

ÅRSREDOVISNING

för bostadsrättsföreningen

Skogsviolen

Org nr 716422-5349

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

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Fastighet

Föreningens fastighet Berthåga 36:1 i Uppsala kommun har ett taxeringsvärde uppgående till 56 800 000 kr, varav 39 000 000 kr utgör byggnadsvärde.

Styrelse fram till årsmötet den 2 juni 2022

Ordförande	Gunnel Sandström Niva
Vice ordförande	
och sekreterare	Kristina Wahlroth
Kassör	Anders Staffas
Suppleant	Sofia Sandström
”	Kadriya Bulut

Styrelse, revisor och övriga funktionärer efter årsmötet

Styrelse:

Ordförande	Gunnel Sandström Niva
Vice ordförande	
och kassör	Anders Staffas
Sekreterare	Kristina Wahlroth
Suppleant	Sofia Sandström
”	Kadriya Bulut

Revisor:

BOREV Revision AB	Extern revisor
-------------------	----------------

Valberedning:	Peter Nyquist
---------------	---------------

Styrelsen har under året hållit sju protokollförda sammanträden.

Förvaltare m.m.

- Brf Skogsviolen har Mediator Fastighetskonsult AB som ekonomisk förvaltare.
- Föreningen har Uppsala Fastighetstjänst AB som teknisk förvaltare och som även ansvarar för skötseln av grönytor.
- Lokalvården sköts av TIEM AB.
- Aimo park tar hand om parkeringsbevakningen.
- Lägenhetsregistret handhas av Mediator Fastighetskonsult AB.
- Fjärrvärme levereras av Vattenfall Värme.
- Fastighetsel levereras av Bodens Energi AB.
- Föreningen har haft kabel-tv via Tele2. Efter fiberanslutningen via Open Infra ersatte ett avtal med Allente det tidigare avtalet i april -22. Alla lägenheter har kollektiv bredbandsanslutning som ingår i månadsavgiften. Det nya avtalet med Gardio ger en anslutning med 250/100 Mbit/sek.
- Föreningen har avtal med KONE AB om service av hissarna.

Försäkringsbolag

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

Lägenhetsfördelning m.m.

Brf Skogsviolen består av tre hus byggda 1993 med adress Herrhagsvägen 405, 407 och 409. Här finns 39 lägenheter med en sammanlagd boyta om 3 334 kvm.

16 st	2-2 ½ rum och kök
3 st	3 rum och kök
20 st	4 rum och kök

Odlingslotter finns att bruka på den gemensamma gården. I varje hus finns en tvättstuga.

Gemensamma lokaler

Föreningen har en samlingslokal, kallad Violen, som delas med grannföreningen brf Ängsviolen.

P-platser och carportar

Föreningen hyr ut 12 carportar, 27 p-platser med eluttag och två p-platser utan eluttag.

Verksamhet under året

- Årsstämman hölls den 2 juni. 11 medlemmar representerande 10 lägenheter närvarade vid stämman som återigen hölls som fysiskt möte.
- Föreningens informationsblad, Violnytt, har utkommit med fem nummer, vilket är över målsättningen på tre-fyra nummer per år.
- Energideklaration har gjorts av föreningens hus.
- Brandskyddsbesiktning har genomförts.
- Fuktmätningar i alla lägenheter, som påbörjades 2021, har slutförts av Ocab.

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Arvoden

Vid årsstämman 2021 beslutades att arvodet per beviljat styrelsemöte skulle vara 850 kr för både ordinarie ledamöter och suppleanter. Timersättningen för utfört arbete inom föreningen beslutades till 200 kr/tim. Timersättning kan ges till alla boende i föreningen efter beslut i styrelsen. Vid årsstämman 2021 beslutades också om ett arvode på 7000 kr/år till föreningens ordförande, arvoden för uppdragen som kassör och sekreterare på 3000 kr/år för vardera uppdraget samt ett arvode på 1500 kr/år till parkeringsansvarig.

Vid årsstämman 2022 beslutades om att höja arvodet per beviljat styrelsemöte till 950 kr för både ordinarie ledamöter och suppleanter och att höja timersättningen för utfört arbete inom föreningen till 250 kr/tim. De övriga arvoden behölls oförändrade.

Ansvar för uthyrningen av Violen handhas av brf Ängsviolen.

Underhållsarbeten under året

- Trapphusen har målats om.
- Hissen i hus 405 har bytts ut.
- En vattenskada har åtgärdats i hus 405.
- Tvättmaskinen har bytts ut i hus 405.
- Stamventiler har bytts och ombyggnad av rör har gjorts i respektive undercentral.
- Trasiga motorvärmestolpar på parkeringen har bytts ut.
- Det uppstod en läcka på varmvattenledningen utanför Violen i december. Läckan gjorde att varmvattnet till föreningens lägenheter behövde stängas av. Läckan lagades snabbt, men det krävdes hjälp av en grävmaskin för att komma ner till rätt djup.

