

Brf Sigurd
Org nr 716401-3026

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	5
Flerårsöversikt	6
Förändring i eget kapital	7
Resultatdisposition	7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	11
Upplysningar till resultaträkningen	11
Upplysningar till balansräkningen	14

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Sigurd (716401-3026) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1982. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Kungsängen 11:13 som byggdes år 1985 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 20 december 2021.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 november 2021. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

		vald år
Zofia Kurowska	ordförande	2021 för 1 år
Sören Jansson	vice ordförande	2021 för 2 år
Ewa Almqvist	sekreterare (tom 2205)	2021 för 2 år
Birgitta Rydolw	ledamot	2020 för 2 år
Viktor Gabre	ledamot	2021 för 2 år
Camilla Dolk	suppleant	2021 för 1 år
Agneta Ekström	suppleant	2021 för 1 år
Hans Ekström	suppleant	2021 för 1 år

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Zofia Kurowska, Birgitta Rydolw, Camilla Dolk, Agneta Ekström samt Hans Ekström.

Firmatecknare är ledamöterna två i förening.
Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Cornelia Gustafsson från BoRevision AB.
I valberedningen ingår Gunnar Nygren, sammankallande, Olle Söder och Bo Hellman.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<u>Avtalsområde</u>	<u>Leverantör</u>
Fastighetsskötsel	Upplands Boservice AB
Städning	Glans & Fresh AB
Elhandel	Nordic Green
Elnät	Vattenfall
Fjärrvärme	Vattenfall
Vatten	Uppsala vatten
Internetleverantör	Tele2(Comhem)
TV	Tele2(Comhem)
Hisservice	Uppsala Lyftservice
Sophämtning	Uppsala vatten
Pappers/förpackningsåtervinning	ReturpapperCentralen
Ventilationsservice	Åke Huss AB
Trädgården	Upplands Boservice AB

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 323 249 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 2 429 514 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 517 073 kr.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 654 149 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 650 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 517 073 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Termostater och tillhörande ventiler byttes ut i alla lägenheter samt utrymmen i källarplan. Expansionskärl byttes ut och ett gammalt kärl för avhårdning av vatten togs bort. Porten till 4C byttes ut.

Offerter gällande upprustningen av innergården samt asfaltering av ytorna kom in från Hallbloms. Fördyringen blev stor och projektet sköts upp tills vidare.

En konsult togs in för att bedöma fönstrens status och utifrån resultatet föreslå åtgärder. Konsultens bedömning var att fönstren är i relativt gott skick och byte av fönster är i nuläget inte motiverat. Däremot bör man inom de närmaste åren satsa på underhåll av dem.

Amorteringarna för räkenskapsåret uppgår till 1 385 000 kr varav 1 000 000 kr avser en extraamortering av lån i september 2021.

Planerat underhåll de fem senaste åren

Upprustning av fyra trappuppgångar	2017/2018
Ny tvättmaskin till tvättstuga 2B	”
Spolning av avloppssystemet	”
Installation av ny utrustning för avluftning och filtrering av vatten för uppvärmningen, i syfte att få säkrare värme i alla lägenheter	2018/2019
Lagt om golv i tvättstugan i 2B	”
Upprustning av lekplatsen	2019/2020
Ny mangel i tvättstuga i 4B	”
Installation av brytskydd i källardörrarna	”
Iordningställande av miljörum	2020/2021
Gamla soprummen omgjorda till förråd	”
Fortsatt installation av brytskydd	”
Ny belysning i tvättstugorna	”
Ny tvättmaskin till tvättstuga i 2B	”
Byte av termostater och ventiler	2021/2022
Byte av expansionskärl	”
Borttagning av ett kärl för vattenavhårdning	”
Byte av port 4C	”

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes under maj 2022.
En avgiftshöjning på 8 % planeras from 1 januari 2023.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 608 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 139 (135).

