

Årsredovisning

Brf Tegelgården

717600-2371

Styrelsen för Brf Tegelgården får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 13
- Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Tegelgården, Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun och är belägen i den centrala delen av Uppsala i närheten av Vaksala torg på adresserna Hjalmar Brantingsgatan 12 A-B, Eskilsgatan 5 A-B samt Eskilsgatan 7 A-B.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-09-13. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1953.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1949 fastigheten Fålhagen 14:6 i Uppsala kommun. På föreningens fastighet finns 3 st flerbostadshus innehållande 49 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Den totala bostadsarean uppgår till 3 283,8 kvm. Föreningen har 7 st lokaler med en total area om 240,2 kvm. Dessa används som kontor och förråd.

Lägenhetsfördelning:

10 st 1 rum och kök
16 st 2 rum och kök
3 st 3 rum och kök
20 st 4 rum och kök

Markarean uppgår till 2 965 kvm. Föreningen har totalt 38 parkeringsplatser varav 9 st i garage.

Byggnaderna värms upp med fjärrvärme.

Nytt taxeringsvärde fastställdes under 2019. Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 55.775.000 kr, varav markvärdet motsvarar 28.000.000 kr och byggnadsvärdet 27.775.000 kr. Bostädernas taxeringsvärde uppgår till 55.000.000 kr och lokalernas taxeringsvärde till 775.000 kr.

Fastigheten har under 2021 varit fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår liksom kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga bostäder. Detta innebär att medlemmar inte behöver komplettera sina hemförsäkringar med detta tillägg.

Fastighetens tekniska status

Styrelsens bedömning är att fastigheten är i gott skick.

Stamreovering utfördes år 2004. Sedan 2012 har följande större arbeten utförts på fastigheten:

Injustering av värmesystemet	2012
Större reovering av den stora hyreslokalen	2013
Stamspolning i samtliga lägenheter, lokaler samt tvättstuga	2013
Schaktning för fuktkontroll av källarvägg och asfaltering av garageuppfart	2013

Besiktning av fasader, tak och balkonger	2014
Mindre fasad-, tak- och balkongarbeten efter besiktning	2015
Målning källargolv och ståldörrar	2016
Renovering och målning garageportar	2016
Markarbeten avseende grus- och stenytor	2016
Byte luftavfuktare i tvättstuga	2017
Byte mangel i tvättstuga	2018
Ombyggnad pergola	2018
Byte två tvättmaskiner och en torktumlare	2019
Installation 2 st elbilsaddare	2019
Ny gungställning	2020
Byte torktumlare	2021
Byte belysning	2021
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2021
Byte gemensamt staket med BRf Liljan	2021

För de kommande 10 åren beräknas det planerade underhållet, enligt föreningens uppdaterade underhållsplan, uppgå till ca: 6 900 000 kr. De stora posterna avser fasadunderhåll, fönster, målning av trapphus och andra gemensamma utrymmen samt elinstallationer. Sannolikt kommer ett antal föreslagna åtgärder enligt underhållsplanen att förskjutas framåt i tiden, vilket sänker beloppet för 10-årsperioden.

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fonden för yttre underhåll varje år göras med minst 25 kr per kvadratmeter bostadsarea, vilket motsvarar 82 100 kr. Föreningens styrelse har under slutet av 2021 med hjälp av en byggnadsteknisk konsult uppdaterat sin 30-åriga underhållsplan för föreningens byggnader och mark. Underhållsplanen rekommenderar en årlig avsättning till fonden för yttre underhåll på f.n. 394 000 kr för att täcka underhållskostnaderna de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en avsättning om 116 kr per kvadratmeter uthyrningsbar area.

Fastighetsförvaltning

Avtal finns tecknat med ABJ Boförvaltning AB avseende ekonomisk förvaltning inklusive förande av lägenhetsförteckning. För fastighetsskötsel finns avtal tecknat med UBC Teknisk förvaltning i Uppsala AB. De är även hyresgäst i en av föreningens lokaler. För lokalvård finns avtal tecknat med Ekeby Städ.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma och därpå följande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Claes-Göran Bernbäck	Ledamot, ordförande
Rasmus Norrman	Ledamot
Maria Lundgren	Ledamot
Göran Paulsson	Ledamot
Marie Olsson	Ledamot
Joel Damberg	Suppleant
Sara Johansson	Suppleant

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Karin François	Ordinarie
KPMG	

Mattias Eklöf	Suppleant
KPMG	

Valberedning

Margareta Lidenholm	Sammanställande
Christer Fernqvist	
Catharina Kjellberg	

Föreningens ekonomiska situation

Föreningens likvida medel är stabila och uppgick vid årets utgång till 1 380 tkr, en minskning med 753 tkr under året. Föreningen har då amorterat 1 200 tkr extra vid omförhandling av lån under året. Föreningen har idag en låg belåningsgrad och räntekostnaden kommer att vara låga åtminstone ett par år framåt.