Kommande underhållsarbeten

- Entréerna kommer att renoveras.
- Förråden kommer att rengöras från missfärgning och mossväxt.

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska göras årligen med ett belopp enligt upprättad underhållsplan.

Föreningen har en underhållsplan som uppdateras kontinuerligt.

Föreningen har under året amorterat 546 500 kr, vilket motsvarar 2,6 % av föreningens ingående skuld 2022.

Överlåtelser och uthyrning

Under året har två lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningen har inte haft någon uthyrd lägenhet under året. Föreningens policy är att tillåta uthyrning i maximalt sex månader, med eventuell förlängning om ytterligare sex månader efter särskild prövning.

Ekonomi, årsavgifter etc.

Föreningen har alla sina lån hos Nordea. Den 31 dec 2022 var tre lån placerade med rörlig ränta och ett lån var bundet till i oktober 2023. Totalt hade föreningen fyra lån.

Ingen höjning av månads- och parkeringsavgifterna gjordes under 2022. Från 1 januari 2023 höjs månads- och parkeringsavgifterna med 3%.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening.

Ekonomi, jämförelsetal:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning (tkr)	2 763	3 009	2 767	2 773
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-157	317	399	160
Balansomslutning (tkr)	28 677	29 316	29 507	29 624
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	26,5 %	26,4 %	25,2 %	23,7 %
Bankskuld/lgh-yta (kr/kvm)	6 098	6 262	6 415	6 555
Årsavgift för bostäder per 31/12 (kr/kvm)	875	875	875	875
Räntekänslighet (räntebärande skuld 31/12 / årsavgift 31/12)	7,0 %	7,2 %	7,3 %	7,5 %

Förändring av eget kapital:

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 100 618	2 580 295	1 748 719	317 377
Disposition av 2021 års resultat		130 000	187 377	-317 377
Uttag enligt stämmobeslut				
Årets resultat				-157 378
Belopp vid årets utgång	<u>3 100 618</u>	<u>2 710 295</u>	<u>1 936 096</u>	<u>-157 378</u>

Förslag till resultatdisposition:

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

Balanserat resultat	1 936 096
Årets resultat (underskott)	<u>-157 378</u>
	1 778 718

Styrelsen föreslår att:

Till yttre fond avsättes	130 000
Uttag ur reparationsfond	0
Till balanserat resultat	<u>1 648 718</u>
	1 778 718

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

INTÄKTER

Nettoomsättning	2022	Not	2021
Årsavgifter	2 674 496	1	2 917 632
Hysesintäkter	88 635	2 763 131	91 275
			3 008 907
Övriga rörelseintäkter			
Övriga intäkter		7 404	13 936
SUMMA INTÄKTER	2 770 535		3 022 843

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning

Driftskostnader	-1 478 620	2	-1 402 364
Administrationskostnader	-85 204		-82 720
Fastighetsavgift	-59 241	-1 623 065	3
			-56 901
			-1 541 985

Reparation och underhållskostnader

Reparationer	-266 719		-173 572
Planerat underhåll	-286 062	-552 781	-374 917
			-548 489

Personalkostnader

	-66 355	4	-70 821
--	---------	---	---------

Avskrivningar, materiella tillgångar

Byggnader	-402 504		-402 504
Markanläggningar	0		0
Maskiner och inventarier	0	-402 504	0
			-402 504

Rörelseresultat

	125 830		459 044
--	---------	--	---------

Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter	1 368		0
Räntekostnader	-284 576	-283 208	-141 667
			-141 667

Resultat efter finansiella poster

	-157 378		317 377
--	----------	--	---------

ÅRETS RESULTAT

	-157 378		317 377
--	----------	--	---------

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

	2022	Not	2021
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	24 536 740	5	24 069 244
Mark	2 087 000		2 087 000
Markanläggning	0	6	0
Inventarier	0	7	0
	26 623 740		26 156 244
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	30 670		114 351
Förutb.kostnader/uppl.intäkter	51 731	8	61 395
	82 401		175 746
Kassa och bank			
	1 971 080		2 983 975
SUMMA TILLGÅNGAR	28 677 221		29 315 965

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet eget kapital			
Insatsskapital	3 003 420		3 003 420
Upplåtelseavgifter	97 198		97 198
Yttre reparationsfond	2 710 295		2 580 295
	5 810 913		5 680 913
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 936 096		1 748 719
Årets resultat	-157 378		317 377
	1 778 718		2 066 096
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		9	5 793 560
Kortfristiga skulder			
Kortfristig skuld till kreditinst.	20 332 298	9	15 085 238
Leverantörsskulder	345 653		330 412
Övriga kortfristiga skulder	0		0
Egna skatteskulder	6 118		5 219
Personalens källskatt	0		11 490
Sociala avgifter	0		9 105
Upplupna kostnader	187 775	10	65 910
Förskottsinsbetalda hyror/avg	215 746		268 022
	21 087 590		15 775 396
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	28 677 221		29 315 965

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.

Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Underskottsavdrag enligt senast inlämnad deklaration till Skatteverket är 7 206 109 kr.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningstider används:

Stomme	ca 100 år
Säkerhetsdörrar	30 år
Byggnadsdetaljer	avskrivna

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

	Årsavgifter	
	2022	2021
Årsavgifter	2 917 632	2 917 632
Avgiftsfri månad	-243 136	0
Summa	2 674 496	2 917 632

Not nr 2

	Driftskostnader	
	2022	2021
Fastighetsskötsel	163 459	162 540
Fastighetsskötsel, extra tjänster	10 223	14 404
Städ	95 250	134 000
Besiktningar	20 559	0
Hiss	118 564	97 094
Serviceavtal	789	776
El	81 164	86 676
Värme	490 208	478 863
Vatten	161 814	161 560
Sophämtning	79 663	66 776
Försäkring	65 737	63 725
Kabel TV	144 436	77 714
Förbrukningsinventarier	5 756	0
Revisionsarvode	14 050	13 363
Övriga förvaltningskostnader	26 948	44 873
Summa	1 478 620	1 402 364

Not nr 3

Fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1993 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift, som för 2021 uppgick till maximalt 1 459 kr/lgh och för 2022 maximalt 1 519 kr/lgh.
Taxeringsvärdet framgår av annan not.

Not nr 4

Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

Arvoden

	2022	2021
Arvoden och övriga ersättningar till styrelse	51 736	58 908
Övriga arvoden	2 000	0
Summa arvoden	53 736	58 908
Sociala avgifter	12 619	11 913
Summa arvoden och sociala avgifter	66 355	70 821

Not nr 5

Berthåga 36:1

	2022	2021
Taxeringsvärde:	56 800 000	37 400 000
Byggnadsvärde	39 000 000	27 000 000
Markvärde	17 800 000	10 400 000
Summa taxeringsvärde	56 800 000	37 400 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	56 800 000	37 400 000
----------	------------	------------

Bokfört värde:

	2022	2021
Byggnader	36 650 000	36 650 000
Ingående avskrivningar	-13 294 034	-12 916 126
Årets avskrivningar	-377 908	-377 908
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 671 942	-13 294 034
Utgående restvärde enligt plan	22 978 058	23 355 966

Säkerhetsdörrar

	737 874	737 874
Ingående ackumulerade avskrivningar	-24 596	0
Årets avskrivningar	-24 596	-24 596
Utgående ackumulerade avskrivningar	-49 192	-24 596
Utgående restvärde enligt plan	688 682	713 278

Hissar

Uppfört under året	870 000	0
Summa bokfört värde	24 536 740	24 069 244

Not nr 6

Markanläggningar

	2022	2021
Bokfört värde:	46 539	46 539
Markanläggningar	46 539	46 539
Ingående avskrivningar	-46 539	-46 539
Utgående ackumulerade avskrivningar	-46 539	-46 539
Summa bokfört värde	0	0

Not nr 7	Inventarier	
Bokfört värde:	2022	2021
Inventarier	88 624	88 624
Ingående avskrivningar	-88 624	-88 624
Utgående ackumulerade avskrivningar	-88 624	-88 624
Summa bokfört värde	0	0

Not nr 8	Förutb.kostnader/uppl.intäkter	
	2022	2021
Förutbetalda försäkringskostnader	22 126	21 483
Förutbetalda Kabel-TV kostnader	7 729	19 751
Förutbetalda kostnader Bostadsrätterna	5 510	5 430
Förutbetalda kostnader Returpappercentralen	16 366	14 731
Summa	51 731	61 395

Not nr 9	Skulder kreditinstitut			
	Räntjustering	Slutförfallodag	Ränta	Skuld
Nordea	2023.10.19	2023.10.19	3,470%	6 757 500
Nordea	2023.01.13	fortlöper	2,390%	1 969 560
Nordea	2023.01.13	fortlöper	2,390%	3 824 000
Nordea	2023.01.29	2023.04.28	2,630%	7 781 238
Summa fastighetslån				20 332 298
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår.				-20 332 298
Kortfristig del övriga fastighetslån - nästa års amortering				0
Summa kortfristiga låneskulder				20 332 298
Summa långfristiga låneskulder				0
Beräknad låneskuld 2027.12.31				17 622 298

Not nr 10	Upplupna kostnader	
	2022	2021
Upplupen räntekostnad	105 515	21 064
Upplupet revisionsarvode	14 300	13 500
Upplupna styrelsearvode	43 100	0
Upplupna sociala avgifter	10 529	0
Övriga upplupna kostnader	14 331	31 346
Summa	187 775	65 910

Not nr 11	Ställda säkerheter	
	2022	2021
Fastighetsinteckningar	35 983 000	35 983 000

Not nr 12

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

Uppsala den 2/4 2023


Gunnel Sandström Niva


Kristina Wahlrot


Anders Staffas

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den 2 maj 2023



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
BOREV Revision AB