

BRF Lunsen Nr 1



Årsredovisning 2022

Årsredovisning för
Brf Lunsen nr 1
716422-5729

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-13
Noter till resultaträkning	10-11
Övriga noter	13
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Lunsen Nr 1 (716422-5729) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhall och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhall och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhall bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhall kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering av föreningens lån sker enligt plan.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-09-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-10-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-28. Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Sävja 55:1 i Uppsala kommun, omfattande adresserna Smålandsvägen 1-15 / Smålandsvägen 2-14. Sävja 55:1 byggdes år 1991. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
86	Lägenheter, bostadsrätt	6 457
68	Antal p-platser	
40	Antal garage	

Föreningen är medlem i samfallighetsföreningen Lunsen. Föreningens andel är 51 procent. Samfalligheten förvaltar en gemensamhetslokal, Smålandsvägen gata gångväg, gastparkeringar samt en aktivitetsyta/plan.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Uppsala. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-06-14. På stämman deltog 10 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Magnus Asplund	Ledamot
Erik Sindhøj	Ledamot
Björn Alm	Ledamot
Joakim Holmerts	Ledamot
Ivana Zoric	Ledamot
Deliana Aboka	suppleant

Jalal Sabzevari

Supplent

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lina Jernebring, Joakim Holmerts och Ivana Zoric.

Föreningens firma tecknas av Magnus Asplund och Erik Sindhøj.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Erik Sindhøj och Magnus Asplund tecknar gemensamt föreningens firma.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Lina Jernebring, Alva Kroon.

Valberedningen har utgjorts av Rikke Wulf Kraffenhöfft och Boel Dahlberg.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2022	Målning av, tvättstugor, garage samt cykelförråd
2022	Stamspolning av samtliga fastigheter och lägenheter
2022	Åtgärdat fuktskador i 3 lägenheter

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2028-2030	Byt av tak på samtliga fastigheter
2030-2032	Renovering av fönster i samtliga fastigheter
2030-2032	Renovering av balkonger, trapphus och entreer
2030-2032	Byte av hissar
2030-2032	Renovering/byte av värme och ventilationsutrustning
2032-2035	Renovering av garage, parkeringsplatser, utemiljö

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2022-01-01 med 3,3 procent.

Ja + 3,3%

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 93 st. Under året har 9 tillkommit samt 8 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 94 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Trädgård och anläggning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Städning	IMUS
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Nyckel och låshantering	Certego
Fastighets förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Hiss service	OTIS
Bredband/TV/telefoni	Tele2
Elavtal	Upplandsenergi
Sophämtning	RangSells
Skadedjursbekämpning gemensamma ytor	Anticimex
Vatten och avlopp	Uppsala Vatten
Parkeringsövervakning	Aimo Park
Fjärrvärme	Vattenfall
Skadedjursbekämpning gemensamma lägenheter	NoMore

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har gjort en extra amortering på 2.000.000 kr och lagt om ett lån.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	6 061	5 885	5 883	5 885
Resultat efter fin. poster (tkr)	347	768	201	722
Soliditet (%)	25,1	23,5	22,1	22,0

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	6 459 790	-	2 707 894	4 495 854	768 487	14 432 025
Reservering till fond för yttre underhåll			83 442	-83 442		
Balansering i ny räkning				768 487	-768 487	
Årets resultat					346 531	346 531
	<u>6 459 790</u>	<u>-</u>	<u>2 791 336</u>	<u>5 180 899</u>	<u>346 531</u>	<u>14 778 556</u>

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	5 180 899
Årets resultat	<u>346 531</u>
Totalt	5 527 430
Avsättning till yttre fond	269 121
Uttag ur yttre fond	-485 224
Balanseras i ny räkning	<u>5 743 533</u>
Summa	5 527 430