Föreningens lån

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till sammanlagt 3 325 000 kr. Amorteringen under 2022 är planerad till 140 000 kr. Kreditgivare är Swedbank Hypotek AB.

Belopp, räntesatser och villkorsändringsdagar framgår av not.

Föreningens skattesituation

Föreningen betalar statlig fastighetsskatt för lokalerna. För lokaldelen är skattesatsen 1 % och beräkningsunderlaget utgörs f.n. av 2019 års fastställda lokaltaxeringsvärde.

För föreningens bostäder betalas kommunal fastighetsavgift. Beloppet per bostad uppgick under 2021 till 1 459 kr då föreningen betalar full avgift. Skattemässigt har föreningen 48 bostäder då två lägenheter är hopslagna till en.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen amorterade 1 200 tkr extra under 2021.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-20.

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 70 medlemmar. Under året har 9 medlemmar tillkommit och 8 medlemmar avgått. Vid räkenskapsårets utgång hade föreningen 71 medlemmar fördelade på 49 lägenheter.

Samtliga bostadsrätter var vid räkenskapsårets utgång upplåtna. En av bostadsrätterna ägs dock av föreningen och hyrs sedan ut som lokal. Under året har 7 (f.g. år 5) överlåtelser skett genom försäljning. Genomsnittlig köpeskillning per kvadratmeter uppgick till 47 101 (f.g. år 43 995) kr.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att sådan endast får ske efter att styrelsen har givit sitt samtycke och endast för en period om ett år åt gången. Ansökan ska ske skriftligen. I ansökan ska skälet till uthyrningen anges, under vilken tid den ska pågå samt namn och personnummer på den till vilken lägenheten ska hyras ut i andra hand. En avgift tas ut vid andrahandsuthyrningar när sådan godkänts av styrelsen.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut i enlighet med stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	2 450	2 437	2 404	2 355	2 311	2 311
Resultat efter finansiella poster, tkr	321	468	331	393	468	12
Soliditet, %	50	40	36	31	27	21
Eget kapital, tkr	3 749	3 428	2 960	2 628	2 236	1 767
Taxeringsvärde, tkr	55 775	55 775	55 775	44 052	44 052	44 052
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsarea bostäder	630	630	617	617	617	617
Hysesintäkt kr/kvm hyreslokalsarea lokaler	675	649	675	664	656	650
Elkostnad kr/kvm totalarea	18	20	20	18	16	16
Värmekostnad kr/kvm totalarea	170	149	163	173	165	163
Vattenkostnad kr/kvm totalarea	37	34	24	21	18	18
Likvida medel vid årets utgång, tkr	1 380	2 133	1 597	1 808	1 196	1 318
Total låneskuld vid årets utgång, tkr	3 325	4 655	4 795	5 443	5 613	6 183
Lån per kvm bostadsarea vid årets utgång, kr	1 013	1 418	1 460	1 657	1 709	1 883
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	5,96	8,35	8,60	12,35	12,74	14,03
Genomsnittlig skuldränta, %	1,63	1,75	1,68	1,68	1,78	3,62
Avsatt till fond yttre underhåll, kr/kvm	120	117	117	144	144	146
lanspråktaget av fond yttre underhåll, kr/kvm	-18	-38	-15	-12	-105	-34
Antal överlåtelse	7	5	5	6	5	3
Överlåtelsepris, kr/kvm bostadsrättsarea	47 101	43 995	46 296	41 578	45 023	47 101

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser underhåll	Fond för yttre	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	209 149	3 120 560	-370 200	468 038
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			468 038	-468 038
Förändring av yttre fond		359 761	-359 761	
Årets resultat				321 398
Belopp vid årets utgång	209 149	3 480 321	-261 923	321 398

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-261 923
Årets resultat	321 398
Summa	59 475

