

Årsredovisning för Brf Slottsparken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Slottsparken registrerades 2004.09.02. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen redovisar moms för individuell mätning av hushållsel till de boende.

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar genom Nordic Försäkring AB.

Föreningen upplåter 97 lägenheter med bostadsrätt.

1 rum och kök	67 st	1 866 kv.m
2 rum och kök	30 st	1 094 kv.m
Parkeringsplatser		29 st
Total bostadsarea uppgår till		2 960 kv.m
Total tomtarea uppgår till		4 000 kv.m

Föreningen äger fastigheten Kåbo 5:8 med gatuadressen Dag Hammarskjölds Väg 15 A-K i Uppsala kommun. Byggnaden är uppförd 2005-2006 och består av flerbostadshus med 2-3 våningar och suterräng/källarplan.

Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

Styrelsen

För tiden 2023.01.01 till 2023.05.16

Peter Lindenmo	Ordförande
Saliba Geries	Ledamot
Ramona Macaveiu	Ledamot
Steinar Mannsverk	Ledamot
Sigrid von Schenck	Ledamot
Cornelia Seberg	Suppleant
Linnéa Källgren	Suppleant

För tiden 2023.05.16 till 2023.12.31

Peter Lindenmo	Ordförande
Saliba Geries	Ledamot
Ramona Macaveiu	Ledamot
Steinar Mannsverk	Ledamot
Othilia Persson	Ledamot
Ludvig Josefsson	Ledamot
Cornelia Seberg	Suppleant
Linnéa Källgren	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Steinar Mannsverk, Ludvig Josefsson, Cornelia Seberg och Linnéa Källgren.

Revisorer

Grant Thornton

Valberedning

Tillfaller hela styrelsen

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2023.05.16. Styrelsen har under 2023 haft 9 protokollförda sammanträden.

Avtal

Sweax har ansvarat för fastighetsskötsel och städ.

Aimo Park svarar för parkeringsövervakning.

Föreningen har Kabel-TV, IP-telefoni samt bredbandsuppkoppling via Tele2.

Mediator har anlåtats för den ekonomiska förvaltningen, lägenhetsförteckning samt gemensam elmätning.

Returpappercentralen har ansvarat för tidningsåtervinning.

Serviceavtal för hissar har skrivits med Uppsala Lyftservice AB.

Överlåtelser

Under året har 11 st överlåtelser av bostadsrätt skett (föregående år 11 st).

Föreningens policy för andrahandsuthyningar är: enligt stadgarna och hyresnämndens rekommendation.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 235 421 kr, varav reparationer 85 358 kr.

Avgiftsändringar

Årsavgifter bostäder höjts med 5% från 1 januari 2023 och med 18% från 1 oktober 2023.

Energiförbrukning, jämförelsetal

	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Värme (Mvh)	480	447	466	433	461	465
Vatten (Kbm)	4 608	4 406	4 473	4 943	5 027	5 226
El (Mwh)	167	168	175	174	178	188

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Årsavgift (kr/kvm)	1 129	1 029	1 029	1 029
Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm)	1 278			
Nettoomsättning (tkr)	3 867	3 562	3 562	3 555
Resultat efter finansiella poster (tkr)	273	33	286	378
Balansomslutning (tkr)	92 348	92 597	95 510	95 776
Soliditet	67%	67%	65%	64%
Skuldsättning (kr/kvm)	9 450	10 005	11 065	11 268
Sparande (kr/kvm)	371			
Energikostnad (kr/kvm)	303			
Energikostnad netto (kr/kvm)	223			
Årsavgifternas del av total intäkt	96,5%			
Räntekänslighet	8,4%	9,7%	10,7%	10,9%
Räntekänslighet (inklusive tillägg)	7,4%			

Förklaring flerårsöversikt

Årsavgift (kr/kvm): Redovisad årsavgift bostad genom yta upplåten med bostadsrätt.

Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm): Redovisade årsavgifter genom yta upplåten med bostadsrätt.

Årsavgift inklusive intäkter för el och bredband/telefoni.

Nettoomsättning: I nettoomsättningen ingår föreningens årsavgifter och intäkter för hyror.