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 060 611	5 884 777
Övriga rörelseintäkter	3	8 380	164 803
Summa rörelseintäkter		6 068 991	6 049 580
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-4 148 497	-3 751 498
Övriga externa kostnader	5	-42 417	-26 276
Personalkostnader och arvoden	6	-111 642	-113 165
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-706 351	-692 224
Summa rörelsekostnader		-5 008 907	-4 583 163
Rörelseresultat		1 060 084	1 466 417
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		18 080	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 571	501
Räntekostnader och liknande resultatposter		-743 204	-698 431
Summa finansiella poster		-713 553	-697 930
Resultat efter finansiella poster		346 531	768 487
Resultat före skatt		346 531	768 487
Årets resultat		346 531	768 487

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	56 249 450	56 913 788
Inventarier, maskiner och installationer	9	279 258	321 271
Summa materiella anläggningstillgångar		56 528 708	57 235 059
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar finansiella anläggningstillgångar	8	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		56 532 208	57 238 559
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 417	19 616
Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare	10	2 291 041	3 127 112
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		83 332	92 786
Övriga fordringar	11	16 693	17 538
Summa kortfristiga fordringar		2 392 483	3 257 052
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	9 977	805 497
Summa kassa och bank		9 977	805 497
Summa omsättningstillgångar		2 402 460	4 062 549
SUMMA TILLGÅNGAR		58 934 668	61 301 108

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 459 790	6 459 790
Fond för yttre underhåll		<u>2 791 336</u>	<u>2 707 894</u>
Summa bundet eget kapital		9 251 126	9 167 684
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 180 899	4 495 854
Årets resultat		<u>346 531</u>	<u>768 487</u>
Summa fritt eget kapital		5 527 430	5 264 341
Summa eget kapital		<u>14 778 556</u>	<u>14 432 025</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	<u>37 136 562</u>	<u>30 321 308</u>
Summa långfristiga skulder		37 136 562	30 321 308
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	13	5 738 424	15 542 102
Leverantörsskulder		252 275	213 859
Skatteskulder		9 692	13 729
Övriga skulder		21 047	12 487
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>998 112</u>	<u>765 598</u>
Summa kortfristiga skulder		7 019 550	16 547 775
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>58 934 668</u>	<u>61 301 108</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Tidigare år har förenklingsregeln använts vid periodiseringar. Förändring har skett vid detta bokslut då periodisering har skett på väsentliga belopp.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Byggnadsinventarier	10%	(10%)
Inventarier	20%	(20%)
Installationer	10%	(10%)
Maskiner	20%	(20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	5 840 900	5 650 030
Hyror	209 774	209 526
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 938	25 221
	<u>6 060 612</u>	<u>5 884 777</u>

Not 3 Övriga intäkter

Statliga bidrag	-	120 000
Övriga intäkter	8 380	44 803
	<u>8 380</u>	<u>164 803</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

Drift		
Fastighetsskötsel	100 937	179 389
Städning	144 940	148 836
Tillsyn, besiktning, kontroller	64 565	90 263
Trädgårdsskötsel	215 522	346 515
Snöröjning	141 913	62 198
Reparationer	466 638	472 040
El	575 845	277 367
Uppvärmning	606 323	798 965
Vatten	350 509	292 669
Sophämtning	150 711	124 313
Försäkringspremie	102 266	132 735
Fastighetsavgift bostäder	130 634	125 474
Fastighets skatt lokaler	17 070	14 390
Övriga fastighetskostnader	40 531	59 036
Kabel-tv/Bredband/IT	192 447	173 852
Förvaltningsarvode	138 264	139 405
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	17 205	28 232
Panter och överlåtelser	10 568	27 966
Förvaltningsarvode teknik	164 891	128 461
Teknisk förvaltning utöver avtal	8 523	4 950
Juridiska åtgärder	-	2 521
Övriga externa tjänster	22 971	4 246
	<u>3 663 273</u>	<u>3 633 823</u>
Underhåll		
Tvättstuga	29 375	-
Ventilation	5 685	-
Tak	-	29 700
Fasader	295 448	-
Garage	154 716	-
Gård	-	87 975
	<u>485 224</u>	<u>117 675</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>4 148 497</u>	<u>3 751 498</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

Porto / Telefon	1 976	1 813
Konsultarvode	-	3 713
Revisionsarvode	40 250	20 750
Kostnader styrelsmöten	191	-
	<u>42 417</u>	<u>26 276</u>

