

Årsredovisning 2022

BRF MAJGÅRDEN

717600-3494



 **nabo**

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF MAJGÅRDEN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten och se till att ekonomin är god. Föreningens årsavgifter fastställs av medlemmarna vid årsmötet. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera föreningens driftskostnader och kommande underhåll. Styrelsen använder föregående års faktiska kostnader som underlag i planeringen för kommande års utgiftsberäkningar av underhåll utifrån underhållsplanen. Kommande underhåll kan även medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen. Resultatet kan variera över åren beroende på hur stora reparationer och underhåll som har utförts.

- Föreningen följer en underhållsplan som uppdateras kontinuerligt och sträcker sig fram till 2026.
- Större underhåll kommer att utföras under de kommande åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet, se Not 1.
- Amortering av föreningens lån, se Not 15.
- Höjning av årsavgifterna beslutas av årsstämman utifrån styrelsens beräkning av kostnadsökningar och planerade underhåll för kommande år.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens grundfakta

Föreningen registrerades 1952-12-10.

Nuvarande stadgar registrerades 2021-09-13 hos Bolagsverket.

Föreningens säte

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Luthagen 7:6 Brf Majgården i Uppsala. Fastigheten består av mark och tre byggnader på adresserna Prästgårdsgatan 13 A-E, 15 A-B och Hällbygatan 38 A-B. Föreningen har 90 bostadsrätter om totalt 6 289 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos IF Skadeförsäkring AB. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Bostadsrättstillägg för varje lägenhet ingår inte, det måste tecknas av varje medlem i deras privata hemförsäkring.

Styrelsens sammansättning

2022-05-17 – 2023-05-11

Sten Hjalmarsson 2022-05-17 - 2022-11-22	Ordförande
Göran Eidevall 2022-11-23 -	Ordförande
Agneta Jansson	Kassör
Eva Östh	Sekreterare
Kristoffer Gokall-Norman	Tekniskt ansvarig
Christina Hultgren	Yttre Miljö
Monika Oscarsson	Suppleant/Informatör
Nils Kirsten	Suppleant

Valberedning

Jon Svedin

Marie Lundberg

Revisorer

David Hultström-Blomster	Ordinarie
Gustaf Bjurhammer Birck	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Fastighetsfakta

Fastighetsbeteckning: Luthagen 7:6

Taxeringsvärde: 107 319 000 kr varav byggnadsvärde 55 319 000 kr

Sammanlagd lägenhetsyta: 6 289 kvm.

Sammanlagt lånebelopp: inteckningslån 2022-12-31: 14 712 632 kr; lånebelopp/lägenhetsyta (i kvm): 2 339 kr/kvm.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 90 lägenheter med bostadsrätt.

Det finns 29 parkeringsplatser och 12 garage.

Lägenhetsfördelning

Antal rum	Antal lägenheter
1 rum o kokvrå	6
1 rum och kök	12
2 rum o kök	12
3 rum o kök	16
4 rum o kök	44

Gemensamma utrymmen

Föreningslokal

Bastu

Motionsrum

Tvättstugor, en med fyra maskiner och en grovtvättmaskin, två med två maskiner vardera.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som uppdateras kontinuerligt och sträcker sig fram till år 2026. Underhållsplanen är publicerad på föreningens hemsida.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden och därutöver överlagt när så varit påkallat.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal

Avtal

Fastighetsskötsel

Ekonomisk förvaltning

Internet, bredband

Internet, domän

El, mikroproduktion solel

El, mikroproduktion solel, fjärrvärme

Vatten, sopor brännbart, kompost

Källsortering

Försäkring

IMD, Individuell mätning och debitering El

Leverantör

Uppsala Fastighetstjänst AB

Nabo Group AB

Bahnhof

one.com

Gislaved Energi AB

Vattenfall AB

Uppsala Vatten

Pre Zero

If Skadeförsäkring AB

Infometric AB

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Förutom löpande underhåll och service har följande åtgärder vidtagits:

