

# Årsredovisning 2022

BRF AKLEJAN

717600-0441



 nabo

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF AKLEJAN

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

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Kassaflödesanalys	15
Noter	16

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

---

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1943-01-13.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Fålhagen 24:1 i Uppsala på adressen Norrtäljegatan 35 i Uppsala. Föreningen har 40 bostadsrätter om totalt 2 280 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Örjan Johansson	Ordförande
Eric Larsson	Ordinarie
Jan Wickstrand	Vice Ordförande
Jörgen Per-Eric Ericson	Suppleant
Per Wittmar	Ordinarie
Joakim Viklund	Suppleant
Elizabeth Hammarström	Suppleant

### VALBEREDNING

Charlotta Ekstrand och Anna del Castillo.

### FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

## REVISORER

Marianne Hedin	Revisor
Lisbeth Eriksson	Revisor

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-28. Styrelsen har under verksamhetsåret haft X protokollförda sammanträden.

## UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

1997	Målningsrenoveringar
1999	Elrenovering
2000	Ventilation
2000	Garage och sophus
2003	Stam- och badrumsrenovering
2009	Värmeväxlare
2012	Fönster och balkong
2015	Trapphusrenovering (5 hus)
2016	Dränering (3 hus) och byte dagvattenrör (3 hus)
2017	Byte dagvattenrör och nya pumpbrunnar (2 hus)
2019	Spolning av samtliga rörledningar
2020	Energideklaration
2020	Obligatorisk ventilationskontroll

## ÅRETS UNDERHÅLL

2022	Vindisolering lösull från 20 cm till 50 cm
2022	Pågående Radonmätning

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Reparationer och trädgårdsunderhåll inkl snöröjning och sandning	Uppsala Fastighetstjänst

## ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

### *Allmänt om verksamheten*

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

### *Föreningens fastigheter*

Fastigheten ligger i Uppsala kommun, stadsdel Fålhagen och har beteckningen Fålhagen 24:1. Till fastigheten finns tio bostadshus innehållande 40 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaderna hör också 24 parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar. Fastigheten innehåller också en fristående gemensam tvättstuga.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Den totala boarean enligt taxeringsbesked (2019) uppgår till 2 280 kvm.

### *Lägenhetsfördelning:*

40 st      2 rum och kök

### *Fastighetens tekniska status*

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3 % av anskaffningskostnaden för föreningens hus.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1942.

### *Föreningsfrågor*

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-10-12.

### *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.

### *Gemensamma utrymmen*

Användandet av tvättstugan innefattar även städning efteråt. Detta gäller även torktumlarens filter. För allas trevnad hoppas vi att detta efterlevs.

För närvarande sköter Uppsala Fastighetstjänst AB, på vårt uppdrag, snöröjning och delvis sandning av trottoarer och gångar.

Kom ihåg: Uppsala Fastighetstjänst AB sköter enbart sandning av gångar och trottoarer i de fall vi beställt snöröjning och sandning. Övriga dagar åligger det medlemmarna att sköta sandning.

### *Nyttjanderättsavtal altanutrymme*

Medlemmar boende på nedre botten har möjlighet att utnyttja en del av föreningens mark via ett Nyttjanderättsavtal för att kunna anlägga en altan på marken i anslutning till befintlig balkong. Detta avtal är obligatoriskt vid nyttjande av föreningens mark för altan. Information om innehåll i detta avtal kan fås genom att kontakta Ordföranden i BRF Aklejan.

### *Organisationsanslutning*

Bostadsrättsföreningen Aklejan är ansluten till Sveriges BostadsrättsCentrum, SBC. Syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

*Husvärdar*

A: Per Wittmar  
B: Karin Westergren  
C: Jörgen Ericson, även ansvarig för container  
D: Michael Bruhn  
E: Johan Olsson (Sammankallande)  
F: Jan Wickstrand  
G: Therese Broström/Matilda Lindblom  
H: Malin Höglund/Charlotta Ekstrand  
K: Joakim Viklund  
L: Elizabeth Hammarström, tvättstugevärd

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Ett antal av föreningens medlemmar samlades både i somras och i höstas samband med de numera återkommande dubbla gårdsdagarna. Dessa medlemmar deltog i arbetet med att snygga upp gården, fördela ut grus, målningsarbeten, ta bort ogräs, städa tvättstugan och soprum m.m.

Efter arbetet på gården avnjöts en gemensam pizza/salladslunch från Apadana, vilket var mycket uppskattat.

Höjning av garageavgift till 250 kr per månad.

Vattenfall har bytt ut elmätare i alla hus.

Inoljning av alla balkonger.

Byte av brandvarnare i lägenheter, trapphus och källare (pågår).

