

Årsredovisning

Brf Uppsala Ekeby 1

716401-2465

Styrelsen för Brf Uppsala Ekeby 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 12
- Underskrifter	12

716401-2465

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Uppsala Ekeby 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av sex flerbostadshus med totalt 100 stycken bostadsrätter samt fyra stycken kvartersgårdar. Därutöver finns 51 stycken garage, 56 stycken parkeringsplatser varav 18 stycken med motorvärmare.

Lägenhetsfördelning:

22 st 2 rum och kök

26 st 3 rum och kök

32 st 4 rum och kök

20 st 5 rum och kök

Den totala boytan är 8 960,5 kvm.

Föreningens fastigheter hade vid räkenskapsårets utgång ett taxeringsvärde om 206 000 000 kr, varav markvärdet motsvarar 98 000 000 kr och byggnadsvärdet 108 000 000 kr. Föreningen erhöll ett nytt taxeringsvärde 2022.

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen. Föreningen har en anställd fastighetskötare på timbasis och har sedan i oktober även anställt en lokalvårdare på timbasis.

Föreningsfrågor

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid räkenskapsårets utgång upplåtna med bostadsrätt.

Under året har föreningen haft två anställda.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

716401-2465

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2022-11-24 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Serdar Gürbüz	ordförande
Stefan Blom	ledamot
Patrik Johansson	ledamot
Tomas Engvall	ledamot
Tatiana Tchoumak	ledamot
Niklas Gåfväls	suppleant
Mathias Laveno	suppleant

Revisorer

Niklas Rommel	ordinarie
Lorenzo Casini	suppleant

Valberedning

Ingmar Fröjd	sammankallande
Christer Solander	
Lena Källgren Rommel	

Representanter Ekeby-Flogsta Samrådskommitté

Charlotta Porsö
Linda Andersson Burnett

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-11-05

Medlemsinformation

Föreningen hade den 31 augusti 136 medlemmar fördelade på 100 lägenheter.

Under året har två medlemmar lämnat föreningen och två nya medlemmar har tillkommit.

Väsentliga händelser under räkenskapsåretFastighetslån

Föreningens fastighetslån uppgår totalt till 15 625 000 kronor, lånet är placerat hos Nordea Hypotek AB.

Föreningens underhåll och likviditet

Styrelsen har under året genomfört den årliga besiktningen av föreningens fastigheter och fastigheterna är i gott skick.

Under året har sedvanligt löpande underhåll utförts.

Styrelsen har besiktat överströmning i vattenblandare av kallvatten till varmvattenledning i samtliga lägenheter.

716401-2465

Målat solutsatta fönster i föreningen

Tills vidare pausat projektet med solceller på grund av ränteläget.

Årsavgifterna har höjts med 3% den 1 oktober 2022 och 5 % den 1 oktober 2023.

Nyckeltal

<u>År</u>	<u>2022-2023</u>	<u>2021-2022</u>	<u>2020-2021</u>	<u>2019-2020</u>	<u>2018-2019</u>
Nettoomsättning, tkr	5221	5 080	4 848	4 595	4 573
Resultat efter finansiella poster, tkr	889	1 141	488	942	-1 249
Soliditet %	36	31	27	24	21
Eget kapital, tkr	9155	8 266	7 124	6 637	5 695
Taxeringsvärde, tkr	206000	206 000	159 000	159 000	159 000
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta bostäder	525	509	495	481	481
Lån kr per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	1744	1 984	2 123	2243	2 302
Räntekänslighet/årsavgift %	3,32	3,89			
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	7,58	8,63	11,97	12,64	12,97
Genomsnittlig skuldränta %	2,67	0,8	0,75	0,78	0,71
Avsatt till fond yttre underhåll kr/kvm UBA	106	62	62	62	62
lanspråktaget av fond yttre underhåll kr/kvm UBA	8	37	4	226	268
Antal överlåtelser	2	6	4	3	7
Försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta	35669	39 231	32 799	31 012	32 516

