet, Kungsängen 11:10 bebyggdes 1985 och är belägen i Uppsala kommun. På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 97 lägenheter och 3 lokaler, varav 3 lokaler är hyresrätter. Dessutom finns tillgång till 9 garage- och 11 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

12	st 1 rum och kök	
02	st 2 rum och kökvrå	
16	st 2 rum och kök	
41	st 2 1/2 rum och kök	
12	st 3 1/2 rum och kök	
14	st 4 rum och kök	Total bostadsyta: 7437,9 m2 Total lokalyta: 777,9 m2

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Kontorslokal	117,9	Tills vidare
Butik	57,0	Tills vidare
Restaurang	603,0	Tills vidare

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsens sammansättning

Leif Jansson	Ordförande
Anne Jiremar	
Agneta Simonsson	
Michael Österlund (t o m oktober 2022)	
Michael Hakalax	
Maria Lindblad	Suppleant
Kurt Ekelund	Suppleant

Valberedning

Anne-Cathrine Matsson
Ingrid Kallin

Revisor

Linda Sandler Auktoriserad revisor Folkessons Råd & Revision AB

Revisorsuppleant

Patrik Lager Auktoriserad revisor Folkessons Råd & Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av Simpleko AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Boservice AB som även svarat för underhållet av gården; en gemensamhetsanläggning som ägs av föreningen tillsammans med Brf Sigurd.

Förvaltare har varit HSB/Jennie Sandin.

Städningen har ombesörjts av Glans och Fresh i Sverige AB. Föreningen har i övrigt avtal med ett antal leverantörer som avser besiktningar och larm (hissar, brandskydd, hjärtstartare, köldmedia, frysar) eller drift (fastighetsnät, TV-tjänster, kontorsmaskiner, fettavskiljare). Avtalen ses regelbundet över.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det gångna verksamhetsåret gav verksamheten ett överskott uppgående till 793 315 kronor. Det fria egna kapitalet uppgick efter detta räkenskapsår till 10 106 712 kronor. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 288 056 kronor, huvudsakligen för insatser på gården.

De restriktioner som följde med anledning av pandemin upphörde tidigt under 2022. Det gav föreningen möjlighet att återuppta verksamheter som under de pandemidrabbade åren lagts på is. Sammanlagt under 2022 samlade styrelsen föreningens medlemmar till två informationsträffar, utöver föreningsstämman den 8 juni. Under hösten startades ett uppskattat försök med pub i matsalen varannan lördagseftermiddag. Utöver detta startades en nybörjarkurs i bridge, samtidigt som tidigare aktiviteter med film, boule, samtalsgrupper och gymnastik/träning pågått löpande. Inför julen ordnades dels julmarknad med bokbord, dels glöggmingel.

- Vid tre tillfällen gavs möjlighet att få mer information om föreningens två skyddsrum, samt att få titta på desamma.
- Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, genomfördes med godkänt resultat under första halvåret 2022.
- Föreningen har drabbats av flera mindre och ett större droppläckage. Styrelsen har fattat beslut om besiktning av rörsystemen.
- Ytterdörren mot gården har försetts med en anordning som hindrar den från att slå igen när någon befinner sig i dörröppningen.
- Toaletten i tvättstugan Östra Ågatan har fått nytt klinkergolv.
- Matsalen har fått ny hörselslinga.
- Systemet för porttelefonerna är slutgiltigt stängt. Ett nytt system styrt med en app i mobiltelefonen är installerat samtidigt som det fortfarande går att komma in genom ytterdörrarna med bricka eller kod.
- Nya cykelställ har ställts upp vid gaveln Kålsängsgränd.
- En ny icke bokningsbar tvättmaskin köptes i januari in till tvättstugan i Kålsängsgränd.
- I bokslutet finns en kostnad "Reparation, försäkringsskada". Det gäller en restkostnad för översvämningen i matsalen år 2021.
- Projektet med asfaltering av gården är fortfarande inte sjösatt. Vi har, tillsammans med brf Sigurd och Brf HSB 79, beslutat att ta in nya offerter.
- Vi har fått ny stensättning vid huvudingången och nya gräsarmeringar.
- I mars tecknades ett nytt, betydligt reducerat, avtal med HSB. Att omfånget på avtalet kunnat minska beror på inrättandet av tjänsten som vice värd.
- För att underlätta mottagandet av paket har föreningen upplåtit till PostNord och iBoxen att sätta upp paketboxar utanför ingången till Östra Ågatan 73E.

I december beslutade styrelsen att avgifterna från och med 1 mars 2023 höjs med 2 procent. Detta för att möta ökande kostnader för vatten, sophantering, värme, el och räntehöjningar.

4

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 110 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 13. Det har under året skett 13 överlåtelser.

Styrelsen har beviljat 1 andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2023 = 1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2023 = 525 kronor) vid varje pantsättning.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 944 275	6 886 024	6 284 688	6 824 172
Resultat efter fin. poster	793 315	943 892	563 478	1 360 920
Soliditet, %	44	42	40	39
Yttre fond	11 200 115	10 950 115	10 700 115	10 450 115
Taxeringsvärde	210 512 000	159 904 000	159 904 000	159 904 000
Bostadsyta, kvm	7 438	7 438	7 438	7 438
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	888	888	888	888
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 172	4 300	4 422	4 607
Genomsnittlig skuldränta, %	0,91	0,95	1,04	1,40
Belåningsgrad, %	57,29	58,39	59,39	61,20

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	3 876 062	-	-	3 876 062
Fond, yttre underhåll	10 950 115	-	250 000	11 200 115
Balanserat resultat	8 619 505	943 892	-250 000	9 313 397
Årets resultat	943 892	-943 892	793 315	793 315
Eget kapital	24 389 574	0	793 315	25 182 888

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	9 313 397
Årets resultat	793 315
Totalt	<u>10 106 712</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt
följande

Reservering fond för yttre underhåll	250 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-242 868
Balanseras i ny räkning	10 099 580
	<u><u>10 106 712</u></u>

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

y

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		6 944 275	6 886 024
Rörelseintäkter		23 651	10 301
Summa rörelseintäkter		6 967 926	6 896 325
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-4 360 085	-4 081 822
Övriga externa kostnader	7	-755 454	-706 375
Personalkostnader	8	-121 660	-193 752
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-668 011	-662 592
Summa rörelsekostnader		-5 905 209	-5 644 541
RÖRELSERESULTAT		1 062 716	1 251 784
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 623	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-287 025	-307 891
Summa finansiella poster		-269 402	-307 891
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		793 315	943 892
ÅRETS RESULTAT		793 315	943 892

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	54 159 531	54 770 343
Maskiner och inventarier	11	133 111	145 122
Summa materiella anläggningstillgångar		54 292 642	54 915 465
 SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		54 292 642	54 915 465
 Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		84 429	49 337
Övriga fordringar	12	58 632	57 048
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	230 791	204 982
Summa kortfristiga fordringar		373 852	311 367
 <i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 955 396	2 586 257
Summa kassa och bank		2 955 396	2 586 257
 SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 329 247	2 897 624
 SUMMA TILLGÅNGAR		57 621 889	57 813 089

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 876 062	3 876 062
Fond för yttre underhåll		11 200 115	10 950 115
Summa bundet eget kapital		15 076 177	14 826 177
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 313 397	8 619 505
Årets resultat		793 315	943 892
Summa fritt eget kapital		10 106 712	9 563 397
SUMMA EGET KAPITAL		25 182 888	24 389 574
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar		160 439	160 439
Summa avsättningar		160 439	160 439
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	25 503 220	31 069 172
Summa långfristiga skulder		25 503 220	31 069 172
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder		25 624	39 873
Skulder till kreditinstitut		5 526 592	911 587
Leverantörsskulder		340 258	402 547
Skatteskulder		23 165	21 011
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	15	859 702	818 886
Summa kortfristiga skulder		6 775 342	2 193 904
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 621 889	57 813 089

g

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Kungsängsililjan 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	106 år
Maskiner och inventarier	5-10 år