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	394 000
lanspråktagande av yttre fond	-206 024
Balanseras i ny räkning	-128 501
Summa	59 475

Avsättning till yttre fond sker enligt den uppdatering av underhållsplanen som skedde 2021-11-25.
Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 449 737	2 436 600
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 449 737	2 436 600
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6	-1 798 807	-1 615 520
Personalkostnader	7	-58 886	-60 654
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-205 531	-209 352
Summa rörelsekostnader		-2 063 224	-1 885 526
Rörelseresultat		386 513	551 074
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-65 115	-83 036
Summa finansiella poster		-65 115	-83 036
Resultat efter finansiella poster		321 398	468 038
Resultat före skatt		321 398	468 038
Årets resultat		321 398	468 038

BALANSRÄKNING

1

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8, 9	208 706	215 669
Ombyggnationer och fastighetsförbättringar	10, 11	5 838 511	6 037 079
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>6 047 217</i>	<i>6 252 748</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	15 000	15 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>15 000</i>	<i>15 000</i>
Summa anläggningstillgångar		6 062 217	6 267 748
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		45 961	45 961
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		130 346	94 622
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>176 307</i>	<i>140 583</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 334 001	2 087 479
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 334 001</i>	<i>2 087 479</i>
Summa omsättningstillgångar		1 510 308	2 228 062
SUMMA TILLGÅNGAR		7 572 525	8 495 810

		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		209 149	209 149
Fond för yttre underhåll		3 480 321	3 120 560
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>3 689 470</i>	<i>3 329 709</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-261 923	-370 200
Årets resultat		321 398	468 038
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>59 475</i>	<i>97 838</i>
Summa eget kapital		3 748 945	3 427 547
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	3 185 000	4 115 000
Summa långfristiga skulder		3 185 000	4 115 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	13	140 000	540 000
Leverantörsskulder		219 559	125 430
Skatteskulder		8 593	8 087
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		270 428	279 746
Summa kortfristiga skulder		638 580	953 263
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 572 525	8 495 810

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	5	20
Inventarier, verktyg och installationer	20	5
Ombyggnationer och fastighetsförbättringar	2-10	10-50

Not 2	Nettoomsättning	2021	2020
Årsavgifter bostäder		2 067 841	2 067 841
Hysesintäkter, lokaler		154 435	155 773
Hysesintäkter, garage		91 500	91 500
Hysesintäkter, p-platser		119 368	113 176
Hysesintäkter, övriga objekt		2 900	3 600
Avgift för andrahandsuthyrning		5 943	4 710
Debiterad fastighetsskatt lokal		7 750	–
Summa		2 449 737	2 436 600

Not 3	Löpande reparationer och underhåll	2021	2020
Bostäder		–	-42 257
Tvättstuga		-2 054	-9 465
Dörrar och lås invändigt		-5 026	-12 199
Värme		-2 206	-4 902
Tak		-1 219	–
Planteringar, träd och buskar		-27 770	-9 444
Markinventarier		–	-2 500
Garage- och p-platser		-8 689	–
Summa		-46 964	-80 767

Not 4	Planerat underhåll	2021	2020
	Tvättstuga	-35 560	–
	Stenplattor	–	-10 450
	Belysning	-66 903	–
	OVK	-57 214	–
	Motorvärmare	–	-9 671
	Staket	-46 347	–
	Lekytor	–	-44 118
	Summa	-206 024	-64 239

Planerat underhåll avser sådant underhåll som är av karaktären att det normalt sett återkommer i regelbundna intervaller och därmed kan planeras, d.v.s. de är inte av akut karaktär. Årets kostnad för underhåll är installation av ny torktumlare, ny belysning, OVK och byte av staket.

Styrelsen föreslår att föreningens fond för yttre underhåll ianspråkats för årets kostnader för planerat underhåll i enlighet med föreslagen resultatdisposition.