- Ombesiktning OVK genomfördes i mars 2022 utan avvikelse
- Återanslutning till fjärrvärmenätet genomfördes utifrån beslut på ordinarie årsstämma 2022-05-17.
- Underhållsplanen har uppdaterats.
- Takrengöring har genomförts
- Energideklaration har genomförts
- Radonmätning startad i november, resultat kommer i februari/mars 2023

Övrigt:

Följande projekt har dessutom utretts/planerats under året:

- Behovet av att installera portkod/porttelefoner har utretts och bedömdes inte vara aktuellt i nuläget
- Förberedelse inför byte av ekonomisk förvaltare
- Behovet av att anlita konsult för att stödja styrelsen i uppdatering av föreningens underhållsplan påbörjades under 2022 och kommer att hanteras vidare 2023

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 111 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 5 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 426	4 109	4 326	3 542
Resultat efter fin. poster	198	-431	-1 114	-1 635
Soliditet, %	-11	-11	-8,4	-0,8
Yttre fond	5 159	4 622	4 086	4 086
Taxeringsvärde	137 341	107 319	107 319	107 319
Bostadsyta, kvm	6 289	6 289	6 289	-
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	640	618	653	-
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 339	2 498	2 393	-
Genomsnittlig skuldränta, %	1,72	1,23	1,31	1,43
Belåningsgrad, %	126,40	127,92	114,63	95,87

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	315	-	-	315
Fond, yttre underhåll	4 622	-	537	5 159
Balanserat resultat	-6 182	-431	-537	-7 149
Årets resultat	-431	431	198	198
Eget kapital	-1 675	0	198	-1 477

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 149
Årets resultat	198
Totalt	-6 951

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	537
Balanseras i ny räkning	-7 488
	-6 951

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		4 426	4 109
Rörelseintäkter		30	-7
Summa rörelseintäkter		4 456	4 102
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-2 951	-3 071
Övriga externa kostnader	8	-162	-192
Personalkostnader	9	-247	-230
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-640	-847
Summa rörelsekostnader		-4 000	-4 340
RÖRELSERESULTAT		456	-238
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-261	-193
Summa finansiella poster		-258	-193
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		198	-431
ÅRETS RESULTAT		198	-431

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	11 640	12 280
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 640	12 280
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 640	12 280
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		359	0
Övriga fordringar	13	35	-3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	209	225
Summa kortfristiga fordringar		603	222
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 925	2 486
Summa kassa och bank		1 925	2 486
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 528	2 708
SUMMA TILLGÅNGAR		14 168	14 988

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		315	315
Fond för yttre underhåll		5 159	4 622
Summa bundet eget kapital		5 474	4 937
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 149	-6 182
Årets resultat		198	-431
Summa fritt eget kapital		-6 951	-6 612
SUMMA EGET KAPITAL		-1 477	-1 675
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	6 927	4 250
Övriga långfristiga skulder		13	13
Summa långfristiga skulder		6 940	4 263
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 786	11 458
Leverantörsskulder		396	512
Skatteskulder		8	13
Övriga kortfristiga skulder		2	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	515	418
Summa kortfristiga skulder		8 706	12 401
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 168	14 988

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Majgården har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2 %
Fastighetsförbättringar	2-7 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	10	10
Hysesintäkter, p-platser	184	178
Årsavgifter, bostäder	4 025	3 889
Övriga intäkter	237	25
Summa	4 456	4 102

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	47	94
Fastighetsskötsel	282	234
Städning	12	0
Trädgårdsarbete	1	4
Övrigt	32	0
Summa	373	332

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Fönster	9	0
Reparationer	733	1 553
Tak	211	0
Temp. rep und eller projekt	-8	8
Summa	944	1 561

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Vattenskada lgh 74 HG38A	0	108
Övrigt	238	0
Summa	238	108

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	517	349
Sophämtning	170	117
Uppvärmning	59	0
Vatten	281	274
Summa	1 027	740

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	103	103
Fastighetsförsäkringar	126	92
Fastighetsskatt	140	135
Summa	368	329

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	15	2
Juridiska kostnader	4	0
Kameral förvaltning	88	72
Konsultkostnader	0	76
Revisionsarvoden	4	3
Övriga förvaltningskostnader	51	39
Summa	162	192