Fyra stycken lägenheter såldes under året och köparna godkändes som medlemmar.

Lgh 13 Jonna Nilimaa

Lgh 62 Birgitta Fröberg Karlén

Lgh 82 Martin Hansén och Elina Johansson

Lgh 104 David Eskhult

**EKONOMI**

*Årsavgifter*

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2022.

*Fastighetsskatt*

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1377 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 10.

*Budget för nästa år*

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning på 350 kr/mån under 2023.

## **FÖRÄNDRINGAR I AVTAL**

BRF Aklejan har skrivit ett utökat serviceavtal med Uppsala Fastighetstjänst vilket inkluderar visst trädgårdsarbete. Detta gjordes bl.a för att säkerställa framtida snöröjning och sandning.

## **ÖVRIGA UPPGIFTER**

Information angående föreningens skötsel och allmänna utrymmen

Vi hoppas att Du trivs/kommer att trivas här. En värdefull förmån vi har är de stora gröna ytorna att vistas på. För allas trivsel måste dessa ytor skötas och underhållas. Ända sedan föreningen startades har gårds- och husskötsel varit ett arbete som vi delar gemensamt och som vi alla har en skyldighet att utföra. I utomståendes ögon bedöms föreningen som en helhet, d.v.s. prisbilden på alla våra lägenheter beror på hur välskött föreningen är och därför är det viktigt att alla tar sitt ansvar.

## **GÅRDSSKÖTSEL**

Varje hus ansvarar för sin del av gårdens skötsel efter en upprättad plan som sitter anslagen i respektive trapphus. Hur detta fördelas mellan lägenheterna kan variera mellan husen. Kontakta husvärden i det hus Du bor i för att få klargjort vilket område huset ansvarar för. Följande uppgifter måste utföras:

### *Vinter*

Snöskottning och sandning av trottoarer, körvägar och garageinfaller brukar normalt inhyras, men ansvaret för kompletterande snöskottning och sandning kvarstår för varje hus eftersom försäkringsskyldigheten fortfarande åligger föreningen.

Ta bort snö framför ingång och källartrappa. Sanda på husets hela skötselområde.

### *Vår/Sommar/Höst*

Kratta gångar, kratta och bortforsla löv, rensa ogräs från gångar och under staketet, klippa gräsmattor, sköta rabatter. Städa trottoar. Ansa husets träd och buskar.

### *Husskötsel*

Varje hus ansvarar för städning av trapphus och källare. Hur detta fördelas mellan lägenheterna kan variera mellan husen. Kontakta husvärden i det hus Du bor i för att få klargjort vilket område och frekvensen i städning lägenheten ansvarar för.

### *Gemensamma Inventarier*

Föreningen har införskaffat ett antal gemensamma inventarier till låns:

Gräsklippare som finns i det gemensamma garaget (nyckel i tvättstugan). Grästrimmer, högtryckstvätt, 5 avfuktare, maskrosplöckare, gödselspridare, dräneringspump och avloppsrens med slang. Dessa inventarier kommer att vara inlåsta i kontoret och kan kvitteras ut till låns efter kontakt med Jörgen Ericson, Jan Wickstrand eller Örjan Johansson. Medlemmar kan också kontakta dessa för gemensamt förbrukningsmaterial, t.ex. lampor för trapphus/källare



### *Tvättstuga*

Utnyttjandet av tvättstugan är f.n. gratis för medlemmarna. Bokningslista finns i tvättstugan. Tänk dock på att det ej heller för tvättstugan finns inhyrd städpersonal, så varje medlem är skyldig att städa efter sig. Boka helst inte mer än en tid i veckan. Vid fel på maskiner, kontakta tvättstugevärderna. I tvättstugan finns även en nyckel till gemensamt garage och en bokningslista för uteplatsen.

### *Parkering*

I stort sett alla hus har upprättat parkeringsplatser vid husen. P.g.a. den ökande biltätheten bland medlemmarna börjar det bli trångt runt vissa hus. Därför är det nödvändigt att påpeka att parkering på körvägar framför ingångar ej är tillåtet, speciellt vintertid, p.g.a. skyldigheten att lämna fri körväg för t.ex. snöröjning, sopbilar och utryckningsfordon. Styrelsen uppmanar också medlemmarna att se till att gäster parkerar på gatan, ej på gården.

### *Garage*

Anmäl till styrelsen om du önskar garageplats. Tyvärr är elsystemet underdimensionerat och tillåter inte användande av kupévärmare utan funktionsstörningar. Användande av motorvärmare är tillåtet.

