

Årsredovisning för Brf Brandbilen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Brandbilen registrerades 2010-09-02. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en så kallad äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Uppsala län, Uppsala kommun.

Föreningen redovisar moms för individuell mätning av hushållsel och vatten till de boende.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Svartbäcken 54:3 med gatuadressen Ellegatan 1-7 i Uppsala kommun. Byggnaden uppfördes med start 2011 och stod klar för inflytt i slutet av 2012. Byggnaden består av ett flerbostadshus i fem våningar med fyra trappuppgångar.

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt:

		kvm
1 rum och kök	1 st	47
2 rum och kök	6 st	390
3 rum och kök	13 st	1 140
4 rum och kök	12 st	1 232
5 rum och kök	4 st	468
6 rum och kök	2 st	330
Total bostadsarea uppgår till		3 607
Total tomtarea uppgår till		1 196

Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Föreningen har 34 parkeringsplatser i gemensamhetsanläggning.

Styrelsen

Lilian Billborn
Erik Malmquist
Sonia Shali
Åsa Östman Chirinos
Johan Hernefeldt
Margareta Torgén
Emelie Karlsson

Ordförande
Vice ordförande, ekonomi
Ledamot, avflyttad
Ledamot
Ledamot
Suppleant
Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande ledamöter:
Åsa Östman Chirinos och Johan Hernefeldt.

Revisorer

Kirsi Kinanen Jansson

K. Jansson Revision AB

Valberedning

Barbro Enberg

Eva Bomark

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie årsstämma hölls 2022-05-24. Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.

Avtal

Hissar, jouravtal

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning

Elnät

Elhandel

Fastighetsskötsel

Kabel-TV och bredband

Hemsida

Städ

Vatten

Försäkring

Serviceavtal, fördelningsmätning av el och vatten

S:T Eriks Hiss AB

Mediator Fastighetskonsult AB

Vattenfall

Bodens Energi AB

UBC Teknisk förvaltning

Telia Triple Play

Miss Hosting

Luthagens Städ & Fönsterputs AB

Uppsala Vatten

Länsförsäkringar

Ngenic

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten ingår i två gemensamhetsanläggningar. En avseende vägar, gång- och cykelvägar, ledningar, planteringar och lekplatser, tillsammans med Brf Brandsoldaten och Brf Moltas, och en avseende garage tillsammans med Brf Brandsoldaten.

Överlåtelse och medlemsinformation

Under året har 7 st överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 5 st).

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 61 st, under året har 3 st medlemmar tillkommit och 6 st har utträtt. Antal medlemmar vid årets slut var 58 st.

Energiförbrukning, jämförelsetal

	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Värme (MWh)	223	252	209	244	244	245
El (kWh)	182 563	251 555	238 694	237 580	242 696	245 646

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 87 754 kr, vilket avser reparationer.

Verksamheten under året

Året har präglats av krig i vår omvärld. Rysslands invasion av Ukraina, stegrande inflation, höjda räntor och galopperande elpriser påverkar oss alla på olika sätt.

Under år 2022 upphörde covid-19 att vara en samhällsfarlig sjukdom. Styrelsen kunde träffas fysiskt på sina möten igen. Styrelsen har träffats vid 14 tillfällen under året. På Föreningsstämman i maj kunde medlemmarna träffas fysiskt på Hotell Botanika.

Styrelsen bjöd in till Gårdsträff 1 oktober. De som hörsammat inbjudan fick bl.a. grillad korv i stälände höstsol. Och i december återuppstod "julfikat" för alla medlemmar efter pandemiuppehåll i två år.

Omsättning av två lån har genomförts

1: 2022-09-21, lån i Nordea, nytt lånebelopp 5 864 000 kr.

2: 2022-12-31, lån i Nordea, nytt lånebelopp 5 995 000 kr.

Lånen löper nu med rörlig ränta. Totalt har föreningen amorterat 868 000 kr under året, inklusive två extra amorteringar om totalt 300 000 kr.

Föreningen har ansökt och fått elcertifikat.

Solcellerna som färdiginstallerades september 2021 har bidragit till betydande lägre elkostnad för föreningen. Tillsammans med vår förvaltare har styrelsen sett över prissättning av el och hantering av moms på el givet solcellerna. Föreningen avser att även i fortsättningen sätta priset baserat på kostnaden för inköpt el, moms tillkommer som tidigare.

Installering av fler elbilsladdare är inte aktuellt för närvarande, då de vi har inte är uthyrda till 100 %.

Radonmätning av vår fastighet påbörjades i oktober. (I januari 2023 fick vi godkänt besked från Uppsala kommun.)

För att förhindra inbrott har vi monterat brytskydd på alla dörrar till källare och garage. Ny pump och rörledning i undercentral, samt ny vattenmätare har installerats. Extra avloppsrengöring Ellegatan 7 genomfördes på försommaren. Sensor till belysning Ellegatan 1 utbytt. Ny spegel i hiss Ellegatan 1. Ny lampkupa entré Ellegatan 3. Rengöring av soprum och underhållsmålning i alla trapphus har skett kontinuerligt.