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Löner, arbetare	96	115
Sociala avgifter	42	39
Styrelsearvoden	108	76
Övriga personalkostnader	1	0
Summa	247	230

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader	0	3
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	261	188
Övriga räntekostnader	0	2
Summa	261	193

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	33 025	33 025
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	33 025	33 025
Ingående ackumulerad avskrivning	-20 745	-19 898
Årets avskrivning	-640	-847
Utgående ackumulerad avskrivning	-21 385	-20 745
Utgående restvärde enligt plan	11 640	12 280
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 025</i>	<i>1 025</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	68 341	55 319
Taxeringsvärde mark	69 000	52 000
Summa	137 341	107 319
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	583	583
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	583	583
Ingående ackumulerad avskrivning	-583	-583
Utgående ackumulerad avskrivning	-583	-583
Utgående restvärde enligt plan	0	0
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Redovisningskonto moms	21	0
Skattekonto	14	15
Övriga fordringar	0	-18
Summa	35	-3

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	17	17
Försäkringspremier	144	126
Förvaltning	0	28
Räntor	1	0
Vatten	23	30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	24
Summa	209	225

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2024-06-01	2,58 %	1 101	1 101
Stadshypotek	2023-03-30	1,58 %	2 325	2 475
Stadshypotek	2024-06-01	2,58 %	1 438	1 476
Stadshypotek	2023-01-30	1,65 %	1 730	1 775
Stadshypotek	2022-09-01	1,46 %		700
Nordea Hypotek	2023-07-05	2,31 %	3 731	3 731
Stadshypotek	2025-04-30	2,39 %	4 388	4 451
Summa			14 713	15 708

Varav kortfristig del

7 786

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	47	53
Förutbetalda avgifter/hyror	359	348
Uppkost fjärrvärme	57	0
Utgiftsräntor	51	16
Summa	515	418

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	17 301	17 301
Summa	17 301	17 301

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Göran Eidevall
Ordförande

Eva Öst
Sekreterare

Agneta Jansson
Kassör

Kristoffer Gokall-Norman
Tekniskt ansvarig

Christina Hultgren
Yttre miljö

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

David Blomster
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
03.05.2023 09:31

SENT BY OWNER:
Jennie Svedberg · 19.04.2023 21:01

DOCUMENT ID:
r1Zmsq36fh

ENVELOPE ID:
SyxXic36fh-r1Zmsq36fh

DOCUMENT NAME:
majgården.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EVA ÖST Eva.osth@ica.se	Signed	19.04.2023 22:13	eID	Swedish BankID (DOB: 1961/06/05)
	Authenticated	19.04.2023 22:11	Low	IP: 194.71.19.244
2. Erik Johan Kristoffer Gokall-Norman kgn@geosigma.se	Signed	20.04.2023 11:13	eID	Swedish BankID (DOB: 1971/05/18)
	Authenticated	20.04.2023 10:59	Low	IP: 194.71.15.242
3. GÖRAN EIDEVALL goraneidevall@gmail.com	Signed	22.04.2023 11:33	eID	Swedish BankID (DOB: 1955/11/11)
	Authenticated	20.04.2023 19:30	Low	IP: 109.228.185.44
4. Agneta Margareta Jansson agneta1jansson@gmail.com	Signed	22.04.2023 16:31	eID	Swedish BankID (DOB: 1957/01/21)
	Authenticated	22.04.2023 16:28	Low	IP: 109.228.185.52
5. Anna Britta Christina Hultgren abckrikon@telia.com	Signed	03.05.2023 09:29	eID	Swedish BankID (DOB: 1954/04/25)
	Authenticated	03.05.2023 09:12	Low	IP: 109.228.185.2
6. DAVID HULTSTRÖM BLOMSTER david.hultstrom@gmail.com	Signed	03.05.2023 09:31	eID	Swedish BankID (DOB: 1980/01/10)
	Authenticated	03.05.2023 09:30	Low	IP: 89.160.81.149

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman Brf Majgården, 717600-3494

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Majgården för år 2022. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av vår revision.

Vi har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt vår bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar vi föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Uppsala 2023-05-03



David Blomster