UBA= uthyrningsbar area

Förbrukning

	<u>2022-2023</u>	<u>2021-2022</u>	<u>2020-2021</u>	<u>2019-2020</u>	<u>2018-2019</u>
Elkostnad kr/kvm UBA	53	55	36	32	39
Vattenkostnad kr/kvm UBA	35	36	50	46	43
Värmekostnad kr/kvm UBA	114	110	118	114	114
Sopphantering kr/kvm UBA	15	13	11	11	11

UBA= uthyrningsbar area

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 195 500	1 328 719	3 600 028	1 141 435
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			1 141 435	-1 141 435
Förändring av yttre fond		884 277	-884 278	
Årets resultat				889 322
Belopp vid årets utgång	2 195 500	2 212 996	3 857 185	889 322

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	3 857 185
Årets resultat	889 322
<i>Summa</i>	<i>4 746 507</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	941 000
Balanseras i ny räkning	3 805 507
<i>Summa</i>	<i>4 746 507</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

RESULTATRÄKNING

		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	5 220 869	5 079 842
Övriga rörelseintäkter	2	97 271	200
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 318 140	5 080 042
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6	-2 997 739	-2 848 817
Personalkostnader	7	-273 879	-238 896
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-552 870	-552 870
Kommunal fastighetsavgift		-158 900	-151 900
Summa rörelsekostnader		-3 983 388	-3 792 483
Rörelseresultat		1 334 752	1 287 559
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		370	558
Räntekostnader och liknande resultatposter		-445 800	-146 682
Summa finansiella poster		-445 430	-146 124
Resultat efter finansiella poster		889 322	1 141 435
Resultat före skatt		889 322	1 141 435
Årets resultat		889 322	1 141 435

BALANSRÄKNING

	2023-08-31	2022-08-31	
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	23 754 001	24 306 871
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>23 754 001</i>	<i>24 306 871</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>500</i>	<i>500</i>
Summa anläggningstillgångar		23 754 501	24 307 371
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		55 403	–
Övriga fordringar		6 934	1 338
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	127 889	122 209
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>190 226</i>	<i>123 547</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 560 875	2 243 497
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 560 875</i>	<i>2 243 497</i>
Summa omsättningstillgångar		1 751 101	2 367 044
SUMMA TILLGÅNGAR		25 505 602	26 674 415

		2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 195 500	2 195 500
Fond för yttre underhåll		2 212 996	1 328 719
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>4 408 496</i>	<i>3 524 219</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 857 185	3 600 028
Årets resultat		889 322	1 141 435
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>4 746 507</i>	<i>4 741 463</i>
Summa eget kapital		9 155 003	8 265 682
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	14 925 000	17 075 000
Summa långfristiga skulder		14 925 000	17 075 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		265 310	192 415
Skatteskulder		11 786	9 135
Övriga skulder		707 493	702 654
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	441 010	429 529
Summa kortfristiga skulder		1 425 599	1 333 733
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 505 602	26 674 415

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	<i>Procent</i>	<i>År</i>
Byggnader och mark	1,5	66

Not 1	Nettoomsättning	2022/2023	2021/2022
	Årsavgifter	4 702 243	4 565 285
	Hyra garage	225 000	224 976
	Hyra parkeringsplatser	72 675	73 252
	Gästrum	13 850	18 372
	Bredband	207 000	198 000
	Öresavrundning	101	-43
	Summa	5 220 869	5 079 842

Not 2	Övriga intäkter	2022/2023	2021/2022
	Elstöd	97 271	-
	Nyckel	-	200
	Summa	97 271	200

Not 3	Planerat underhåll
-------	--------------------

I enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd redovisas fonden för yttre underhåll som bundet eget kapital. Ianspråktagande av medlen ska bokföras när behörigt organ har fattat beslut. Behörigt organ är föreningsstämman.

Det planerade underhållet föregående år bestod av arbete med vattenläcka på en fjärrvärmeledning 68 723 kr.

Not 4	Driftskostnader	2022/2023	2021/2022
	Fastighetsskötsel	–	35 349
	Snöröjning/sandning	39 675	45 241
	Städning, grundavtal	3 781	32 238
	Hiss, besiktning	2 925	2 825
	Hiss, serviceavtal	19 373	16 639
	El	474 015	495 613
	Uppvärmning	1 017 665	982 171
	Vatten	312 022	325 797
	Renhållning	136 448	120 229
	Fastighetsförsäkring	210 575	178 713
	Försäkringsersättning	-33 897	–
	Kabel-TV	1 424	1 424
	Övriga serviceavtal	5 789	5 599
	Trädgårdsskötsel	–	29 502
	Städdag	2 417	–
	Bredband	212 331	198 000
	Summa	2 404 543	2 469 340

Not 5	Övriga rörelsekostnader	2022/2023	2021/2022
	Förbrukningsinventarier	6 774	–
	Förbrukningsmaterial	35 606	45 762
	Inkasso- och KFM-avgifter samt Tingsrättskostnader	93 000	–
	Telefon och porto	8 940	8 457
	Bredband och hemsida för föreningen	9 568	9 586
	Revisionsarvoden	6 000	6 000
	Ekonomisk förvaltning	83 268	80 321
	Övriga förvaltningskostnader	31 106	13 413
	Bankkostnader	3 300	3 327
	Övriga främmande tjänster	1 098	–
	Medlemsavgifter	–	2 000
	Uppdatering av underhållsplan	–	8 750
	Summa	278 660	177 616

Not 6	Löpande reparationer & underhåll	2022/2023	2021/2022
	Reparationer	106 992	41 367
	Tvättstuga	16 691	10 773
	Ventilation	73 088	49 851
	Hissar	49 907	17 069
	Planteringar, träd & buskar	778	–
	VA	50 956	7 203
	Värme	16 126	–
	Garage & p-platser	–	6 875
	Summa	314 538	133 138

Not 7	Medelantalet anställda	2022/2023	2021/2022
	Medelantalet anställda	2	1

Not 8	Byggnader och mark	2023-08-31	2022-08-31
	Ingående anskaffningsvärden	36 858 000	36 858 000
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	2 932 000	2 932 000
	Utgående anskaffningsvärden	39 790 000	39 790 000
	Ingående avskrivningar	-15 483 129	-14 930 259
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-552 870	-552 870
	Utgående avskrivningar	-16 035 999	-15 483 129
	Redovisat värde	23 754 001	24 306 871

Not 9	Förutbetalda kostnader	2023-08-31	2022-08-31
	Försäkringpremie	70 880	68 815
	Serviceatal, hissar	1 635	1 390
	Ekonomisk förvaltning	31 167	29 875
	Siemens	3 903	3 837
	One.com	1 294	1 073
	Telenor	19 010	17 219
	Summa	127 889	122 209

Not 10	Långfristiga skulder	2023-08-31	2022-08-31
	Nordea Hypotek, löst under året	0	10 575 000
	Nordea Hypotek, löst under året	0	6 250 000
	Nordea Hypotek, 4,22% omsätts 2024-05-31	15 625 000	950 000
	Avgär kortfristig del	-700 000	-700 000
	Summa	14 925 000	17 075 000

Den kortfristiga delen av låneskulden avser det belopp som föreningen skall amortera under det kommande räkenskapsåret enligt gällande lånevillkor. Detta belopp återfinns i balansräkningen under posten "övriga skulder".

Not 11	Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	2023-08-31	2022-08-31
	Upplupet revisionsarvode	6 000	6 000
	Upplupna sociala avgifter	3 099	902
	Upplupna räntekostnader	–	1 394
	Förutbetalda årsavgifter/hyror	431 910	419 232
	Ekeby Flogsta Samrådskommitté	–	2 000
	Summa	441 009	429 528

Not 12	Ställda säkerheter	2023-08-31	2022-08-31
	Fastighetsinteckningar	37 041 000	37 041 000
	Summa ställda säkerheter	37 041 000	37 041 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna höjdes med 5% den 1 oktober 2023.

UNDERSKRIFTER

Uppsala


Serdar Gürbüz


Stefan Blom


Patrik Johansson


Tomas Engvall


Tatiana Tchoumak

Min revisionsberättelse har lämnats


Niklas Rommel
Revisor