

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Stadsskogen Kåbo 57:1

769629-8855

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stadsskogen Kåbo 57:1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter 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 lägenheter med bostadsrätt till nyttjande utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Vidare ska föreningen i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens har under räkenskapsåret 2021 i första hand fokuserat att säkerställa en för föreningen fördelaktig hantering av de fel som identifierats i samband med slutbesiktning. Styrelsen har tillsammans med Erlandsson Holding tagit fram en plan för att de fel som omfattas av garanti ska åtgärdas av underleverantör till Erlandsson Holding under våren 2022.

Föreningen drabbades under våren och sommaren 2021 av ytterligare inbrott och- inbrottsförsök. Efter beslut om att anlita ett säkerhetsföretag för bevakning samt installation av brytskydd har tryggheten ökat och inbrottsförsöken upphört.

Efterfrågan på parkeringsplatser är stor varför styrelsen under året har optimerat föreningens parkeringsgarage. 4 nya platser har skapats, parkeringskön och kösystemet har setts över och uppsägningstiden kortats ner till 1 månad. Därtill har styrelsen inlett ett arbete med att se över föreningens möjligheter att installera laddstolpar för elbilar i garaget. Styrelsen har även förtydligat att parkeringsplats enligt hyresavtal ej kan hyras ut i andra hand. Detta innebär att medlemmar som bor i föreningen prioriteras framför andrahandshyresgäster och snabbare får parkeringsplats

I slutet av året drabbades en lägenhet i C-huset av en vattenskada. Lägenheten fick utrymmas och ytterligare lägenheter påverkades. Vattenskadan berodde på att en felaktig mutter använts i ett element. Styrelsen har tillsammans med fastighetsförvaltare säkerställt att övriga element är korrekt installerade.

Föreningens lån har under året delvis flyttats till Handelsbanken. Resterande lånedelar kommer att flyttas successivt med start under första halvåret 2022.

Medlemsinformation

Medlemsantalet summerar per årets utgång till 291 medlemmar.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp.
Pantsättningsavgift debiteras 1% av gällande prisbasbelopp.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Kåbo 57:1 med totalt 161 bostäder som upplåts med bostadsrätt och 4 lokaler för ändamålet uthyrning i kommersiellt syfte.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Linn Jansson, ordförande
Magdalena Fischerström
Fredrik Lundkvist
Tobias Ågren
Ida Romppala
Alexander Ebbinghaus

Ordinarie revisorer

R3 Revisionsbyrå KB

Huvudansvarig revisor

Fredrik Lundberg

Valberedning

Maria Wilke
Alexander Bergkvist

Bostäder och lokaler

<i>Antal</i>	<i>Typ</i>	<i>Total yta</i>
161	Lägenheter	7 939 kvm
4	Lokaler	398 kvm

Förvaltning

Föreningen har avtal med följande leverantörer.

Klara Consulting AB, tidigare MPC Consulting AB, avseende ekonomisk/kameral förvaltning

R3 Revisionsbyrå KB avseende revision

Sweax AB avseende fastighetsförvaltning

Vattenfall AB avseende el och elnät offentliga utrymmen samt värmeleverans

Uppsala Vatten och Avfall AB avseende vatten och avlopp

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-12-05.

Möten och kommunikation

Nuvarande styrelse har träffats i genomsnitt en gång i månaden under 2021, sedan tillträdet vid årsstämman i slutet av maj 2021. Mellan möten har kommunikationen mellan styrelseledamöter skett över mail och telefon. Pandemin har inneburit att all kommunikation skett digitalt.

Styrelsen har kommunicerat med medlemmarna via informationsbrev i form av mailutskick med uppdateringar kring händelser i föreningen. Styrelsen har även dialog med medlemmar, leverantörer och andra intressenter via styrelsemailen. De digitala kanaler för medlemmarna som skapats används för att upprätthålla en god grannsamverkan och att lösa eventuella boendefrågor.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	6 928	6 631	6 367	1 285
Resultat efter finansiella poster	-2 252	-1 286	1 006	-100
Soliditet (%)	72,7	72,9	61,1	25,9

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	363 555 000	250 050	354 751	-1 285 737	362 874 064
Disposition av föregående års resultat:			-1 285 737	1 285 737	0
Fond till yttre underhåll		238 170	-238 170		0
Årets resultat				-2 251 810	-2 251 810
Belopp vid årets utgång	363 555 000	488 220	-1 169 156	-2 251 810	360 622 254

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 169 156
årets förlust	-2 251 810
	-3 420 966

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll enl. stadgar i ny räkning överföres	250 110
	-3 671 076
	-3 420 966

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 928 471	6 631 132
Övriga rörelseintäkter	3	0	444 967
Summa rörelseintäkter		6 928 471	7 076 099
Rörelsekostnader	4		
Driftskostnader		-3 768 918	-2 694 505
Fastighetsavgift/skatt		-6 795	-77 225
Övriga externa kostnader		-511 603	-508 572
Personalkostnader		-62 553	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 358 935	-3 358 935
Summa rörelsekostnader		-7 708 804	-6 639 237
Rörelseresultat		-780 333	436 862
Finansiella poster			
Räntekostnader		-1 471 477	-1 722 599
Summa finansiella poster		-1 471 477	-1 722 599
Resultat efter finansiella poster		-2 251 810	-1 285 737
Resultat före skatt		-2 251 810	-1 285 737
Årets resultat		-2 251 810	-1 285 737

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	5		
Byggnader och mark		490 137 630	493 496 565
Summa materiella anläggningstillgångar		490 137 630	493 496 565
Summa anläggningstillgångar		490 137 630	493 496 565
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 174 625	1 087 235
Övriga fordringar		84 586	202 213
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		163 536	181 940
Summa kortfristiga fordringar		1 422 747	1 471 388
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 140 394	2 930 925
Summa kassa och bank		4 140 394	2 930 925
Summa omsättningstillgångar		5 563 141	4 402 313
SUMMA TILLGÅNGAR		495 700 771	497 898 878

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		363 555 000	363 555 000
Fond för yttre underhåll		488 220	250 050
Summa bundet eget kapital		364 043 220	363 805 050
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 169 156	354 751
Årets resultat		-2 251 810	-1 285 737
Summa fritt eget kapital		-3 420 966	-930 986
Summa eget kapital		360 622 254	362 874 064
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	88 112 501	132 300 740
Summa långfristiga skulder		88 112 501	132 300 740
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	44 433 500	399 904
Förskott från kunder		2 354	73
Leverantörsskulder		258 269	148 933
Skatteskulder		84 020	119 235
Övriga skulder		47 701	42 352
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	2 140 172	2 013 577
Summa kortfristiga skulder		46 966 016	2 724 074
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		495 700 771	497 898 878

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Bolagets tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider

Byggnad 100 år

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar iförhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar. Inga avskrivningar görs på fastigheten då den är under uppförande. Fastigheten kommer att skrivas av när den är färdigställd. Fastigheten kommer att delas upp i komponenter vid färdigställandet. Byggekostnader redovisas som pågående nyanläggning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Fond för yttre underhåll

Stadseenlig reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition. Avsättning skall göras årligen med ett belopp om 30 kr per kvm BOA och LOA enligt föreningens stadgar, ej inräknat yta för garage.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Sådana intäkter som beskattas som näringsverksamhet respektive kapitalinkomster har dock inte förelegat under året. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	5 347 116	5 350 435
Hysesintäkter lokaler	776 536	710 676
Hysesintäkter garageplatser	600 285	570 020
Fakturerade kostnader	47 939	0
Fastighetsskatt	58 131	0
Pant- och överlåtelseavgift	33 402	0
Andrahandsavgift	47 018	0
Mäklarbild	18 045	0
	6 928 472	6 631 131

Not 3 Övriga intäkter

Flyttat till nettoomsättning 2021

	2021	2020
Överlåtelse- och pantförskrivning	0	51 300
Avgift andrahandsuthyrning	0	67 168
Vidarefakturerade kostnader	0	309 033
Mäklarbild	0	8 500
Försäkringsersättningar	0	8 966
	0	444 967

Not 4 Driftkostnader

	2021	2020
Värme	844 399	766 817
Vatten och avlopp	482 717	371 530
Fastighetsskötsel	967 184	529 986
El	454 974	362 362
Avfallshantering	316 773	317 632
Besiktningkostnad	182 917	35 958
Fastighetsförsäkring	68 251	64 015
Vidarefakturerade kostnader	53 531	246 205
Städning och renhållning	270 690	20 000
Revision och redovisning	329 548	392 010
Konsultarvode	2 375	33 505
Övriga kostnader	23 785	63 057
Fastighetsskatt	6 795	77 225
Snöröjning	53 276	0
Bevakningskostnader	58 621	0
Vattenskador	15 585	0
Pant- och överlåtelseavgift	43 026	0
Mäklarbild	19 789	0
Advokat- och rättegångskostnader	93 080	0
	4 287 316	3 280 302

Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	496 855 500	496 855 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	496 855 500	496 855 500
Ingående avskrivningar	-3 358 935	0
Årets avskrivningar	-3 358 935	-3 358 935
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 717 870	-3 358 935
Utgående redovisat värde	490 137 630	493 496 565
Taxeringsvärden byggnader	166 545 000	166 545 000
Taxeringsvärden mark	68 656 000	68 656 000
	235 201 000	235 201 000
Bokfört värde byggnader	329 175 660	332 534 595
Bokfört värde mark	160 961 970	160 961 970
	490 137 630	493 496 565

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2021-12-31	2020-12-31
SBAB 29925771	1,26	2022-05-10	44 433 500	44 433 500
SBAB 29925828	1,47	2024-05-10	44 433 500	44 433 500
Stadshypotek	0,53	2024-07-30	43 679 001	0
SBAB 29925623	0,90	2021-04-30	0	43 833 644
			132 546 001	132 700 644
Kortfristig del av långfristig skuld			44 433 500	399 904

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	120 113	130 556
Förutbetalda hyresintäkter	1 744 234	1 694 718
Upplupen revisionskostnad	50 000	50 000
Upplupen kostnad el, vatten och värme	203 213	138 303
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 612	0
	2 140 172	2 013 577

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Förhoppningarna inför det kommande året är att samtliga fel som identifierats som garantifel ska åtgärdas.

Styrelsen vill under kommande år se över föreningens ekonomi. Detta för att kunna minska föreningens utgifter där så är möjligt, samt se över möjligheten att påbörja amortering av lån på fastigheten.

Styrelsen vill under året fatta beslut kring installation och finansiering av laddstolpar i föreningens parkeringsgarage.

Not 9 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	133 300 500	133 300 500
	133 300 500	133 300 500

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Uppsala 2022- ____ - ____

Linn Jansson
Ordförande

Magdalena Fischerström

Fredrik Lundkvist

Alexander Ebbinghaus

Tobias Ågren

Ida Romppala

Min revisionsberättelse har lämnats 2022- ____ - ____

Fredrik Lundberg
Auktoriserad revisor

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Stadsskogen Kåbo 57:1

769629-8855

Räkenskapsåret

2021

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Stadsskogen Kåbo 57:1 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma . Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm

Izabelle Kleinau

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 13 pages before this page

Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende