

Årsredovisning

Brf Tegelgården

717600-2371

Styrelsen för Brf Tegelgården får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Noter	10 - 15
- Underskrifter	15

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Tegelgården, Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2022. Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 73.825.000 kr, varav markvärdet motsvarar 39.000.000 kr och byggnadsvärdet 34.825.000 kr.

Fastigheten har under 2022 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
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
Stamspolning	2022
Målning källarfönster, portar och ställuckor	2022

För perioden 2022-2031 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 2022-04-27 och därpå följande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Claes-Göran Bernbäck	Ledamot, ordförande
Maria Lundgren	Ledamot, vice ordförande
Rasmus Norrman	Ledamot
Thomas Olsson	Ledamot
Marie Olsson	Ledamot
Axel Morén	Suppleant
Madelen Gunnarsson	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 1 166 tkr, en minskning med 168 tkr under året. Föreningen har då amorterat 470 tkr extra vid omförhandling av lån under året. Föreningen har idag en låg belåningsgrad och räntekostnaderna är fortsatt historiskt låga åtminstone ett par år framåt.

Föreningens lån

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till sammanlagt 2 725 000 kr. Kreditgivare är Swedbank Hypotek AB. Ett lån som villkorsändrades 2023-01-25 har flyttats till Stadshypotek och löper på 3 månader. I samband med detta har föreningen amorterat av 300 000 kr extra.

Belopp, räntesatser och villkorsändringsdagar framgår av not. Föreningens räntekänslighet är 1,32 %, dvs att om den genomsnittliga räntekostnaden ökar med 1 % motsvarar det en ökning av årsavgiften med 1,32 %.

Föreningens skattesituation

Föreningen betalar statlig fastighetsskatt för lokalerna. För lokaldelen är skattesatsen 1 % och beräkningsunderlaget utgörs f.n. av 2022 års fastställda lokaltaxeringsvärde.

För föreningens bostäder betalas kommunal fastighetsavgift. Beloppet per bostad uppgick under 2022 till 1 519 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 470 tkr extra under 2022 och har amorterat ytterligare 300 tkr extra den 25 januari 2023.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 70 medlemmar. Under året har 11 medlemmar tillkommit och 9 medlemmar avgått. Vid räkenskapsårets utgång hade föreningen 72 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 4 (f.g. år 7) överlåtelser skett genom försäljning. Genomsnittlig köpeskilling per kvadratmeter uppgick till 43 990 (f.g. år 47 101) 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

	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	2 445	2 450	2 437	2 404	2 355	2 311
Resultat efter finansiella poster, tkr	283	321	468	331	393	468
Soliditet, %	56	50	40	36	31	27
Eget kapital, tkr	4 032	3 749	3 428	2 960	2 628	2 236
Taxeringsvärde, tkr	73 825	55 775	55 775	55 775	44 052	44 052
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsarea bostäder	630	630	630	617	617	617
Räntekänslighet/årsavgift %	1,32	1,61	2,25	2,37	2,68	2,77
Elkostnad kr/kvm totalarea	26	18	20	20	18	16
Värmekostnad kr/kvm totalarea	165	170	149	163	173	165
Vattenkostnad kr/kvm totalarea	39	37	34	24	21	18
Likvida medel vid årets utgång, tkr	1 166	1 380	2 133	1 597	1 808	1 196
Total låneskuld vid årets utgång, tkr	2 725	3 325	4 655	4 795	5 443	5 613
Lån per kvm bostadsarea vid årets utgång, kr	830	1 013	1 418	1 460	1 657	1 709
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	3,69	5,96	8,35	8,60	12,35	12,74
Genomsnittlig skuldränta, %	1,58	1,63	1,75	1,68	1,68	1,78
Avsatt till fond yttre underhåll, kr/kvm	112	120	117	117	144	144
lanspråktaget av fond yttre underhåll, kr/kvm	-58	-18	-38	-15	-12	-105
Antal överlåtelse	7	7	5	5	6	5
Överlåtelsepris, kr/kvm bostadsrättsarea	47 101	47 101	43 995	46 296	41 578	45 023
Förbrukning	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Elkostnad kr/kvm UBA	26	18	20	20	18	16
Värmekostnad kr/kvm UBA	165	170	149	163	173	165
Vattenkostnad kr/kvm UBA	39	37	34	24	21	18

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	209 149	3 480 321	-261 923	321 398
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			321 398	-321 398
Förändring av yttre fond		187 976	-187 976	
Årets resultat				283 322
Belopp vid årets utgång	209 149	3 668 297	-128 501	283 322

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-128 501
Årets resultat	283 322
<i>Summa</i>	<i>154 821</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	394 000
Anspråktagande av yttre fond	-123 205
Balanseras i ny räkning	-115 974
<i>Summa</i>	<i>154 821</i>

Avsättning enligt uppdateringen av underhållsplanen från 2021-11-25.