I garaget har ny motor till fläkt installerats och service av garageporten har genomförts.

Avgiftsändringar

Årsavgifterna har varit oförändrade under året. Årsavgifterna höjs med 9 % från 1 januari 2023.

Ekonomi, jämförelsetal

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	2 641	2 647	2 638	2 635
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-208	-285	-385	-492
Balansomslutning (tkr)	150 593	151 692	152 763	153 552
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	81,7%	81,6%	81,2%	81,1%
Bankskuld/lgh. yta (kr/kvm)	7 336	7 575	7 795	7 915
Årsavgift bostäder (dec kr/kvm)	498	498	498	498
Räntekänslighet *	14,7%	15,2 %	15,7 %	16 %

* Räntebärande skuld per 31.12 x 1 % / redovisad årsavgift

Verksamheten under kommande år

Omsättning lån 2023-01-31.

Förbereda omsättning lån 2024-01-31

Undersöka förutsättningar för konvertera belysning till ledbelysning.

Genomföra OVK (obligatorisk ventilationskontroll).

Föreningen kommer sannolikt få ta del av det statliga elstödet som förväntas betalas ut 2023.

Tillsyn och underhåll av fastighet sker kontinuerligt vid behov

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall årligen göras med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvm boarea, vilket motsvarar 108 210 kr.

Föreningen har under året amorterat 863 402 kr (3,2 %) av föreningens ingående skuld 2022.

Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året, vilket var förväntat då årsavgifter inte tas ut för att täcka hela avskrivningen på byggnaden.

Årets drifts-, personal- och räntekostnader, amortering enligt plan samt nedan föreslagen avsättning till yttre reparationsfond har täckts in av debiterade avgifter och hyror för året.

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	126 999 000	1 388 610	-4 294 407	-285 018
Disposition av 2021 års resultat		213 400	-498 418	285 018
Årets resultat				-208 276
<u>Belopp vid årets utgång</u>	<u>126 999 000</u>	<u>1 602 010</u>	<u>-4 792 826</u>	<u>-208 276</u>

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	-4 792 826
Årets resultat	<u>-208 276</u>
	-5 001 102

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	213 400
Ur yttre reparationsfonden ianspråktas	0
Till balanserat resultat överföres	<u>-5 214 502</u>
	-5 001 102

RESULTATRÄKNING

	INTÄKTER			
	2022	Not	2021	
Nettoomsättning				
Årsavgifter	1 795 824		1 795 824	
Hysesintäkter, garage	522 000	2 317 824	519 000	2 314 824
Övriga rörelseintäkter				
Elintäkter	182 176		180 331	
Vattenintäkter	135 268		148 129	
Övriga intäkter	6 054	323 498	3 488	331 948
SUMMA INTÄKTER		2 641 322		2 646 772

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning				
Driftskostnader	-1 095 667	1	-1 170 184	
Administrationskostnader	-58 396		-56 696	
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-39 730	-1 193 793 2	-32 240	-1 259 120
Reparation och underhållskostnader				
Reparationer	-87 754		-67 629	
Planerat underhåll	0	-87 754	-19 735	-87 364
Personalkostnader		-60 221 3		-60 323
Avskrivningar, materiella tillgångar				
Byggnad		-1 204 050 4		-1 176 764
RÖRELSERESULTAT		95 504		63 201
Resultat från finansiella poster				
Ränteintäkter	6		0	
Räntekostnader	-303 786	-303 780	-348 219	-348 219
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-208 276		-285 018
ÅRETS RESULTAT		-208 276		-285 018

BALANSRÄKNING

		TILLGÅNGAR			
		2022	Not	2021	
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnad	104 780 033		4	105 984 083	
Mark	45 000 000	149 780 033		45 000 000	150 984 083
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Medlemsavgifter/hyror	1 860			0	
Övr kortfr. fordringar	514			2 816	
Skattekonto	126			128	
Momsfordran	4 162			11 339	
Förutb. kostnader/uppl. intäkter	189 244	195 906	5	216 947	231 230
Kassa och bank		617 336			476 764
SUMMA TILLGÅNGAR		150 593 275			151 692 077

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet eget kapital					
Insatskapital	126 999 000			126 999 000	
Yttre reparationsfond	1 602 010	128 601 010		1 388 610	128 387 610
Ansamlad förlust					
Balanserat resultat	-4 792 826			-4 294 407	
Årets resultat	-208 276	-5 001 102		-285 018	-4 579 425
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		7 152 244	6,7		14 800 644
Kortfristiga skulder					
Kortfristig skuld till kreditinst.	19 307 571			12 522 573	
Leverantörsskulder	108 514			162 483	
Egna skatteskulder	3 498			2 631	
Upplupna kostnader	122 484		8	119 743	
Förskottsinbetalda hyror/avg	299 056	19 841 123		275 818	13 083 248
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		150 593 275			151 692 077

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3). 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. Principerna är oförändrade från föregående år.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjande period.

