

# BRF KUNGSÄNGEN 3

## ÅRSREDOVISNING 2021



 **MEDIATOR**

Styrelsen för Brf Kungsängen 3, Uppsala Kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Information om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark, som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadsrättslägenheten. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

### **Föreningens fastighet**

Föreningen äger fastigheten Kungsängen 23:7 i Uppsala kommun med gatuadressen Siktargatan 20 och Kungsängsgatan 57 E-F.  
Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med totalt 42 bostadsrätter omfattande;  
12 st. 2 rum och kök  
21 st. 3 rum och kök  
9 st. 4 rum och kök

Den totala boytan är ca 3 407 kvm. Inom fastigheten finns en samlingslokal med ett övernattningsrum samt 31 st. garageplatser. Föreningen har gällande fastighetsförsäkring i If skadeförsäkring AB Stockholm. I försäkringen ingår det s.k. bostadsrättstillägget för varje lägenhet.

### **Styrelsen 2021**

Roger Elsborg, ordförande	1 år
Kent Ersson, vice ordförande & sekreterare	2 år
Anna Norell, kassör	1 år
Kjell Sporrang, teknikansvarig	2 år
Lars-Olov Johansson, information	2 år

### **Revisorer**

Rune Engvall	omval
Bengt Nordqvist	omval

### **Valberedning**

Gunilla Clevhult	omval
Ulf Geijer	omval
Jan Palveus	omval

### **Uthyrningsansvarig Spolen/gästrum**

Jan Palveus

### **Stämma och sammanträden**

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-09

Styrelsen har under 2021 haft 10 protokollförda sammanträden. 9 styrelsemöten och ett konstituerande möte.

### **Fastighetsförvaltning**

- Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Mediator AB, Uppsala samt har;
- avtal med Riksbyggen om fastighetsskötsel och städ
- avtal med KONE AB för hisservice.
- avtal med Telia för hisstelefon
- avtal med Com Hem/Tele2 för bredband samt TV
- avtal med Fortum för el, Vattenfall för elnät effekttariff samt fjärrvärme
- avtal med Infometric för mätinsamling av el
- avtal med Returpapperscentralen för återvinningshantering
- avtal med Uppsala vatten för VA och avfallshantering
- avtal med eGain för värmereglering
- avtal med Riksbyggen för hyra av entrémattor
- avtal med If skadeförsäkring AB för fastighetsförsäkring
- avtal med Fastum angående underhållsplan
- avtal med Åke Huss för ventilation

### **Ekonomi**

Ekonomi är stabil. Föreningen sätter av extra pengar till underhållsfond utöver det som går till den stadseenliga avsättningen till yttre underhållsfond.

Styrelsens bedömning är att de intäkter som föreningen för närvarande har inte täcker de kostnader som behövs för avsättning till underhåll, räntor, amorteringar och driftskostnader.

Styrelsen har dock inte fattat något beslut om höjning av avgifterna under 2022. Under 2021 höjdes avgifterna med 2%.

Inga förändringar gällande amorteringar har gjorts under 2021, en viss höjning gjordes under 2020. Inget beslut om höjning av amortering finns.

Två lån har skrivits om. På det ena lånet som är på ett år har räntan sänkts från 0,9% till 0,54% och på det andra lånet, även det på ett år, har räntan sänkts från 1,08% till 0,56%.

### **Verksamheten**

#### **Fastigheten**

Avsättning till den yttre underhållsfonden görs årligen med 25 kr/kvm lägenhetsyta i enlighet med föreningens stadgar. Enligt den tidigare upprättade och beslutade planen för framtida underhåll rekommenderar styrelsen att årligen avsätta medel till fond för yttre underhåll motsvarande den 30 åriga underhållskostnaden, som uppgår till 38,11 kr/kvm, eller 129,900 kr/år.