Not 5	Driftkostnader	2021	2020
	Fastighetsskötsel, grundavtal	-202 876	-200 876
	Snöröjning och sandning	–	-1 875
	Städning, grundavtal	-71 699	-69 696
	Städning utöver avtal	-8 956	-8 695
	Övriga serviceavtal/besiktningar/kontroller	-3 763	-3 686
	El	-63 216	-71 705
	Uppvärmning	-597 325	-526 593
	Vatten	-131 165	-118 918
	Avfallshantering	-107 130	-107 004
	Fastighetsförsäkring	-53 787	-49 850
	Kabel-tv	-89 064	-96 263
	Fastighetsskatt för lokaler	-7 750	-7 750
	Fastighetsavgift för bostäder	-70 032	-68 592
	Summa	-1 406 763	-1 331 503

Not 6	Övriga externa kostnader	2021	2020
	Förbrukningsinventarier	-17 396	-14 557
	Förbrukningsmaterial	-2 433	-2 937
	Kreditupplysningar	-1 100	-1 400
	Postbefordran	-4 588	-4 592
	Revisionsarvode	-16 500	-16 250
	Möteskostnader	-2 083	-2 227
	Ekonomisk förvaltning, grundavtal	-83 256	-81 504
	Övriga administrationskostnader	-689	-1 151
	Bankkostnader	-2 261	-2 207
	Gåvor	–	-294
	Uppdatering av underhållsplan	-8 750	–
	Upprättande av energideklaration	–	-11 892
	Summa	-139 056	-139 011

Not 7	Arvoden och personalkostnader	2021	2020
	Styrelsearvoden	-47 600	-47 300
	Övriga ersättningar	–	-2 000
	Sociala avgifter	-11 286	-11 354
	Summa	-58 886	-60 654

Not 8	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 447 000	1 447 000
	Utgående anskaffningsvärden	1 447 000	1 447 000
	Ingående avskrivningar	-1 300 960	-1 300 960
	Utgående avskrivningar	-1 300 960	-1 300 960
	Redovisat värde	146 040	146 040

Byggnaderna är avskrivna. Kvarvarande värde motsvarar anskaffningskostnaden för marken som inte är föremål för avskrivning.

Not 9	Markanläggning	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	139 259	139 259
	Utgående anskaffningsvärden	139 259	139 259
	Ingående avskrivningar	-69 630	-62 667
	Årets avskrivningar	-6 963	-6 963
	Utgående avskrivningar	-76 593	-69 630
	Redovisat värde	62 666	69 629

Avser byggnation av pergola år 2011. Avskrivningstid är 20 år.

Not 10	Ombyggnationer	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	3 815 622	3 815 622
	Utgående anskaffningsvärden	3 815 622	3 815 622
	Ingående avskrivningar	-3 124 543	-3 087 975
	Årets avskrivningar	-36 568	-36 568
	Utgående avskrivningar	-3 161 111	-3 124 543
	Redovisat värde	654 511	691 079

Nya balkonger 1999. Avskrivningstid 40 år.

Not 11	Fastighetsförbättringar	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	8 238 938	8 238 938
	Utgående anskaffningsvärden	8 238 938	8 238 938
	Ingående avskrivningar	-2 892 938	-2 727 117
	Årets avskrivningar	-162 000	-165 821
	Utgående avskrivningar	-3 054 938	-2 892 938
	Redovisat värde	5 184 000	5 346 000

Stamreovering 2004, avskrivningstid 50 år.

Dränering 2004, avskrivningstid 50 år.

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	15 000	15 000
	Utgående anskaffningsvärden	15 000	15 000
	Redovisat värde	15 000	15 000

Avser bostadsrätt till lokal nr 50 i Brf Tegelgården.

Not 13	Fastighetslån	2021-12-31	2020-12-31
	Swedbank, villkorsändringsdag 2025-01-25, ränta 0,90 %	1 212 500	1 662 500
	Swedbank, villkorsändringsdag 2022-11-28, rörlig ränta	500 000	1 330 000
	Swedbank, villkorsändringsdag 2023-01-25, ränta 2,07 %	1 612 500	1 662 500
	Avgår kortfristig del (amortering under 2022)	-140 000	-540 000
	Summa	3 185 000	4 115 000

500 000 kr förfaller under kommande år men ska omförhandlas och har därför redovisats som långfristiga.
Lånet med rörlig ränta baseras på Stibor 3 månader + 0,693%, ränta vid årsskiftet 0,58%.

Not 14	Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 407 500	9 407 500
	Summa ställda säkerheter	9 407 500	9 407 500

UNDERSKRIFTER

Uppsala den / - 2022

Claes-Göran Bernbäck

Rasmus Norrman

Maria Lundgren

Göran Paulsson

Marie Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats / - 2022

Karin François
Auktoriserad revisor