Under året har 12(13) bostadsrätter överlåtit.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Kungsängen 11:13 har ett taxeringsvärde uppgående till 212 784 000 kr, varav byggnadsvärdet är 99 855 000 kr. Fastigheten bebyggdes 1985.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	2 st
med sammanlagd yta av 7 563 kvm	2 rok	31 st
	3 rok	44 st
	4 rok	25 st
Bostadslägenheter med hyresrätt	2 rok	<u>1 st</u>
Summa bostadslägenheter		103 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade med bostadsrättstillägg hos Länsförsäkringar genom Bolanders.

Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I ”likvida medel” ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. ”Kassalikviditet” visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. ”Överskott för underhåll” är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	608	613	613	599
Låneskuld kr/kvm	4 366	4 689	4 872	5 055
Likvida medel	2 496	2 726	2 689	2 539
Kassalikviditet i %	12,2	114,6	82,0	16,3
Soliditet i %	26,9	25,7	24,0	22,3
Överskott för underhåll kr/kvm	206	238	245	240
Nettoomsättning	5 367	5 237	4 976	4 837
Resultat efter finansiella poster	323	723	661	799
Årets resultat	323	723	661	799
Eget kapital	12 865	12 524	11 801	11 140
varav underhållsfond	1 654	1 303	1 072	650
Utfört underhåll	517	299	419	228

Definitioner nyckeltal

Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

Låneskuld kr/kvm. Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

Likvida medel består av föreningens placeringar, banktillgodohavanden, skattekonto och avräkningskonto hos HSB Uppsala.

Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån.

Soliditet beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Överskott för underhåll kr/kvm beräknas utifrån årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

Nettoomsättning - de olika delposterna redovisas i not ”nettoomsättning”.

Resultat efter finansiella poster och årets resultat - se resultaträkningen.

Eget kapital och underhållsfond - se balansräkningens skuldsida.

Utfört underhåll visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

Förändring i eget kapital

	Medlems <u>insatser</u>	Upplåtelse <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 473 555	5 289 617	1 303 019	1 734 857	722 538	12 523 586
Avsättning till fond för yttre underhåll			650 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-298 870			
Balanseras i ny räkning				371 408	-722 538	
Upplåtelse av ny bostadsrätt		-	-			
Årets resultat					323 249	323 249
Belopp vid årets utgång	3 473 555	5 289 617	1 654 149	2 106 265	323 249	12 846 835

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 106 265
Årets resultat	323 249
	<hr/>
Att disponera	2 429 514
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	650 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-517 073
Balanserat resultat	2 296 587
	<hr/>
Summa	2 429 514

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Resultaträkning	Not	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 366 884	5 237 031
Summa rörelseintäkter		5 366 884	5 237 031
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-3 571 822	-3 020 307
Övriga externa kostnader	4	-23 748	-33 872
Personalkostnader och arvoden	5	-177 032	-176 721
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-780 755	-780 755
Summa rörelsekostnader		-4 553 357	-4 011 655
Rörelseresultat		813 527	1 225 376
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 648	2 624
Räntekostnader och liknande resultatposter		-491 926	-505 462
Summa finansiella poster		-490 278	-502 838
Resultat efter finansiella poster		323 249	722 538
Resultat före skatt		323 249	722 538
Årets resultat		323 249	722 538

Balansräkning	Not	2022-06-30	2021-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	44 986 070	45 757 063
Inventarier, verktyg och installationer	8	29 286	39 048
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>45 015 356</u>	<u>45 796 111</u>
Summa anläggningstillgångar		45 015 356	45 796 111
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		7 567	1 792
Övriga fordringar	9	1 984 528	2 214 368
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	261 065	282 892
Summa kortfristiga fordringar		<u>2 253 160</u>	<u>2 499 052</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	11	511 842	511 842
Summa kassa och bank		<u>511 842</u>	<u>511 842</u>
Summa omsättningstillgångar		2 765 002	3 010 894
SUMMA TILLGÅNGAR		47 780 358	48 807 005

