



(Avvikelse kan förekomma mellan bild och verklighet)

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Rosalia 1

769633-8677

Räkenskapsåret
2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rosalia 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022 vilket är föreningens sjätte verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Kåbo 64:4 i Uppsala kommun.

På föreningens fastighet finns ett flerbostadshus i sex till åtta våningar med totalt 53 bostadsrättslägenheter, totala boarea ca. 3 974 m². Föreningen disponerar över 27 parkeringsplatser i garage. Föreningen har även tio st extra förråd som hyrs ut till medlemmarna.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. Föreningen har även tecknat kollektivt bostadsrättstillägg hos Trygg-Hansa, vilket innebär att medlemmarna kan avstå att teckna sådant själva.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns soprum, städrum samt barnvagns- och rullstolsförråd.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning tillsammans med Kåbo 64:1 (Brf Rosalia 2).

Gemensamhetsanläggningen omfattar:

- anordning för avledning av dagvatten
- förgårdsmark, gård och fristående belysning
- garage med tillhörande tekniska anläggningar och elbilsaddplatser
- cykelförråd och cykelverkstad
- solcellsanläggning
- gång- och cykelväg
- andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar

Föreningens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med underhållsplan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 49 kr/m² boarea för föreningens byggnad och gemensamhetsanläggning.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och av individuell mätning av faktisk förbrukning av el för laddning av elbil.

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 2% från och med 1 januari 2022. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) är 691 kronor/m². Kostnaden för varmvatten har debiterats med 36,80 kr/m³. Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 24% och garageavgiften med 100 kr per månad från och med 1 februari 2023 och varmvattenavgiften till 50 kr/m² (inkl. moms) från och med mars 2023.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetskatt

Byggnaden färdigställdes 2020 och har åsatts värdeår 2020. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2036 utgår full fastighetsavgift. Fastighetskatt för lokaler (garage) utgår från och med värdeår.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har haft avtal med Storholmen Förvaltning AB för teknisk förvaltning. Avtalet har sagts upp per 31 mars 2023. Ny teknisk förvaltare är JM@Home AB.

Kostnad för service och besiktning av hissar ingår under garantitiden och beräknas från 2025 till 50 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM@home AB för ekonomisk förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En första garantibesiktning av alla lägenheter och allmänna ytor (2-årsgarantin) har genomförts. Innegården har färdigställts och slutbesiktigats.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 1 000 000 kronor (1 000 000 kr). Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 10.

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar genom föreningens förvaltare.

Under året har fyra (sex) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att en (ingen) lägenhet upplåtits i andra hand.

Nya väsentliga avtal

Under 2022 har följande avtal tecknats eller omförhandlats:

- Securitas AB, Bevakning
- Storholmen AB, Teknisk förvaltning
- JM@home AB, Ekonomisk förvaltning
- Returpappercentralen AB, källsortering (omförhandling)
- TryggHansa, fastighetsförsäkring (omförhandling)
- Din Box AB
- Be-Pe plåtslageri AB, Takskottning beredskapsjour
- Sinnesfrid Städservice AB, städning (omförhandling)

Planerad verksamhet kommande år

Styrelsen kommer att behöva:

- Arbeta systematiskt med att identifiera kostnadsbesparande åtgärder.
- Fortsätta upphandling av ytterligare serviceavtal under 2023.
- Upphandla teknisk förvaltning av gemensamhetsanläggningen innergård och garage tillsammans med Brf Rosalia 2 med start i april 2024.
- Lägga om ett lån i april 2025
- Förbereda inför 5-års garantibesiktning i april 2025

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 89.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 30 maj 2022 haft följande sammansättning:

Jimmy Ytterberg	Ledamot	Ordförande
Anders Söderberg	Ledamot	
Berit Thulander	Ledamot	
Magnus Björkemyr	Ledamot	
Tim Melin	Ledamot	Sekreterare
Ulla Björkroth	Suppleant	
Rikard Strandqvist	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Daniel Callbo och Marie Mattisson som ordinarie ledamöter och Alina Castel som suppleant ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 16 (13) st. protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Revisorer

BoRevision AB Ordinarie
Huvudansvarig Nicklas Wärenfeldt

BoRevision AB
Cornelia Gustafsson Suppleant

Valberedning

Erik Håkanson
Olof Hagren Idevall

Sammanställande

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 15 maj 2018.