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. y

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Försäkringsersättning	0	10 300
Hysesintäkter garage och p-platser	129 720	129 720
Hysesintäkter, lokaler	104 048	107 758
Årsavgifter, bostäder	6 605 975	6 605 976
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	14 978	29 036
Övriga intäkter	113 205	13 535
Summa	6 967 926	6 896 325

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	276 492	240 384
Fastighetsskötsel	209 064	181 276
Städning	372 702	335 526
Trädgårdsarbete	14 089	19 491
Övrigt	5 982	0
Summa	878 328	776 677

Not 4, Reparationer	2022	2021
Löpande reparationer och underhåll	586 065	704 748
Planerat underhåll	242 868	248 406
Summa	828 932	953 154

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	816 357	512 415
Sophämtning	245 325	189 808
Uppvärmning	743 881	746 843
Vatten	298 395	280 372
Summa	2 103 957	1 729 438

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	130 286	123 343
Fastighetsskatt	222 463	200 563
Kabel-TV	86 078	80 138
Självrisker	0	108 468
Tomträttsavgälder	110 040	110 040
Summa	548 867	622 552

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	108 044	100 116
Förbrukningsmaterial	79 827	17 165
Revisionsarvoden	21 706	19 499
Överlåtelse- och pantsättningskostnad	14 978	29 036
Övriga förvaltningskostnader	530 899	540 560
Summa	755 454	706 375

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Förändring av semesterlöneskuld	0	-6 221
Löner, arbetare	25 000	84 610
Sociala avgifter	18 160	35 363
Styrelsearvoden	78 500	80 000
Summa	121 660	193 752

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	286 532	307 720
Övriga räntekostnader	493	171
Summa	287 025	307 891

Not 10, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	71 268 158	71 268 158
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>71 268 158</u>	<u>71 268 158</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-16 497 815	-15 887 003
Årets avskrivning	-610 812	-610 812
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-17 108 627</u>	<u>-16 497 815</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>54 159 531</u></u>	<u><u>54 770 343</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	6 495 000	6 495 000
Taxeringsvärde	-	-
Taxeringsvärde byggnad	96 312 000	79 613 000
Taxeringsvärde mark	114 200 000	80 291 000
Summa	210 512 000	159 904 000

Not 11, Maskiner och inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	258 915	258 915
Inköp tvättmaskin	45 188	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>304 103</u>	<u>258 915</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-113 793	-62 013
Avskrivningar	-57 199	-51 780
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-170 992</u>	<u>-113 793</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>133 111</u></u>	<u><u>145 122</u></u>

y

Not 12, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	18 549	0
Skattekonto	38 755	53 358
Övriga fordringar	1 328	3 690
Summa	58 632	57 048

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskötsel	11 920	0
Försäkringspremier	55 638	52 390
Kabel-TV	21 945	20 115
Vatten	25 208	24 185
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	116 080	108 292
Summa	230 791	204 982

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2022-12-31	2021-12-31
Nordea	2026-01-21	0,87 %	11 210 744	11 410 744
Swedbank	2023-01-25	1,20 %	4 821 627	5 045 927
Swedbank	2025-01-24	1,10 %	6 857 281	7 108 813
Swedbank	2024-08-23	0,75 %	8 140 160	8 415 275
Summa			31 029 812	31 980 759

Varav kortfristig del 5 526 592 911 587

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 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	18 000	18 000
El	120 713	67 100
Förutbetalda avgifter/hyror	571 924	573 603
Kabel-TV	428	0
Uppvärmning	120 033	120 418
Utgiftsräntor	28 604	39 765
Summa	859 702	818 886

Not 16, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	66 721 000	66 721 000
Summa	66 721 000	66 721 000

Uppsala, 2023 - 05 - 10
Ort och datum

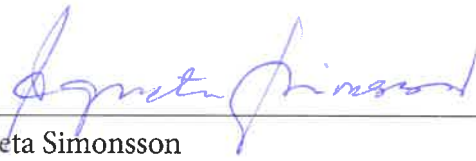


Leif Jansson
Ordförande



Michael Hakalax

Anne Jiremat



Agneta Simonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 05 - 11



Folkessons Råd & Revision AB

Linda Sandler

Auktoriserad revisor