Balansräkning	Not	2022-06-30	2021-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 763 172	8 763 172
Fond för yttre underhåll		1 654 149	1 303 019
		<hr/>	<hr/>
Summa bundet eget kapital		10 417 321	10 066 191
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 106 265	1 734 857
Årets resultat		323 249	722 538
		<hr/>	<hr/>
Summa fritt eget kapital		2 429 514	2 457 395
Summa eget kapital		12 846 835	12 523 586
<i>Långfristiga skulder</i>	12		
Övriga skulder till kreditinstitut		12 525 000	33 677 900
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		12 525 000	33 677 900
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	21 552 900	1 785 000
Leverantörsskulder		162 694	189 206
Skatteskulder		27 252	14 910
Övriga skulder	13	1 935	3 013
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	663 742	613 390
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		22 408 523	2 605 519
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 780 358	48 807 005

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en 100-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 64 år. Avskrivning på ombyggnad av lokaler till lägenheter sker på 30 år.

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 %.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 21,2 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2021-07-01 <u>-2022-06-30</u>	2020-07-01 <u>-2021-06-30</u>
Årsavgifter bostäder	4 599 345	4 634 136
Hysesintäkter bostäder	79 500	67 500
Hysesintäkter lokaler	10 500	1 950
Hysesintäkter garage	134 400	133 723
Hysesintäkter p-platser	88 560	88 560
El, IMD	368 302	268 415
Överlåtelseavgift	14 406	17 808
Pantförskrivningsavgift	4 767	5 206
Övriga intäkter	67 104	19 733
Summa nettoomsättning	5 366 884	5 237 031

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	<u>2021-07-01</u> <u>-2022-06-30</u>	<u>2020-07-01</u> <u>-2021-06-30</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	158 440	156 444
Serviceavtal	45 040	37 879
Entreprenadstöd	86 766	101 532
Besiktningkostnader	12 833	16 872
Snörenhållning	3 041	1 250
Förbrukningsmaterial	5 384	1 025
Reparationer	237 069	248 763
Elavgifter	655 762	404 601
Uppvärmning	586 665	541 640
Vatten och avlopp	287 841	264 096
Sophämtning	169 713	148 169
Fastighetsförsäkringar	113 037	107 626
Kabel-TV, bredband m.m	177 496	213 106
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	174 297	150 277
Administrativ förvaltning enligt avtal	99 653	95 634
Övriga externa tjänster, drift	32 943	24 826
Studie- och fritidsverksamhet	995	697
Medlems- och föreningsavgifter	7 780	7 660
Garage och parkeringskostnader	198 360	198 360
Övriga driftskostnader	1 634	980
	<hr/>	<hr/>
Summa driftkostnader	3 054 749	2 721 437
 <i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll fönster och dörrar	83 125	11 310
Planerat underhåll lokaler	0	251 685
Planerat underhåll värme	333 325	0
Planerat underhåll el-installationer	0	35 875
Planerat underhåll vatten och avlopp	94 373	0
Planerat underhåll lås-system	6 250	0
	<hr/>	<hr/>
Summa underhållskostnader	517 073	298 870
 Summa fastighets- och driftkostnader	 3 571 822	 3 020 307

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2021-07-01</u> <u>-2022-06-30</u>	<u>2020-07-01</u> <u>-2021-06-30</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	0	3 288
Kontorsmaterial och liknande	1 236	8 602
Telefon och porto	8 289	7 654
Konsultarvoden	223	216
Revisionsarvode extern revisor	14 000	14 112
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga externa kostnader	23 748	33 872

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2021-07-01</u> <u>-2022-06-30</u>	<u>2020-07-01</u> <u>-2021-06-30</u>
Styrelsearvoden	132 000	134 700
Arvode valberedning	3 300	300
Övriga arvoden	8 000	8 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	33 732	33 721
	<hr/>	<hr/>
Summa personalkostnader och arvoden	177 032	176 721