Nyckeltal	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	3 204	3 144
Resultat efter finansiella poster, tkr	3	265
Soliditet, %	75,45	74,93
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea, kr	50 348	50 611
Lån per kvm boarea, kr	12 299	12 550
Genomsnittlig skuldränta, %	1,10	1,08
Fastighetens belåningsgrad, %	24,40	24,80
Årsavgift per kvm boarea, kr	655	642

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	90 793 000	60 532 000	96 193	124 790	264 939
Disposition av föregående års resultat:			143 064	121 875	-264 939
Årets resultat					2 587
Belopp vid årets utgång	90 793 000	60 532 000	239 257	246 665	2 587

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kronor):

Balanserat resultat	246 665
Årets resultat	2 587
	249 252

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering	231 000
Balanseras i ny räkning	18 252
	249 252

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter m. m.			
Nettoomsättning	2	3 204 048	3 144 033
Summa rörelseintäkter m.m.		3 204 048	3 144 033
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 108 467	-874 195
Övriga externa kostnader	4	-391 633	-358 990
Personalkostnader	5	-108 110	-55 227
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 047 504	-1 047 504
Summa rörelsekostnader		-2 655 714	-2 335 916
Rörelseresultat		548 334	808 117
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		179	270
Räntekostnader och liknande resultatposter		-545 926	-543 448
Summa finansiella poster		-545 747	-543 178
Resultat efter finansiella poster		2 587	264 939
Resultat före skatt		2 587	264 939
Årets resultat		2 587	264 939

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 12	200 081 242	201 128 746
Pågående nyanläggningar	7	0	15 500
Summa materiella anläggningstillgångar		200 081 242	201 144 246
Summa anläggningstillgångar		200 081 242	201 144 246
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		20 865	237
Övriga fordringar	8	962 165	1 339 302
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	152 170	125 462
Summa kortfristiga fordringar		1 135 200	1 465 001
Summa omsättningstillgångar		1 135 200	1 465 001
SUMMA TILLGÅNGAR		201 216 442	202 609 247

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		151 325 000	151 325 000
Fond för yttre underhåll		239 257	96 193
Summa bundet eget kapital		151 564 257	151 421 193
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		246 665	124 790
Årets resultat		2 587	264 939
Summa fritt eget kapital		249 252	389 729
Summa eget kapital		151 813 509	151 810 922
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 12	16 225 000	32 650 000
Summa långfristiga skulder		16 225 000	32 650 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	10, 12	32 650 000	17 225 000
Leverantörsskulder		12 117	36 326
Skatteskulder		48 604	312 130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	467 212	574 869
Summa kortfristiga skulder		33 177 933	18 148 325
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		201 216 442	202 609 247

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Mark och byggnader är värderade till varderas anskaffningskostnad.

Avskrivningsprinciper

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
---------	--------

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	2 602 683	2 552 051
Bredband	139 920	140 580
Varmvatten	55 005	60 475
Öresavrundning	-1	-15
Hysesintäkter garage	362 793	365 397
Hysesintäkter	27 783	21 531
Övriga intäkter	1 222	4 014
El laddning elbilar	14 643	0
	3 204 048	3 144 033

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
El	112 543	85 345
Värme	288 513	322 906
Vatten	184 541	113 354
Avfallshantering	134 747	118 679
Reparationer och underhåll	8 354	16 875
Fastighetsskötsel	102 077	7 745
Städ och entrémattor	95 356	6 438
Fastighetsförsäkring	38 941	36 101
Bredband	115 865	138 524
Öresavrundning	0	-1
Bevakningskostnader	0	7 299
Fastighetsskatt	27 530	20 930
	1 108 467	874 195

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Serviceavtal	52 532	11 191
Gemensamhetsanläggning	78 250	80 000
Revision	15 500	21 000
Ekonomisk förvaltning	71 500	71 127
Teknisk förvaltning	111 655	164 600
Övriga externa kostnader	19 993	11 072
Möteskostnader	10 952	0
Konsultkostnader	31 250	0
Öresavrundning	1	0
	391 633	358 990