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

RESULTATRÄKNING

1

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 444 504	2 449 737
Övriga rörelseintäkter		4 530	–
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 449 034	2 449 737
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6	-1 845 574	-1 798 807
Personalkostnader	7	-67 003	-58 886
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-205 531	-205 531
Summa rörelsekostnader		-2 118 108	-2 063 224
Rörelseresultat		330 926	386 513
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45	–
Räntekostnader och liknande resultatposter		-47 649	-65 115
Summa finansiella poster		-47 604	-65 115
Resultat efter finansiella poster		283 322	321 398
Resultat före skatt		283 322	321 398
Årets resultat		283 322	321 398

BALANSRÄKNING

1

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8, 9	201 743	208 706
Ombyggnationer och fastighetsförbättringar	10, 11	5 639 943	5 838 511
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>5 841 686</i>	<i>6 047 217</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		5 856 686	6 062 217
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		44 124	45 961
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		145 368	130 346
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>189 492</i>	<i>176 307</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 166 079	1 334 001
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 166 079</i>	<i>1 334 001</i>
Summa omsättningstillgångar		1 355 571	1 510 308
SUMMA TILLGÅNGAR		7 212 257	7 572 525

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		209 149	209 149
Fond för yttre underhåll		3 668 297	3 480 321
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>3 877 446</i>	<i>3 689 470</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-128 501	-261 923
Årets resultat		283 322	321 398
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>154 821</i>	<i>59 475</i>
Summa eget kapital		4 032 267	3 748 945
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	1 112 500	3 185 000
Summa långfristiga skulder		1 112 500	3 185 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	13	1 612 500	140 000
Leverantörsskulder		175 855	219 559
Skatteskulder		4 434	8 593
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		274 701	270 428
Summa kortfristiga skulder		2 067 490	638 580
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 212 257	7 572 525

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

	2022	2021
--	------	------

Årsavgifter bostäder	2 067 841	2 067 841
Hysesintäkter, lokaler	145 967	154 435
Hysesintäkter, garage	91 500	91 500
Hysesintäkter, p-platser	119 095	119 368
Hysesintäkter, övriga objekt	600	2 900
Avgift för andrahandsuthyrning	11 247	5 943
Debiterad fastighetsskatt lokal	8 254	7 750
Summa	2 444 504	2 449 737

Not 3 Löpande reparationer och underhåll

	2022	2021
--	------	------

Bostäder	-6 739	–
Tvättstuga	-3 676	-2 054
Dörrar och lås invändigt	-9 247	-5 026
Trapphus	-481	–
Vatten och avlopp	-23 877	–
Värme	–	-2 206
El	-14 516	–
Tak	-3 306	-1 219
Fönster	-11 560	–
Planteringar, träd och buskar	-15 625	-27 770
Markinventarier	-1 832	–
Garage- och p-platser	-4 594	-8 689
Summa	-95 453	-46 964

Not 4	Planerat underhåll	2022	2021
	Tvättstuga	–	-35 560
	VA, stamspolning	-45 000	–
	Belysning	–	-66 903
	OVK	–	-57 214
	Huskropp utvändigt	-67 375	–
	Motorvärmare	-10 830	–
	Staket	–	-46 347
	Summa	-123 205	-206 024

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 stamspolning, målning källarfönster, portar och ställuckor samt byte av en motorvärmare.