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Finansiella poster

	<u>2021-07-01</u> <u>-2022-06-30</u>	<u>2020-07-01</u> <u>-2021-06-30</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 648	2 624
Räntekostnader	-491 926	-505 462
	<hr/>	<hr/>
Summa finansiella poster	-490 278	-502 838

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2022-06-30</u>	<u>2021-06-30</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	57 780 594	57 780 594
Ingående avskrivning på byggnader	-12 251 531	-11 480 538
Årets avskrivningar, byggnader	-770 993	-770 993
Bokförda värden byggnader	<u>44 758 070</u>	<u>45 529 063</u>
Mark	228 000	228 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	<u>44 986 070</u>	<u>45 757 063</u>
Taxeringsvärde byggnad	99 855 000	81 000 000
Taxeringsvärde mark	112 929 000	78 000 000

Not 8 Maskiner och inventarier

	<u>2022-06-30</u>	<u>2021-06-30</u>
Ingående anskaffningsvärde	48 810	0
Årets anskaffning	0	48 810
Ingående avskrivningar på inventarier	-9 762	0
Årets avskrivning på inventarier	-9 762	-9 762
Utgående redovisat värde	<u>29 286</u>	<u>39 048</u>

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2021-07-01</u> <u>-2022-06-30</u>	<u>2020-07-01</u> <u>-2021-06-30</u>
I avräkning med HSB Uppsala	1 983 944	2 213 788
Skattekonto	584	580
Summa övriga fordringar	<u>1 984 528</u>	<u>2 214 368</u>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2021-07-01</u> <u>-2022-06-30</u>	<u>2020-07-01</u> <u>-2021-06-30</u>
Hyror	38 930	49 590
Kostnader för vatten och avlopp	24 405	23 806
Sophämningskostnader	29 262	25 406
Försäkringspremier	110 615	102 985
Kabel-TV avgifter m.m.	9 622	53 371
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	41 819	0
Upplupna ränteintäkter	768	923
Övrigt upplupet och förutbetalt	5 644	26 811
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	<u>261 065</u>	<u>282 892</u>

Not 11 Kassa och bank

	<u>2021-07-01</u> <u>-2022-06-30</u>	<u>2020-07-01</u> <u>-2021-06-30</u>
Swedbank	511 842	511 842
Summa kassa och bank	<u>511 842</u>	<u>511 842</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	<u>2022-06-30</u>	<u>2021-06-30</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	34 077 900	35 462 900
Summa långfristiga skulder	34 077 900	35 462 900
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	50 379 000	50 379 000
Summa ställda säkerheter	50 379 000	50 379 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2022-06-30</u>
Swedbank -2370	1,50	2022-11-15	12 615 400
Swedbank -8960	1,09	2024-10-25	12 550 000
Swedbank -4641	2,041	2022-09-28	400 000
Swedbank -6937	1,817	2023-05-28	<u>8 512 500</u>
Summa			34 077 900
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			- 385 000
Avgår lån för omförhandling 2022/2023			<u>- 21 167 900</u>
Totalt			12 525 000
Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år			32 152 900

Not 13 Övriga skulder

	<u>2021-07-01</u> <u>-2022-06-30</u>	<u>2020-07-01</u> <u>-2021-06-30</u>
Övriga kortfristiga skulder	1 935	3 013
Summa övriga skulder	1 935	3 013

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2021-07-01</u> <u>-2022-06-30</u>	<u>2020-07-01</u> <u>-2021-06-30</u>
Löner och arvoden	62 800	62 100
Arbetsgivaravgifter	24 871	19 156
Arvode revision	14 250	14 000
Elavgifter	58 062	31 032
Uppvärmningskostnader	22 999	21 253
Sophämningskostnader	0	1 669
Förutbetalda hyror och avgifter	415 968	408 879
Upplupna räntekostnader	54 407	55 301
Övrigt upplupet och förutbetalt	10 385	0
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	663 742	613 390

Uppsala 2022-____-____

Zofia Kurowska

Sören Jansson

Birgitta Rydow

Viktor Gabre

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-____-____.

Cornelia Gustafsson
BoRevision AB