Byggnaden skrivs av systematiskt över byggnadsdelarnas bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Föreningen tillämpar komponentavskrivning vilket innebär att byggnaden delas upp i olika utbytbara delar, komponenter, med olika nyttjandeperioder och därmed olika avskrivningstider. Vid framtida ersättningsinvestering resultatförsöks eventuellt restvärde och ersätts med den nya komponentens anskaffningsvärde.

Följande avskrivningstider används:

Stomme 200 år.

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

Tak, fasad, balkong 40 år.

Övriga byggnadsdelar 12 - 25 år.

Solcellsanläggning 25 år, avskrivning från 1 oktober 2021.

Värderingsprinciper

Tillgångar har värderats utifrån anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

NOT NR 1

Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	77 272	76 500
Fastighetsskötsel, innergård/garage	29 100	28 795
Fastighetsskötsel, extra	16 691	11 773
Städ	77 072	74 640
Besiktningar	6 175	0
Hissar	35 232	34 962
Serviceavtal	22 560	22 014
El	208 390	314 686
Uppvärmning	243 434	239 793
Vatten	102 347	111 998
Sophämtning	79 717	60 587
Försäkringar	32 734	30 719
Transport	930 724	1 006 467

Transport	930 724	1 006 467
Telia Triple Play	109 239	107 725
Extern revisor	16 500	15 500
Telekommunikation	2 912	3 056
Övriga fastighetskostnader	36 292	37 436
SUMMA	1 095 667	1 170 184

NOT NR 2

Fastighetsskatt/avgift

Byggnaden har åsatts värdeår 2012 och är därmed befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år.
Fastighetsskatt för lokaler (1% av gällande taxeringsvärde). Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 3

Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Löner och arvoden

	2022	2021
Arvoden, lön och övriga ersättningar till styrelse	48 300	47 600
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	0	0
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	48 300	47 600
Sociala avgifter	11 921	12 723
SUMMA	60 221	60 323

NOT NR 4

Svartbäcken 54:3

	2022	2021
Taxeringsvärde:	134 973 000	99 224 000
Byggnadsvärde	91 973 000	68 224 000
Markvärde	43 000 000	31 000 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	134 973 000	99 224 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	88 000 000	65 000 000
Lokaler	3 973 000	3 324 000

	2022	2021
Bokfört värde:		
Byggnad	114 425 000	114 425 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 341 352	-8 173 683
Årets avskrivningar	-1 167 669	-1 167 669
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 509 021	-9 341 352
Utgående restvärde enligt plan	103 915 979	105 083 648
Solcellsanläggning	909 530	0
Uppfört under året	0	774 042
Omfört från pågående arbeten	0	135 488
Anskaffningsvärde	909 530	909 530
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 095	0
Årets avskrivningar	-36 381	-9 095
Utgående ackumulerade avskrivningar	-45 476	-9 095
Utgående restvärde enligt plan	864 054	900 435

Pågående arbeten	0	135 488
Omfört under året, solceller	0	135 488
Utgående restvärde enligt plan	0	0
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	104 780 033	105 083 648

NOT NR 5

Förutb. kostnader/uppl. intäkter

	2022	2021
Förutbetalda försäkringskostnader	32 344	29 794
Förskottsbetalda leverantörer	54 780	85 776
Upplupna intäkter el och vatten	102 120	101 377
SUMMA	189 244	216 947

NOT NR 6

Skulder kreditinstitut

	Räntejustering	Slutförfallodag	Ränta	Skuld
Nordea	2023.03.21	2023.09.21	3,07%	5 995 171
Nordea	2023.03.30	2023.12.29	3,23%	5 664 000
Stadshypotek	2023.01.30	2023.01.30	1,62%	7 528 400
Stadshypotek	2024.01.30	2024.01.30	0,59%	7 272 244
SUMMA FASTIGHETSLÅN				26 459 815
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår				19 187 571
Kortfristig del övriga fastighetslån - nästa års amortering				120 000
SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER				19 307 571
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER				7 152 244
Beräknad låneskuld 2027.12.31				24 164 615

NOT NR 7

Ställda säkerheter

	2022	2021
Fastighetsinteckningar	32 426 000	32 426 000

NOT NR 8

Upplupna kostnader

	2022	2021
Upplupna räntekostnader	34 118	28 037
Beräknat revisionsarvode	17 000	16 500
Vatten	9 430	10 109
Sophämtning	3 616	2 597
Upplupet styrelservode	43 470	47 600
Upplupna sociala avgifter	13 600	14 900
Övriga uppl. kostnader/ förutbet. intäkter	1 250	0
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	122 484	119 743

NOT NR 9

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

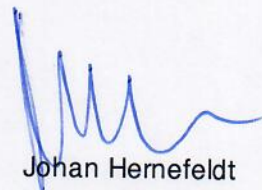
Uppsala den 3 mars 2023



Lilian Billborn



Erik Malmquist



Johan Hernefeldt



Åsa Chirinos Östman

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har lämnats den

Kirsi Kinanen Jansson
K. Jansson Revision AB