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

Not 5	Driftkostnader	2022	2021
	Fastighetsskötsel, grundavtal	-205 000	-202 876
	Snöröjning och sandning	-6 500	–
	Städning, grundavtal	-72 288	-71 699
	Städning utöver avtal	-9 225	-8 956
	Övriga serviceavtal/besiktningar/kontroller	-21 940	-3 763
	El	-90 099	-63 216
	Uppvärmning	-581 232	-597 325
	Vatten	-136 573	-131 165
	Avfallshantering	-131 947	-107 130
	Fastighetsförsäkring	-58 599	-53 787
	Ersättning till medlem, självrisk	-1 500	–
	Kabel-tv	-90 339	-89 064
	Fastighetsskatt för lokaler	-8 250	-7 750
	Fastighetsavgift för bostäder	-72 912	-70 032
	Summa	-1 486 404	-1 406 763

Not 6	Övriga externa kostnader	2022	2021
	Förbrukningsinventarier	-3 469	-17 396
	Förbrukningsmaterial	-6 066	-2 433
	Kreditupplysningar	-1 750	-1 100
	Postbefordran	-4 592	-4 588
	Revisionsarvode	-17 375	-16 500
	Möteskostnader	-6 023	-2 083
	Ekonomisk förvaltning, grundavtal	-86 628	-83 256
	Övriga administrationskostnader	-1 489	-689
	Bankkostnader	-1 930	-2 261
	Gåvor	-4 065	–
	Föreningsgemensamma aktiviteter	-7 125	–
	Uppdatering av underhållsplan	–	-8 750
	Summa	-140 512	-139 056

Not 7	Arvoden och personalkostnader	2022	2021
	Styrelsearvoden	-48 300	-47 600
	Övriga ersättningar	-4 960	–
	Sociala avgifter	-13 743	-11 286
	Summa	-67 003	-58 886

Not 8	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	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	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	139 259	139 259
	Utgående anskaffningsvärden	139 259	139 259
	Ingående avskrivningar	-76 593	-69 630
	Årets avskrivningar	-6 963	-6 963
	Utgående avskrivningar	-83 556	-76 593
	Redovisat värde	55 703	62 666

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

Not 10	Ombyggnationer	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	3 815 622	3 815 622
	Utgående anskaffningsvärden	3 815 622	3 815 622
	Ingående avskrivningar	-3 161 111	-3 124 543
	Årets avskrivningar	-36 568	-36 568
	Utgående avskrivningar	-3 197 679	-3 161 111
	Redovisat värde	617 943	654 511

Nya balkonger 1999. Avskrivningstid 40 år.

Not 11	Fastighetsförbättringar	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	8 238 938	8 238 938
	Utgående anskaffningsvärden	8 238 938	8 238 938
	Ingående avskrivningar	-3 054 938	-2 892 938
	Årets avskrivningar	-162 000	-162 000
	Utgående avskrivningar	-3 216 938	-3 054 938
	Redovisat värde	5 022 000	5 184 000

Stamreovering 2004, avskrivningstid 50 år.

Dränering 2004, avskrivningstid 50 år.

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2022-12-31	2021-12-31
	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	2022-12-31	2021-12-31
	Swedbank, villkorsändringsdag 2025-01-25, ränta 0,90 %	1 162 500	1 212 500
	Swedbank, villkorsändringsdag 2022-11-28, rörlig ränta	0	500 000
	Swedbank, villkorsändringsdag 2023-01-25, ränta 2,07 %	1 562 500	1 612 500
	Avgår kortfristig del	-1 612 500	-140 000
	Summa	1 112 500	3 185 000

I enlighet med BFNAR 2016:10 punkt 17.5 måste numera lån som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut redovisas som kortfristigt. Även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånen inte kommer att ersättas av ett eller flera nya lån.

Lånet som skulle ha villkorsändrats 2022-11-28 betalades av i sin helhet.

Lånet med villkorsändringsdag den 25 januari 2023 har lagts om till ett 3 månaders rörligt lån hos Stadhypotek med räntann 3,59 % för första perioden. I samband med villkorsändringen amorterade föreningen av 300 000 kr på detta lån.

Föreningens löpande amortering är 92 500 kr under år 2023.

Not 14	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 407 500	9 407 500
	Summa ställda säkerheter	9 407 500	9 407 500

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ett lån har villkorsändrats den 25 januari 2023. Se detaljer under not 13, fastighetslån.

UNDERSKRIFTER

Uppsala den / - 2023

Claes-Göran Bernbäck

Maria Lundgren

Rasmus Norrman

Thomas Olsson

Marie Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats / - 2023

Karin François
Auktoriserad revisor