#### **Övrigt**

- Nytt torkskåp till tvättstugan har inköpts till en kostnad av 53 688 kronor. Kostnaden kommer att tas från underhållsfonden.
- Rengöring av ventilationskanaler har gjorts till en kostnad av 38 262 kronor. Kostnaden kommer att tas från underhållsfonden.
- Brytskydd till alla källarförråd har installerats till en kostnad av 35 988 kronor.
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) genomförd under hösten till en kostnad av 17 213 kronor. Kontrollen godkänd efter att vissa justeringar gjorts.

- Föreningen har installerat nytt passersystem med porttelefon till våra fyra portar. Till en kostnad av 120 355 kronor. Kostnaden kommer att skrivas av under fem år. Det gamla systemet började bli dåligt och reservdelar gick inte att uppbringa.
- Det pågår ett arbete med element i våtrum som inte blir varma. Olika bud finns om orsaker och åtgärder. Styrelsen hoppas på ett avslut av problemet under 2022. Hittills inga större kostnader.
- Väveriet har höjt sin avgift från 212 000 kr/år till 247 000kr/år.
- Torget har höjt sin avgift från 20 000kr/år till 22 000kr/år.
- Ytterligare kostnad kommer att tillkomma för åtgärder att återställa skador efter skadegörelsen i uppgång 57 E i början av december.

### **Övrigt, Väveriet 1 - 4 samt Torget.**

Cykelrensning är utförd i garaget samt på innergården. Brandsyn genomförd i garaget. Två hus på innergården har målats om. Väveriet har på en extra stämma antagit nya stadgar. Även underhållsplan finns framtagen. Vår brf-förening får en högre avgift till Väveriet pga. ökade kostnader samt visst renoveringsbehov.

Torget har inhämtat polistillstånd för försäljningsaktiviteter. En "food truck" kommer att ställas upp på 'Olympentorget' med viss intervall. När kan läsas på Torgets hemsida.

### **Föreningslokaler**

Från och med 2019 så har beslut tagits att slopa avgiften för uthyrning av både Spolen och övernattningsrum för våra medlemmar. Pga. Corona-pandemin har förändring av användandet av Spolen samt övernattningsrummet skett. Både Spolen och övernattningsrummet används av våra medlemmar. I Spolen har det varit aktiviteter såsom styrelsemöten, handarbete, bokcirklar, surströmming, pub- och informationskvällar. Minskning har skett pga. Corona. Därutöver har lokalen utnyttjats för externa styrelsemöten vid 48 (34 föregående år) tillfällen. Nettobehållningen för Spolen blev under 2021, 9600 kr (6800 kr).

### **Föreningsfrågor.**

Föreningen har vid årets slut 61 st. (60) medlemmar fördelade på 42 lägenheter. 3 st. bostadsrättsöverlåtelse har skett under 2021 (1 st. överlåtelse skedde föregående år.) Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets slut upplåtna.

## Nyckeltal

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning (tkr)	2 844	2 740	2 470	2 473	2 480	2 481
Resultat efter fin.poster	- 67	- 23	- 206	- 17	28	-69
Balansomslutning (tkr)	92 094	92 609	93 065	93 636	94 109	94 390
Soliditet *	64,4%	64,1%	63,8%	63,7%	63,4%	63,4%
Bankskuld kr/kvm boyta	9 460	9 601	9 742	9 866	9 984	10 098
Genomsnittlig årsavgift bostäder (kr/kvm)	716	702	643	643	643	643
Räntekänslighet **	13,2%	13,7%	13,9%	14%		
Sparande för underhåll kr/kvm***	253					

\* Soliditet definieras som eget kapital i förhållande till totala tillgångar.

