

Årsredovisning 2022



Brf Positiv

Org nr 769625-8214

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Positiv, med säte i Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parantes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar är registrerade den 28 november 2018.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Kvarngärdet 56:10 i Uppsala kommun.

Föreningen har uppfört ett flerfamiljshus med 44 bostadsrätter.

Den totala boarean (BOA) är 3 517 kvm.

Föreningen har tillgång till 29 garageplatser, 3 mc-platser och 5 parkeringsplatser via extern part.

Lägenhetsfördelning:

3 st	1 rum och kök
13 st	2 rum och kök
10 st	3 rum och kök
14 st	4 rum och kök
4 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar.

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Samfällighet

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar, GA:21 avseende garaget, lek-, gräs-, planteringsytor, gångvägar, belysning, soprum, tvättstuga, undercentral, elrum, fläktrum, ledningar, cykelrum, barnvagnsförråd och GA:9 avseende vägbanan, belysning, dagvattenledning, planteringar m.m. GA:21 skall förvaltas genom samfällighetsförening och GA:9 skall förvaltas genom delägarförvaltning.

Föreningens andelstal för GA:21 är 25/100 och för GA:9, 34,5/214.

Föreningens hyreskontrakt

Kontrakten på föreningens lokaler (garage) löper enligt följande.

Leverantör	Momspliktig	Platser	Löptid t o m
Fastum AB	Ja	29	tillsvidare

Föreningen är momsregistrerad och redovisar moms för uthyrning av externa garage- och parkeringsplatser.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 11 maj 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Eva Kjaer Filip Eriksson Rolf Johansson Elisabeth Eriksson Stig Andersson	Ordförande
Suppleant	Krister Fagrell Roger Engstrand	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft tio (tio) protokollförda sammanträden.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

Valberedning:

Elenore Nordin Sammankallande

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 18 oktober 2013. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 21 oktober 2013.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara 2,5 prisbasbelopp (120 750 kr) exkl sociala avgifter för perioden från stämman 2022 till ordinarie stämma 2023. Ersättning till föreningens revisorer är skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kronor per kvadratmeter BOA.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift är fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret. Värdeår 2015.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler (garage).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Extra amortering har gjorts i samband med omsättning av lån.

Radonmätning har genomförts under året. Resultatet har godkänts av Uppsala kommun.

OVK har genomförts under året.

Installation av laddstationer i garaget har genomförts och tagits i drift.

Installation av LED-armatur i garaget samt källarplanet har slutförts.

För höjd säkerhet så har garagets inpasseringssystem uppdaterats och fjärrdosor till garaget bytts ut.

Utredning beträffande gemensamt el abonnemang pågår.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 68 (71) medlemmar. Under året har nio (tio) medlemmar tillträtt samt tolv (elva) medlemmar utträtt ur föreningen vid fem (sju) överlåtelse. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	2 435	2 428	2 433	2 434
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-596	-80	-131	-59
Soliditet (%)	77,03	76,77	76,40	75,92
Resultat exkl avskrivningar (tkr)	377	893	845	916
Fastighetslån/kvm (tkr)	8 562	8 747	8 932	9 287
Årsavgifter/kvm (tkr)	571	571	571	571

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea (BOA).

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea (BOA).

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	77 283 902	25 761 098	590 932	-690 094	-79 682	102 866 156
Disposition av föregående års resultat			105 510	-185 192	79 682	0
Årets resultat					-596 395	-596 395
Belopp vid årets utgång	77 283 902	25 761 098	696 442	-875 286	-596 395	102 269 761

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-875 286
årets förlust	-596 395
	-1 471 681
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	105 510
i ny räkning överföres	-1 577 191
	-1 471 681

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 435 270	2 427 569
Övriga rörelseintäkter		13 589	1 604
Summa rörelseintäkter		2 448 859	2 429 173
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 480 099	-934 078
Övriga externa kostnader	4	-147 393	-135 756
Personalkostnader	5	-139 653	-142 815
Avskrivningar		-972 950	-972 950
Summa rörelsekostnader		-2 740 095	-2 185 599
Rörelseresultat		-291 236	243 574
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		34	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-305 193	-323 256
Summa finansiella poster		-305 159	-323 256
Resultat efter finansiella poster		-596 395	-79 682
Årets resultat		-596 395	-79 682

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	131 936 100	132 909 050
Summa materiella anläggningstillgångar		131 936 100	132 909 050
Summa anläggningstillgångar		131 936 100	132 909 050
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	516 664	835 425
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	305 673	249 773
Summa kortfristiga fordringar		822 337	1 085 198
Summa omsättningstillgångar		822 337	1 085 198
SUMMA TILLGÅNGAR		132 758 437	133 994 248

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		103 045 000	103 045 000
Fond för yttre underhåll		696 442	590 932
Summa bundet eget kapital		103 741 442	103 635 932
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-875 286	-690 094
Årets resultat		-596 395	-79 682
Summa fritt eget kapital		-1 471 681	-769 776
Summa eget kapital		102 269 761	102 866 156
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	14 900 000	20 812 500
Summa långfristiga skulder		14 900 000	20 812 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	15 212 500	9 950 000
Leverantörsskulder		32 436	20 707
Skatteskulder		31 000	28 000
Övriga skulder		17 463	16 049
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	295 277	300 836
Summa kortfristiga skulder		15 588 676	10 315 592
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		132 758 437	133 994 248

Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-596 395	-79 682
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		972 950	972 950
Förändring skatteskuld/fordran		3 000	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		379 555	893 268
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-51 919	13 547
Förändring av leverantörsskulder		11 729	-29 422
Förändring av kortfristiga skulder		5 258 354	814 935
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 597 719	1 692 328
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-5 912 500	-1 450 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-5 912 500	-1 450 000
Årets kassaflöde		-314 781	242 328
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		812 445	570 117
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		497 664	812 445

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	2 008 236	2 008 236
Hyror p-plats och garage	271 017	260 311
Avgifter kabel-TV och bredband	120 384	120 384
Varmvattenavgifter	35 633	38 638
	2 435 270	2 427 569

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Besiktningkostnader	2 540	5 932
Gemensamhetsanläggning*	1 339 205	800 000
Reparationer	19 026	13 816
Försäkringskostnader	25 127	21 375
Kabel-tv	93 061	92 048
Förbrukningsmaterial	1 140	907
	1 480 099	934 078

* Extra uttaxeringar har gjorts under 2022 då det har installerats laddstolpar i garaget.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	17 000	14 000
Porto	2 563	4 014
Föreningsgemensamma kostnader	8 531	5 450
Revisionsarvode	16 386	19 615
Ekonomisk förvaltning	64 133	50 922
Bankkostnader	1 872	2 824
Konsultarvoden	0	3 833
Underhållsplan	9 156	8 941
Medlems-/föreningsavgifter	5 720	5 660
Övriga poster	22 032	20 497
	147 393	135 756

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	120 750	119 000
Sociala avgifter	18 903	23 815
	139 653	142 815

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	99 291 000	99 291 000
Investeringsmoms	-1 996 000	-1 996 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97 295 000	97 295 000
Ingående avskrivningar	-6 085 950	-5 113 000
Årets avskrivningar	-972 950	-972 950
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 058 900	-6 085 950
Ingående anskaffningsvärde mark	41 700 000	41 700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde mark	41 700 000	41 700 000
Utgående redovisat värde	131 936 100	132 909 050
Taxeringsvärden byggnader	93 000 000	68 000 000
Taxeringsvärden mark	38 000 000	29 000 000
	131 000 000	97 000 000

Not 7 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	19 001	22 982
Avräkningskonto förvaltare	497 663	812 443
	516 664	835 425

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringskostnader	8 944	7 240
Tv, bredband och telefoni	23 269	23 264
Förvaltningskostnader	15 032	12 887
Samfällighetsavgifter	250 000	200 000
Medlemsavgifter	5 810	5 720
Bredband, föreningens	0	662
Övriga ext tjänster	2 618	0
	305 673	249 773

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	3,15	2023-03-30	9 262 500	9 800 000
Stadshypotek	0,95	2023-09-30	5 950 000	6 062 500
Stadshypotek	0,67	2024-09-30	6 400 000	6 400 000
Stadshypotek	0,64	2025-09-30	8 500 000	8 500 000
Kortfristig del av lån			-15 212 500	-9 950 000
			14 900 000	20 812 500

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld: 15 212 500 kr
Årlig amortering enligt villkorsbilaga: 150 000 kr
Lån som förfaller inom ett år: 15 212 500 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvoden	69 267	69 267
Sociala avgifter	21 922	21 922
Revision	23 000	23 000
Förutbetalda avgifter och hyror	181 088	186 647
	295 277	300 836

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	36 000 000	36 000 000
	36 000 000	36 000 000

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Eva Kjaer
Ordförande

Rolf Johansson

Filip Eriksson

Elisabeth Eriksson

Stig Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2022_Brf_Positiv.pdf

Kvittensen skapad: 2023-04-26 17:35:51

Dokumentet är undertecknat av:

 ROLF JOHANSSON (19450728XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-25 14:10:35
 EVA GUNILLA KJAER (19561011XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-25 09:49:02
 Stig Lennart Andersson (19521220XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-25 12:16:33
 FILIP ERIKSSON (19751222XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-26 16:56:35
 Kent Niklas Jonsson (19741209XXXX) Revisor	2023-04-26 17:35:51
 ELISABET ERIKSSON (19650810XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-25 09:50:15



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2022_Brf_Positiv.pdf (1093081 byte)

DC303B0BB7B1056D52B77735CCB4798B0537976BB4E01BC22A5DA04A772B54195A41E41A039A18830CED
E679FC4294FCC102D3E73A739E33A696BEB98AA73E0C

<https://esign.summera.support/verify>