Not 6 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	86 000	91 420
Övrigt arvode styrelse	-	3 250
Sociala kostnader	<u>25 642</u>	<u>18 495</u>
	111 642	113 165

Noter till Balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	71 062 857	71 062 857
-Mark	<u>4 321 000</u>	<u>4 321 000</u>
	75 383 857	75 383 857
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-13 841 069	-13 176 730
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-664 339</u>	<u>-664 339</u>
	-14 505 408	-13 841 069
Ackumulerad nedskrivning enligt		
Rekonstruktion		
-Vid årets början	<u>-4 629 000</u>	<u>-4 629 000</u>
Redovisat värde vid årets slut	56 249 449	56 913 788
Taxeringsvärde		
Byggnader	63 704 000	48 542 000
Mark	<u>26 003 000</u>	<u>18 497 000</u>
	89 707 000	67 039 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	88 000 000	65 600 000
Lokaler	<u>1 707 000</u>	<u>1 439 000</u>
	89 707 000	67 039 000

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
Redovisat värde vid årets slut	3 500	3 500

Not 9 Inventarier, maskiner och installationer

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	406 573	370 323
-Nyanskaffningar under året	-	36 250
	406 573	406 573
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-85 303	-57 417
-Årets avskrivning enligt plan	-42 013	-27 886
	-127 316	-85 303
Redovisat värde vid årets slut	279 257	321 270

Not 10 Övriga fordringar klientmedelskonto

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto hos Fastighetsägarna	2 291 041	3 127 112
Redovisat värde vid årets slut	2 291 041	3 127 112

Not 11 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	16 693	13 954
Momsfordran	-	3 584
	16 693	17 538

Not 12 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank	9 977	805 497
Summa	9 977	805 497

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2022-12-31	Amortering/ Upplåning	* Skuldbelopp 2021-12-31
Swedbank	3 månaders lån	3,49%	5 380 000	-2 180 000	7 560 000
Swedbank	2029-02-23	1,43%	6 616 652	-80 000	6 696 652
Swedbank	2024-09-25	1,02%	3 515 156	-242 424	3 757 580
Swedbank	2025-02-25	2,15%	8 000 000	-	8 000 000
Swedbank	2026-02-25	1,24%	7 179 500	-166 000	7 345 500
Swedbank	2039-12-31	1,74%	4 950 000	-200 000	5 150 000
Swedbank	2039-12-31	1,98%	<u>7 233 678</u>	<u>-120 000</u>	<u>7 353 678</u>
			42 874 986	-2 988 424	45 863 410
Kortfristig del av långfristig skuld			<u>-5 738 424</u>		<u>-15 542 102</u>
Långfristig del av långfristig skuld			<u>37 136 562</u>		<u>30 321 308</u>
Varav kortfristig del avser amortering kommande verksamhetsåret			-988 424		-988 424

Föreningens långfristiga lån består av lån med slutfällodag efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller slutfällodag inom ett år

Övriga noter

Not 14 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>72 201 000</u>	<u>72 201 000</u>
Summa ställda säkerheter	<u>72 201 000</u>	<u>72 201 000</u>

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Erik Sindhøj
Ledamot

Joakim Holmertz
Ledamot

Ivana Zoric
Ledamot

Carl Magnus Asplund
Ledamot

Björn Leif Alm
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

Lina Jernebring
Auktoriserad revisor
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers

Deltagare

BRF LUNSEN NR 1 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: BJÖRN ALM

Björn Leif Alm

2023-06-15 10:53:28 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS ASPLUND

Carl Magnus Asplund

2023-06-15 11:03:26 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Erik Sindhøj

Erik Sindhøj

2023-06-15 12:40:43 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: IVANA ZORIC

Ivana Zoric

2023-06-15 11:05:17 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Joakim Olof Holmertz

Joakim Holmertz

2023-06-15 14:02:42 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lina Maria Josefine
Jernebring

Lina Jernebring
Auktoriserad Revisor

2023-06-15 15:05:57 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post