\*\* Räntebärande låneskuld 31.12/redovisad årsavgift

\*\*\* Årets resultat+avskrivningar+underhållskostnader/totalyta

## Förändring eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	58 000 000	1 489 002	- 68 552	- 23 262
Disposition av 2020 års resultat lanspråkstagande fond		129 900	-106 287	23 262
		- 46 875		
Årets resultat				- 66 899
<b>BELOPP ÅRETS UTGÅNG</b>	<u>58 000 000</u>	<u>1 572 027</u>	<u>-174 839</u>	<u>- 66 899</u>

## Förslag till resultatdisposition

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till årsmötets disposition står:

Balanserat resultat.	- 174 839 kr
Årets resultat	<u>- 66 899 kr</u>
	- 241 738 kr

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsätts	129 900 kr
lanspråktagande yttre fond	- 91 950 kr
Till balanserat resultat överförs	<u>- 279 688 kr</u>
	- 241 738 kr

## RESULTATRÄKNING

### INTÄKTER

<u>Nettoomsättning</u>	<b>2021</b>	<b>Not</b>	<b>2020</b>	
Årsavgifter	2 438 580		2 390 796	
Hysesintäkter	287 200	<b>1</b>	288 027	
Elintäkter	118 601	2 844 381	60 935	2 739 758
 <b><u>Övriga rörelseintäkter</u></b>				
Övriga intäkter	22 862	22 862	12 147	12 147
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<u>2 867 243</u>		<u>2 751 905</u>

### RÖRELSENS KOSTNADER

<b><u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u></b>				
Driftskostnader	-1 452 494	<b>3</b>	-1 276 247	
Administrationskostnader	-66 492		-64 551	
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-80 178	-1 599 164	-78 918	-1 419 716
 <b><u>Reparation och underhållskostnader</u></b>				
Reparationer	-30 636		-68 150	
Planerat underhåll	-146 688	-177 324	-118 953	-187 103
<b>Personalkostnader</b>		-89 820		-88 911
 <b><u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u></b>				
Byggnad		-782 931	<b>6</b>	-772 402
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		218 004		283 773
 <b><u>Resultat från finansiella poster</u></b>				
Ränteintäkter	0		0	
Räntekostnader	-284 902	-284 902	-307 034	-307 034
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		-66 899		-23 262
 <b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u>-66 899</u>		<u>-23 262</u>

## BALANSRÄKNING

### TILLGÅNGAR

	<u>2021</u>	<u>Not</u>	<u>2020</u>	
<b><u>Materiella anläggningstillgångar</u></b>				
Byggnad	67 446 728	<b>6</b>	68 196 183	
Mark	21 500 000		21 500 000	
Inventarier	221 281	89 168 009	173 739	89 869 922
<b><u>Omsättningstillgångar</u></b>				
<b><u>Kortfristiga fordringar</u></b>				
Övriga fordringar	19 668	<b>7</b>	19 244	
Förutbet.kostnader/uppl.intäkter	219 044	238 712	208 213	227 457
<b>Kassa och bank</b>		<u>2 687 591</u>		<u>2 511 505</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>92 094 312</u>		<u>92 608 884</u>

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b><u>Bundet eget kapital</u></b>				
Insatskapital	24 985 000		24 985 000	
Upplåtelseavgift	33 015 000		33 015 000	
Yttre reparationsfond	1 572 027	59 572 027	1 489 002	59 489 002
<b><u>Fritt eget kapital</u></b>				
Balanserat resultat	-174 839		-68 552	
Årets resultat	-66 899	-241 738	-23 262	-91 814
<b><u>Långfristiga skulder</u></b>				
Skulder till kreditinstitut		12 813 798	<b>9</b>	22 943 026
<b><u>Kortfristiga skulder</u></b>				
Kortfristig skuld till kreditinst.	19 417 540		9 768 312	
Leverantörsskulder	203 248		155 100	
Egna skatteskulder	5 455		4 195	
Moms	699		0	
Övriga skulder	1 000		1 000	
Upplupna kostnader	58 389	<b>10</b>	76 176	
Förskottsinbetalda hyror/avg	263 894	19 950 225	263 887	10 268 670
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<u>92 094 312</u>		<u>92 608 884</u>

## NOTER

### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder och därmed olika avskrivningstider. Vid framtida ersättningsinvestering resultatförs eventuellt restvärde och ersätts med den komponentens anskaffningsvärde.