Resultat efter finansiella poster: Resultat efter finansiella poster, innan avsättning till yttre reparationsfond.

Balansomslutning: Totala tillgångar, eller summan av eget kapital och skulder, per balansdagen.

Soliditet: Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Skuldsättning (kr/kvm): Totala räntebärande skulder genom total yta (boyta).

Sparande (kr/kvm): Årets resultat + summan av årets avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta (boyta). Sparande per kvm bör möta det framtida underhållsbehovet i föreningen.

Energikostnad (kr/kvm): Kostnader för el, vatten och värme genom total yta (boyta).

Energikostnad netto (kr/kvm): Kostnader för el, vatten och värme med avdrag för föreningens intäkt, (235 492 kr) genom total yta (boyta).

Årsavgifternas del av total intäkt: Redovisad årsavgift i procent av totala rörelseintäkter.

Räntekänslighet: Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter.

En ökad räntekostnad med en procent motsvarar 8,4 % av årsavgiften. Årsavgift exklusive intäkter för el och bredband/telefoni.

Räntekänslighet inklusive tillägg: Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter. En ökad räntekostnad med en procent motsvarar 7,4 % av årsavgiften. Årsavgift inklusive intäkter för el och bredband/telefoni.

Verksamheten under året

Reparation av läckande vattenledning i källaren i B-huset

Brand-och rökskadad lägenhet sanerad och iordningställd

Under 2023 har 9 st styrelsemöten avhållits

OVK besiktningen med tillhörande åtgärder genomförd

Beställning av nytt entrésystem med taggar

Avtal med Certego för hantering av taggar i likhet med nycklar

Installation av fiber för bredband/IP telefoni i fastigheten

Föreningen har haft en tvist ang andrahandsuthyrning i hyresnämnden med ombud från SBC vilken delvis förlorades/vanns

Verksamheten under kommande år

Genomgång av tätskikt på taken för att säkerställa täthet

Installation av nytt entresystem

Teckna avtal med Certego angående hosting av entrésystemet

Montering av brytskydd på entrédörrarna

Borttagning av nyckellås på entrédörrarna, ersätts med taggar

Ny cykelrensning planerad

Montering av kameror i allmänna utrymmen

Underhållsplanering

Föreningen har en underhållsplan som är upprättad 2014 och aktualiserad 2021. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll sker i enlighet med den upprättade underhållsplanen.

Föreningen har under året amorterat 1 640 000 kr (5,5%) av föreningens ingående skuld 2023.

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	58 969 000	1 771 690	1 297 793	33 081
Disposition av 2022 års resultat		157 000	-123 918	-33 081
Uttag enligt stämmobeslut				
Årets resultat				272 655
Belopp vid årets utgång	<u>58 969 000</u>	<u>1 928 690</u>	<u>1 173 875</u>	<u>272 655</u>

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	1 173 875
Årets resultat	<u>272 655</u>
	1 446 530

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	157 000
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0
Till balanserat resultat överföres	<u>1 289 530</u>
	1 446 530

RESULTATRÄKNING

Nettoomsättning	INTÄKTER			
	2023		2022	
Årsavgifter	3 782 329	1	3 479 971	
Hysesintäkter	85 065	3 867 394	82 568	3 562 539
Övriga rörelseintäkter				
Övriga intäkter		49 993		45 118
SUMMA INTÄKTER		3 917 387		3 607 657

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning

Driftskostnader	-1 962 223	2	-1 940 642	
Administrationskostnader	-133 152		-126 812	
Fastighetsavgift	-154 133	-2 249 508	-147 343	-2 214 797

Reparation och underhållskostnader

Reparationer	-85 358		-207 654	
Planerat underhåll	-150 063	-235 421	-116 250	-323 904

Personalkostnader		-89 140	4	-76 190
-------------------	--	---------	---	---------

Avskrivningar, materiella tillgångar

Byggnad		-676 788		-676 788
---------	--	----------	--	----------

Rörelseresultat		666 530		315 978
------------------------	--	----------------	--	----------------

Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter	29 320		949	
Räntekostnader	-423 195	-393 875	-283 846	-282 897