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvoden	80 317	44 746
Sociala kostnader	27 793	10 481
	108 110	55 227

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	202 700 000	202 700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	202 700 000	202 700 000
Ingående avskrivningar	-1 571 254	-523 750
Årets avskrivningar	-1 047 504	-1 047 504
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 618 758	-1 571 254
Utgående redovisat värde	200 081 242	201 128 746
Taxeringsvärden byggnader	119 753 000	83 093 000
Taxeringsvärden mark	43 000 000	35 000 000
	162 753 000	118 093 000
Bokfört värde byggnader	123 081 242	124 128 746
Bokfört värde mark	77 000 000	77 000 000
	200 081 242	201 128 746

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 500	0
Inköp	0	15 500
Omklassificeringar	-15 500	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	15 500
Utgående redovisat värde	0	15 500

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Klientmedelskonto	941 209	1 042 873
Skattekonto	20 956	296 429
	962 165	1 339 302

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	56 494	33 697
Bredband	34 815	34 616
Varmvatten	9 563	24 746
Bevakning	2 467	3 651
Nyckelhantering	28 564	28 586
Hemsida	2 322	166
Serviceavtal	17 945	0
	152 170	125 462

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Nästa års amortering	1 000 000	1 000 000
Nästa års omförhandlade lån	31 650 000	16 225 000
Långfristig del av föreningens lån	16 225 000	32 650 000
Summa skuld till kreditinstitut	48 875 000	49 875 000

Kreditgivare och villkor per 2022-12-31:

Nordea, ränta 1,05 %, bundet till 2023-04-05 15 850 000:-

Nordea, ränta 1,19%, bundet till 2025-04-01 16 475 000:-

Nordea, ränta 1,12%, bundet till 2023-04-03 16 550 000:-

Enligt god redovisningssed 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.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgår till 45 875 000 kr eftersom beräknad amortering 2023 är 1 000 000 kr och kommande år 500 000 kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	276 917	302 941
Styrelsearvoden	53 812	23 650
Sociala avgifter	16 907	3 513
Revision	18 000	18 000
El	15 593	15 194
Värme	44 420	61 813
Gemensamhetsanläggning	20 000	21 600
Ränta	0	128 159
Uppsägningskostnad teknisk förvaltning	21 563	0
	467 212	574 870

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	51 375 000	51 375 000
	51 375 000	51 375 000

Bostadsrättsföreningen Rosalia 1

Uppsala den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Jimmy Ytterberg
Ordförande

Berit Thulander

Anders Söderberg

Magnus Björkemyr

Tim Melin

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

BoRevision AB

Niclas Wärenfeldt
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.05.2023 07:56

SENT BY OWNER:

Vanja Henriksson • 11.05.2023 10:35

DOCUMENT ID:

S1hytX54n

ENVELOPE ID:

ByiJKQ5V2-S1hytX54n

DOCUMENT NAME:

ÅR 2022 Rosalia 1 för sign.pdf

13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Berit Ann-Katrin Thulander [REDACTED]	Signed Authenticated	11.05.2023 10:55 11.05.2023 10:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/06/08) IP: 217.209.221.170
TIM MELIN [REDACTED]	Signed Authenticated	11.05.2023 10:58 11.05.2023 10:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/12/05) IP: 83.187.185.13
Per Anders Söderberg [REDACTED]	Signed Authenticated	11.05.2023 16:35 11.05.2023 16:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/01/28) IP: 192.36.34.245
MAGNUS BJÖRKEMYR [REDACTED]	Signed Authenticated	11.05.2023 19:23 11.05.2023 19:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/02/27) IP: 90.226.231.54
Anders Jimmy Ytterberg [REDACTED]	Signed Authenticated	11.05.2023 22:09 11.05.2023 22:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/03/05) IP: 130.238.35.139
Per Niclas Wärenfeldt [REDACTED]	Signed Authenticated	23.05.2023 07:56 23.05.2023 07:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/06/03) IP: 81.224.176.206

* 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