Följande avskrivningstider används:

Stomme 200 år.

Fönster, dörrar, elcentral, eklablar, rör, hisskorg/gejdrar 50 år

Tak, fasad, balkong 40 år.

Övriga byggnadsdetaljer 15 - 25 år.

Kallvattenmätare och passersystem, 5 år

Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Arvoden till förtroendevalda redovisas som personalkostnad.

### **Värderingsprinciper**

Tillgångar har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på bokfört värde 1 januari 2014 och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor SEK

#### **NOT NR 1**

	<b>Hyresintäkter</b>	
	<b><u>2021</u></b>	<b><u>2020</u></b>
Hyresintäkter garage och p-plats	<u>287 200</u>	<u>288 027</u>
<b>SUMMA</b>	<b><u>287 200</u></b>	<b><u>288 027</u></b>

#### **NOT NR 2**

	<b>Övriga intäkter</b>	
	<b><u>2021</u></b>	<b><u>2020</u></b>
Gemensamhetslokal	9 600	6 800
Påminnelseavgift	60	0
Övriga intäkter	<u>13 202</u>	<u>5 347</u>
<b>SUMMA</b>	<b><u>22 862</u></b>	<b><u>12 147</u></b>

#### **NOT NR 3**

	<b>Driftskostnader</b>	
	<b><u>2021</u></b>	<b><u>2020</u></b>
Fastighetsskötsel o städ	131 540	128 220
Fastighetsskötsel, extra tjänster	17 785	19 340
Städning	1 100	8 123
Obligatoriska besiktingar	17 213	0
Hissar	47 054	31 383
Serviceavtal	33 764	26 535
El	162 296	112 041
Fjärrvärme	374 852	328 437
Vatten	123 238	109 482
Sophämtning	<u>59 386</u>	<u>63 294</u>
<b>transport</b>	<b>968 228</b>	<b>826 855</b>



	<b>transport</b>	<u>968 228</u>	<u>826 855</u>
Fastighetsförsäkring		34 557	34 082
Väveriet		246 982	228 871
Torget		13 184	13 184
Kabel TV		147 362	146 673
Förbrukningsinventarier		0	399
Tekekommunikation		6 509	5 212
Övriga förvaltningskostnader		<u>35 672</u>	<u>20 971</u>
<b>SUMMA</b>		<u>1 452 494</u>	<u>1 276 247</u>

**NOT NR 4**

**Fastighetsskatt/avgift**

Fastigheten har värdeår 2006 och betalar 100% av kommunal fastighetsavgift fr.o.m. inkomståret 2019. För 2021 var avgiften 1.459:-/lgh och år. Föreningen betalar fastighetsskatt för lokaler med 1% av gällande taxeringsvärde. Taxeringsvärdet framgår av not 6.

**NOT NR 5**

**Personalkostnader**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Styrelsearvoden	74 000	70 950
Revisorsarvode	7 500	7 500
Sociala avgifter	<u>8 320</u>	<u>10 461</u>
<b>SUMMA</b>	<u>89 820</u>	<u>88 911</u>

**NOT NR 6**

**Kungsängen 23:7**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Taxeringsvärde:</b>	81 890 000	81 890 000
Byggnadsvärde	52 890 000	52 890 000
Markvärde	<u>29 000 000</u>	<u>29 000 000</u>
<b>SUMMA TAXERINGSVÄRDE</b>	<u>81 890 000</u>	<u>81 890 000</u>

**Fastighetens byggnadsvärde är uppdelat enligt följande:**

Bostäder	51 000 000	51 000 000
Lokaler	1 890 000	1 890 000

**Bokfört värde:**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Byggnader</b>	74 850 000	74 850 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 653 817	-5 904 362
Årets avskrivningar	<u>-749 455</u>	<u>-749 455</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 403 272	-6 653 817
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENL. PLAN</b>	<u>67 446 728</u>	<u>68 196 183</u>
<b>SUMMA BOKFÖRT VÄRDE</b>	<u>67 446 728</u>	<u>68 196 183</u>