Resultat efter finansiella poster		272 655		33 081
------------------------------------------	--	----------------	--	---------------

ÅRETS RESULTAT		272 655		33 081
-----------------------	--	----------------	--	---------------

BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR			
	2023	Not	2022	
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnad	56 788 541	5	57 465 329	
Mark	32 121 035	88 909 576	32 121 035	89 586 364
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Övriga fordringar	207 759	6	34 176	
Förutb.kostnader/uppl.intäkter	160 236	367 995 7	119 698	153 874
Kassa och bank		3 070 682		2 856 815
SUMMA TILLGÅNGAR		92 348 253		92 597 053

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet eget kapital				
Insatsskapital	41 440 000		41 440 000	
Upplåtelseavgift	17 529 000		17 529 000	
Yttre reparationsfond	1 928 690	60 897 690	1 771 690	60 740 690
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 173 875		1 297 793	
Årets resultat	272 655	1 446 530	33 081	1 330 874
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		11 503 830 8		12 349 541
Kortfristiga skulder				
Kortfristig skuld till kreditinst.	16 470 122	8	17 264 411	
Leverantörsskulder	1 428 328		441 993	
Egna skatteskulder	11 448		12 367	
Övriga kortfristiga skulder	858		858	
Upplupna kostnader	238 217	9	137 690	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	351 230	18 500 203	318 629	18 175 948
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 348 253		92 597 053

Kassaflödesanalys

	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	272 655	33 081
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	676 788	676 788
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	949 443	709 869
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-214 121	-6 559
Förändring av kortfristiga skulder	1 118 544	193 584
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 853 866	896 894
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-1 640 000	-3 140 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 640 000	-3 140 000
Årets kassaflöde	213 866	-2 243 106
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 856 815	5 099 921
Likvida medel vid årets slut	3 070 681	2 856 815

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) och fr.o.m detta år kompletterande upplysningar enligt BFNAR 2023:1. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjande period.

Föreningen tillämpar komponentavskrivning vilket innebär att byggnaden delas upp i olika utbytbara delar, komponenter, med olika nyttjandeperioder och därmed olika avskrivningstider.

Följande avskrivningstider används:

Stomme 200 år.

Fönster, dörrar, portar, el, ventilation, hissar 50 år.

Tak, fasad 40 år.

Övriga byggnadsdelar 12 - 25 år.

Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Värderingsprinciper

Tillgångar har värderats utifrån anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader baseras på bokfört värde 1 januari 2014 och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

Not nr 1

	Årsavgifter	
	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 341 973	3 045 684
Årsavgifter el	235 492	242 227
Årsavgifter bredband/telefoni	204 864	192 060
Summa	3 782 329	3 479 971

Not nr 2

	Driftskostnader	
	2023	2022
Fastighetsskötsel/städ	314 424	304 080
Fastighetsskötsel extra tjänster	139 414	90 935
Besiktningar	0	80 375
Hissar	13 860	18 063
Serviceavtal	10 345	10 103
El	203 276	216 498
Värme	460 339	412 788
Vatten	232 745	222 950
Sophämtning	192 825	185 661
Försäkring	62 464	57 675
Bredband/telefoni	211 702	195 232
Revisionsarvode	33 706	31 394
Övriga fastighetskostnader	87 123	114 888
Summa	1 962 223	1 940 642

Not nr 3

Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 2006 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift, som för 2022 uppgick till maximalt 1 519 kr/lgh och för 2023 maximalt 1 589 kr/lgh.

Taxeringsvärdet framgår av annan not.