## **SOPRUM OCH CONTAINER**

### *Soprum*

Våra soprum innehåller kärl för brännbart och kompost. Dessutom finns kärl för pappersemballage, metall, plast och tidningar. P.g.a. utrymmesbrist är kärLEN ganska små så se till att materialet komprimeras. OBS det finns inga kärl för glas, batterier eller el-komponenter! Glas och batterier transporteras lämpligen till containrar vid Willys på Björkgatan. El-komponenter får ej läggas i containern utan ska transporteras till Renhållningen på Spikgatan.

### *Container*

Vår förening har en tillgång som få föreningar av vår storlek har, nämligen tillgången till en permanent container. Denna tillgång är inte billig, därför måste följande regler följas:

På containern finns en skylt om vad som absolut INTE får läggas i den. Om så sker, innebär det en merkostnad på minst 1000:-/tömning. Allt material som läggs i containern bör, där så är möjligt, komprimeras. Detta innebär t.ex. nedklippning av julgranar, grenar och trädgårdsavfall samt tillplattning av stora plast- och pappersemballage.

## **MEDLEMSINFORMATION**

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 44 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 5 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 729 250	1 715 550	1 718 250	1 718 550
Resultat efter fin. poster	-277 843	34 362	36 362	-168 782
Soliditet, %	neg	neg	neg	neg
Yttre fond	195 012	146 759	98 506	98 506
Taxeringsvärde	49 803 000	38 850 000	38 850 000	38 850 000
Bostadsyta, kvm	2 280	2 280	2 280	2 280
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	734	737	737	737
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 763	4 915	5 067	5 219
Genomsnittlig skuldränta, %	1,48	1,11	1,21	1,21

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	33 000	-	-	33 000
Fond, yttre underhåll	146 759	-	48 253	195 012
Balanserat resultat	-1 014 092	34 362	-48 253	-1 027 983
Årets resultat	34 362	-34 362	-277 686	-277 686
<b>Eget kapital</b>	<b>-799 971</b>	<b>0</b>	<b>-277 686</b>	<b>-1 077 657</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 027 983
Årets resultat	-277 686
<b>Totalt</b>	<b>-1 305 669</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Att från yttre fond i anspråk ta	-186 188
Balanseras i ny räkning	-1 119 481
	<b>-1 305 669</b>

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

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		1 729 250	1 715 550
Rörelseintäkter		-3	-5
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 729 247</b>	<b>1 715 545</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3, 4, 6, 7	-1 267 826	-1 005 097
Övriga externa kostnader	8	-120 902	-94 472
Personalkostnader	9	-45 563	-45 563
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-409 368	-409 368
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 843 659</b>	<b>-1 554 500</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-114 412</b>	<b>161 045</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		165	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-163 440	-126 683
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-163 275</b>	<b>-126 683</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-277 686</b>	<b>34 362</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-277 686</b>	<b>34 362</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	9 450 912	9 819 192
Maskiner och inventarier	12	212 895	253 983
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 663 807</b>	<b>10 073 175</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>9 666 607</b>	<b>10 075 975</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		20 366	7 170
Övriga fordringar	14	2 346	940
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	132 994	119 186
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>155 706</b>	<b>127 296</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		452 471	636 057
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>452 471</b>	<b>636 057</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>608 177</b>	<b>763 353</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 274 784</b>	<b>10 839 328</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		33 000	33 000
Fond för yttre underhåll		195 012	146 759
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>228 012</b>	<b>179 759</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 027 983	-1 014 092
Årets resultat		-277 686	34 362
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 305 669</b>	<b>-979 730</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-1 077 657</b>	<b>-799 971</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	3 232 699	5 585 461
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 232 699</b>	<b>5 585 461</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		7 626 754	5 620 568
Leverantörsskulder		205 861	155 843
Skatteskulder		0	12 720
Övriga kortfristiga skulder		20	2 107
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	287 107	262 600
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 119 742</b>	<b>6 053 838</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 274 784</b>	<b>10 839 328</b>

# Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>636 057</b>	<b>438 309</b>
Resultat efter finansiella poster	-277 686	34 362
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	409 368	409 368
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>131 682</b>	<b>443 730</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-28 410	2 360
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	59 718	98 234
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>162 990</b>	<b>544 324</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-346 576	-346 576
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-346 576</b>	<b>-346 576</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-183 586</b>	<b>197 748</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>452 471</b>	<b>636 057</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Aklejan 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	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2-5 %
Maskiner och inventarier	2-20 %

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
Hysesintäkter, p-platser	56 250	35 550
Årsavgifter, bostäder	1 673 000	1 680 000
Övriga intäkter	-3	-5
<b>Summa</b>	<b>1 729 247</b>	<b>1 715 545</b>



NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Snöskottning	25 850	26 216
Trädgårdsarbete	67 317	30 621
Övrigt	6 565	2 338
<b>Summa</b>	<b>99 732</b>	<b>59 175</b>
NOT 4, REPARATIONER	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Reparationer	50 175	36 953
<b>Summa</b>	<b>50 175</b>	<b>36 953</b>
NOT 5, PLANERADDE UNDERHÅLL	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Vind	186 188	0
<b>Summa</b>	<b>186 188</b>	<b>0</b>
NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsel	141 783	126 212
Sophämtning	63 183	51 688
Uppvärmning	385 281	401 665
Vatten	135 412	128 085
<b>Summa</b>	<b>725 659</b>	<b>707 650</b>
NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsförsäkringar	83 517	78 061
Fastighetsskatt	74 790	76 860
Kabel-TV	47 765	46 398
<b>Summa</b>	<b>206 072</b>	<b>201 319</b>
NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Förbrukningsmaterial	36 910	13 664
Kameral förvaltning	55 184	54 052
Revisionsarvoden	1 800	1 800
Övriga förvaltningskostnader	27 008	24 956
<b>Summa</b>	<b>120 902</b>	<b>94 472</b>

<b>NOT 9, PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sociala avgifter	9 563	9 563
Styresearvoden	36 000	36 000
<b>Summa</b>	<b>45 563</b>	<b>45 563</b>
<b>NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	163 342	126 572
Övriga räntekostnader	98	111
<b>Summa</b>	<b>163 440</b>	<b>126 683</b>
<b>NOT 11, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	16 682 245	16 682 245
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>16 682 245</b>	<b>16 682 245</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-6 863 054	-6 494 774
Årets avskrivning	-368 280	-368 280
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 231 334</b>	<b>-6 863 054</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>9 450 912</b>	<b>9 819 192</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>51 900</i>	<i>51 900</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	24 013 000	19 809 000
Taxeringsvärde mark	25 790 000	19 041 000
<b>Summa</b>	<b>49 803 000</b>	<b>38 850 000</b>

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	947 220	947 220
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>947 220</b>	<b>947 220</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-693 237	-652 149
Avskrivningar	-41 088	-41 088
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-734 325</b>	<b>-693 237</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>212 895</b>	<b>253 983</b>
NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
Insats Branschorganisation	2 800	2 800
<b>Summa</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	1 495	0
Skattekonto	851	940
<b>Summa</b>	<b>2 346</b>	<b>940</b>
NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	94 854	83 517
Förvaltning	14 575	13 796
Kabel-TV	13 160	11 940
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 405	9 933
<b>Summa</b>	<b>132 994</b>	<b>119 186</b>

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Swedbank	2023-03-15	3,76 %	2 160 000	2 250 000
Swedbank	2025-09-25	4,22 %	2 720 000	2 800 000
Swedbank	2023-09-25	1,07 %	4 440 012	4 540 920
Swedbank	2023-08-28	2,27 %	399 992	416 660
Swedbank	2024-01-25	1,05 %	610 699	634 699
Swedbank	2023-03-28	3,65 %	528 750	563 750
<b>Summa</b>			<b>10 859 453</b>	<b>11 206 029</b>
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>7 626 754</i>	

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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	28 795	21 871
Förutbetalda avgifter/hyror	159 250	139 500
Uppvärmning	91 573	96 129
Utgiftsräntor	7 489	5 100
<b>Summa</b>	<b>287 107</b>	<b>262 600</b>

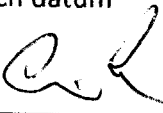
NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	13 200 000	13 200 000
<b>Summa</b>	<b>13 200 000</b>	<b>13 200 000</b>

#### NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

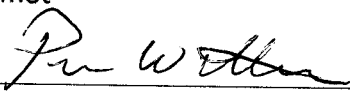
En upphandling av trapphusrenovering i fyra hus gjordes i slutet av 2022 och detta arbete pågår nu under våren 2023. Föreningen har fått 2 stycken separata vattensador i hus B, Österängsgatan 5. Arbete pågår under våren för att åtgärda detta. En ny tvättmaskin har inköpts och installerats i tvättstugan då den gamla maskinen gick sönder.

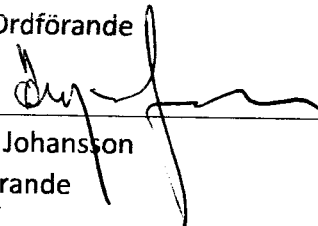
## Underskrifter

Uppsala, 2023-05-02  
Ort och datum


  
Eric Larsson  
Ledamot

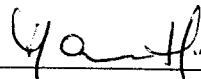
  
Jan Wickstrand  
Vice Ordförande

  
Per Wittmar  
Ledamot

  
Örjan Johansson  
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 05 - 09

  
Lisbeth Eriksson  
Revisor

  
Marianne Hedin  
Revisor