**Anslutning el**

	196 686	196 686
Avräknad kostnad	-39 337	
Ingående avskrivningar	-22 947	0
Årets avskrivningar	<u>-31 470</u>	<u>-22 947</u>
<b>Utgående restvärde</b>	<u>102 932</u>	<u>173 739</u>

**Passagesystem**

	120 355	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	<u>-2 006</u>	<u>0</u>
<b>Utgående restvärde</b>	<u>118 349</u>	<u>173 739</u>

<b>Mark</b>	<b><u>2021</u></b>	<b><u>2020</u></b>
Anskaffningsvärde	<u>21 500 000</u>	<u>21 500 000</u>
<b>SUMMA BOKFÖRT VÄRDE</b>	<b><u>21 500 000</u></b>	<b><u>21 500 000</u></b>

<b><u>NOT NR 7</u></b>	<b><u>Övriga fordringar</u></b>	
	<b><u>2021</u></b>	<b><u>2020</u></b>
Skattekonto	792	792
Moms fordran	0	7 205
Kundfordringar	<u>18 876</u>	<u>11 247</u>
<b>SUMMA</b>	<b><u>19 668</u></b>	<b><u>19 244</u></b>

<b><u>NOT NR 8</u></b>	<b><u>Förutbet.kost. /Uppl. Intäkter</u></b>	
	<b><u>2021</u></b>	<b><u>2020</u></b>
Tele2	36 488	35 986
eGain of Sweden	4 158	4 138
eGain of Sweden	63	63
Returpapperscentralen	14 309	15 906
Fastum	3 296	3 296
Fastum	61 745	52 925
Riksbyggen	31 361	30 625
Riksbyggen	1 193	1 194
Riksbyggen	854	0
Protector	5 787	5 624
Svenska Virtuella System	744	744
Telia	0	469
Uppsala Vatten	10 601	9 785
Uppsala Vatten	4 052	2 573
Tele2	375	420
Tele2	119	119
Uppbokad el	<u>43 899</u>	<u>44 346</u>
<b>SUMMA</b>	<b><u>219 044</u></b>	<b><u>208 213</u></b>

<b><u>NOT NR 9</u></b>	<b><u>Skulder kreditinstitut</u></b>		
	<b><u>Ff.dag</u></b>	<b><u>Ränta</u></b>	<b><u>Skuld</u></b>
Nordea	2022.06.16	0,54%	9 347 540
Nordea	2022.01.19	1,08%	9 830 000
Nordea	2023.10.18	0,83%	6 299 500
Nordea	2024.10.16	0,85%	6 754 298
<b>SUMMA FASTIGHETSLÅN</b>			<b><u>32 231 338</u></b>
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår			-19 177 540
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			<u>-240 000</u>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER</b>			<b><u>-19 417 540</u></b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER</b>			<b><u>12 813 798</u></b>
Härav del som beräknas förfalla till betalning senare än 2026.12.31			29 831 338

**NOT NR 10**

**Upplupna kostnader**

	<b><u>2021</u></b>	<b><u>2020</u></b>
Uppl räntekostnad	47 215	47 514
Ber revisorsarvode	7 500	7 500
Ber sociala avgifter	765	765
Hyra entrémattor	2 909	2 789
Montering lister	0	2 994
Fortum nov-dec	<u>0</u>	<u>14 614</u>
<b>SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER</b>	<b><u>58 389</u></b>	<b><u>76 176</u></b>

**NOT NR 11**

**Ställda säkerheter**

	<b><u>2021</u></b>	<b><u>2020</u></b>
Fastighetsinteckningar	38 350 000	38 350 000

**NOT NR 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Uppsala 2022-

Roger Elsborg  
Ordförande

Kent Ersson

Lars-Olov Johansson

Anna Norell

Kjell Sporrang

**REVISIONSPÅTECKNING**

Revisionsberättelse har avgivits den

Rune Engvall

Bengt Nordkvist