Not nr 4

Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2023	2022
Arvode och övriga ersättningar till styrelse	70 250	60 375
Summa arvoden	70 250	60 375
Sociala avgifter	18 890	15 815
Summa arvoden och sociala avgifter	89 140	76 190

Not nr 5

Kåbo 5:8

	2023	2022
Taxeringsvärde:	96 000 000	96 000 000
Byggnadsvärde	61 000 000	61 000 000
Markvärde	35 000 000	35 000 000
Summa taxeringsvärde	96 000 000	96 000 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	96 000 000	96 000 000
----------	------------	------------

Bokfört värde:

	2023	2022
Byggnad	64 993 868	64 993 868
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 528 539	-6 851 751
Årets avskrivningar	-676 788	-676 788
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 205 327	-7 528 539
Utgående restvärde enligt plan	56 788 541	57 465 329
Summa bokfört värde	56 788 541	57 465 329

Not nr 6

Övriga fordringar

	2023	2022
Avgifter/hyror för januari 2024	63 857	0
Fakturafordringar	143 114	1 132
Skattekonto	788	463
Elintäkter	0	32 581
Summa	207 759	34 176

Avgifter/hyror för januari 2024 registrerade som obetalda per 31 december redovisas från 2023 som en fordran.

Not nr 7

Förutb.kostnader/uppl.intäkter

	2023	2022
Förutbetalda försäkringskostnader	27 152	24 451
Förutbetalda Kabel-TV kostnader	54 811	52 902
Förutbetald kostnad Uppsala Lyftservice	2 408	2 265
Förutbetald kostnad Sweax	18 089	17 494
Förutbetald kostnad Returpappercentralen	10 744	22 586
Förutbetald kostnad Mediator	47 032	0
Summa	160 236	119 698

Not nr 8

Skulder kreditinstitut

	Räntejustering	Slutförfallodag	Ränta	Skuld
Swedbank Hypotek	2025.09.25	2025.09.25	3,847%	3 150 000
Swedbank Hypotek	2026.09.25	2026.09.25	4,340%	8 653 830
Swedbank Hypotek	2024.10.25	2024.10.25	0,690%	9 199 511
Nordea Hypotek	2024.03.20	2024.12.20	4,610%	6 970 611
Summa fastighetslån				27 973 952
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår.				-16 170 122
Kortfristig del övriga fastighetslån - nästa års amortering				-300 000
Summa kortfristiga låneskulder				16 470 122
Summa långfristiga låneskulder				11 503 830
Beräknad låneskuld 2028.12.31				24 773 952

Not nr 9

Upplupna kostnader

	2023	2022
Upplupen räntekostnad	27 267	13 705
Upplupet revisionsarvode	32 000	29 000
Uppluna styrelsearvoden	77 525	72 275
Upplupna sociala avgifter	24 359	22 710
Övriga upplupna kostnader	77 066	0
Summa	238 217	137 690

Not nr 10

Ställda säkerheter

	2023	2022
Fastighetsinteckningar	38 300 000	38 300 000

Not nr 11

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Uppsala

Peter Lindenmo

Steiner Mannsverk

Saliba Geries

Ramona Macaveiu

Ottilia Persson

Ludvig Josefsson

REVISIONSPÅTECKNING

Vår revisionsberättelse har avgivits den

Grant Thornton
Alexander Oja
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2024 16:39

SENT BY OWNER:

Angelica Olsson · 13.05.2024 17:04

DOCUMENT ID:

ByxMenokmA

ENVELOPE ID:

S1fl2symA-ByxMenokmA

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 231231 Brf Slottsparken.pdf

10 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PETER LINDENMO peter.lindenmo@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 17:41 13.05.2024 17:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/05/25) IP: 31.208.184.246
2. Ramona Mirela Macaveiu ramonamacaveiu@hotmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 18:53 13.05.2024 18:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/12/22) IP: 83.252.83.15
3. STEINAR SMØRHOLM MANNVERK K steinar.mannsverk@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 20:09 13.05.2024 20:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/08/13) IP: 83.255.116.50
4. LARS LUDVIG JOSEFSSON josefsson.ludvig@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 22:27 13.05.2024 22:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2001/01/21) IP: 83.190.81.245
5. Saliba Geries saliba.geries@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 07:57 14.05.2024 07:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/03/29) IP: 130.238.131.24
6. OTTILIA PERSSON ottilia.o.persson@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 13:55 13.05.2024 20:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2002/08/16) IP: 83.190.82.13
7. RUNE ALEXANDER OJA alexander.oja@se.gt.com	Signed Authenticated	14.05.2024 16:39 14.05.2024 16:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/05/21) IP: 95.193.181.252

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed