

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Arboristen**

Org.nr. 769635-1357

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	10

# Brf Arboristen

Org.nr. 769635-1357

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Bostadsrättsföreningen

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2017-08-17.

Föreningens verksamhet kommer beskattas som ett privatbostadsföretag.

Med privatbostadsföretag avses bl a en svensk ekonomisk förening vars verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen.

Kommunal avgift för år 1 - 15 efter fastställt värdeår utgår ej. Från år 16 utgår hel fastighetsskatt enligt gällande regler.

##### Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Ultuna 2:24 i Uppsala.

Inflyttning har skett under sommaren och hösten 2022.

Fastigheten består av 90 lägenheter, total BOA c:a 5 348 m<sup>2</sup>.

Föreningen disponerar 47 parkeringsplatser, 3 föreningslokaler samt 4 förråd för uthyrning.

Fastighetsförsäkring har tecknats till fullvärde hos Trygg Hansa.

Garantitiden är 5 år och garantibesiktning kommer att ske under 2024.

GAR-BO Försäkring AB har utställt en säkerhet för inbetalda insatser.

Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningen har tecknat entreprenadavtal med Besqab Projektutveckling AB.

Den slutgiltiga anskaffningskostnaden har uppgått till 263 500 000 kr.

Byggentreprenören står för samtliga kostnader fram till tidpunkten för överlämnandet

(2023-01-01) inkl fastighetsskatt och eventuell inkomstskatt för hela året enligt entreprenadavtalet.

#### Händelser under verksamhetsåret

##### *Konsekvenser av Covid-19*

Föreningen ser i dagsläget ingen direkt påverkan på föreningens finansiella ställning på grund av Covid-19 och i övrigt har föreningen inte heller påverkats. Upphandlad entreprenad löper på enligt kontrakt och tillträden sker som planerat.

Kriget i Ukraina har inte påverkat utvecklingen av föreningens verksamhet, ställning och resultat.

#### Styrelse och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning t o m 2022-05-16:

Toni Lahdo, Ledamot Ordförande

Lars-Erik Örde, Ledamot

Hans Svedberg, Ledamot

Suppleant har varit Gerty Pettersson.

Styrelsen har haft följande sammansättning efter ordinarie föreningsstämma 2022-05-16:

Toni Lahdo, Ledamot Ordförande

Lars-Erik Örde, Ledamot

Hans Svedberg, Ledamot

Anders Eriksson, Ledamot

Ann-Charlotte Henningsson, Ledamot

Suppleant har varit Gerty Pettersson.

Styrelsen har under året arbetat med flera föreningsangelägenheter i produktionsskedet samt avhållit

6 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-16.

#### Revisor

Ernst & Young AB - Uppsala

# Brf Arboristen

Org.nr. 769635-1357

## Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Besqab Förvaltning AB.

### Årsavgifter

Medlemsavgifter för 2023 kommer att höjas med 10% från 2023-01-01

Företagets säte är Uppsala.

### Flerårsjämförelse\*

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Soliditet (%)	73,2	1,3	1,3	0	0

\*Definitioner av nyckeltal, se noter

### Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	54
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	117
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	21
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	150

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	2 150 000	0	0	0	0
Ökning av insatskapital	188 250 000	3 690 000			
Årets resultat					0
Belopp vid årets utgång	190 400 000	3 690 000	0	0	0

### Resultatdisposition

Föreningen har ej haft något resultatmässigt utfall under verksamhetsåret.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

# Brf Arboristen

Org.nr. 769635-1357

## RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	0	0
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	0	0
<b>Rörelseresultat</b>		0	0
<b>Årets resultat</b>		<hr/> 0	<hr/> 0

**Brf Arboristen**

Org.nr. 769635-1357

**BALANSRÄKNING**

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	<u>263 400 000</u>	<u>158 100 000</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		263 400 000	158 100 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		263 400 000	158 100 000
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		3 450	0
Övriga fordringar	5	<u>8 791</u>	<u>301 974</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		12 241	301 974
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>1 598 134</u>	<u>3 938 886</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		1 598 134	3 938 886
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 610 375	4 240 860
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>265 010 375</b>	<b>162 340 860</b>

**Brf Arboristen**

Org.nr. 769635-1357

**BALANSRÄKNING**

		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		194 090 000	2 150 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		194 090 000	2 150 000
<b>Summa eget kapital</b>		194 090 000	2 150 000
<b>Långfristiga skulder</b>	6		
Skulder till kreditinstitut		23 136 667	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		23 136 667	0
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	46 273 333	0
Förskott från kunder		0	1 850 000
Leverantörsskulder		480 727	0
Aktuell skatteskuld		604 860	220 860
Övriga skulder	7	0	158 100 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	424 788	20 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		47 783 708	160 190 860
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>265 010 375</b>	<b>162 340 860</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Fond för yttre underhåll*

Avsättning till fond för yttre underhåll görs årligen med ett belopp motsvarande minst det belopp som angetts i ekonomisk plan intill dess föreningen upprättat en underhållsplan. Därefter skall avsättning ske enligt underhållsplan. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika förbrukningstid.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Någon avskrivning för redovisad period har ej skett.

#### *Intäktsredovisning*

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### *Inkomstskatt*

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

**NOTER****UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER****Noter till resultaträkningen**

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Besqab Projektutveckling AB erhåller samtliga intäkter fram t o m avräkningsdagen.		

<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Besqab Projektutveckling AB står för samtliga kostnader fram t o m avräkningsdagen.		

**Noter till balansräkningen**

<b>Not 4</b>	<b>Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	158 100 000	59 500 000
	Inköp	105 300 000	98 600 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>263 400 000</u>	<u>158 100 000</u>
	Utgående redovisat värde	263 400 000	158 100 000

<b>Not 5</b>	<b>Övriga fordringar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
--------------	--------------------------	-------------------	-------------------

	Entreprenör	8 791	301 974
<b>Not 6</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>

	Amortering inom 1 år	46 273 333	0
	Amortering inom 2 till 5 år	<u>23 136 667</u>	<u>0</u>
		69 410 000	0

SBAB 32797717	23 136 667	4,15%	2025-11-12
SBAB 32797776	23 136 667	3,92%	2023-11-10
SBAB 32797784	23 136 666	3,15%	2023-11-10

<b>Not 7</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
--------------	------------------------------------	-------------------	-------------------

	Byggnadskreditiv	0	120 100 000
	Skuld Besqab	<u>0</u>	<u>38 000 000</u>
		0	158 100 000

<b>Not 8</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
--------------	---	-------------------	-------------------

	Revisionsarvode	22 000	20 000
	Månadsavgifter	<u>402 788</u>	<u>0</u>
		424 788	20 000

**Övriga noter**

<b>Not 9</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	69 865 000	69 865 000



## **NOTER**

### **Not 10 Definition av nyckeltal**

Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Uppsala, det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Jose Luis Gutierrez

Gun-Britt Sandin

Jonas Helander

Ann-Charlotte Henningsson

Larry Robinson

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Pontus Ohlsson  
Auktoriserad revisor

# Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk  
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

**FILNAMN**

ÅR 2022 Brf Arboristen sign.pdf

**ÄRENDET SKAPADES AV**

Yvonne Swartling

**ÄRENDEREFERENS**

1618394

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och  
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.\**

\* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

\*\* Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

# Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk  
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

**FILNAMN**

ÅR 2022 Brf Arboristen sign.pdf

**ÄRENDET SKAPADES AV**

Yvonne Swartling

**ÄRENDEREFERENS**

1618394

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och  
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.\**

\* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

\*\* Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>