



Årsredovisning 2021



Bostadsrättsföreningen Kristina

Org nr 769631-0163

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kristina, med säte i Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Kristina i Uppsala kommun bildades den 16 september 2015 och registrerades hos Bolagsverket den 16 oktober 2015.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter 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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 28 oktober 2016.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Kungsängen 26:2 i Uppsala kommun.

Föreningens byggnader färdigställdes år 2018 och består av två flerfamiljshus med 74 bostadsrätter. Den totala boarean (BOA) är ca 6 285 kvm. Föreningen har 52 bilplatser och fem MC-platser i garage.

Lägenhetsfördelning:

2 st	1 rum och kök
13 st	2 rum och kök
32 st	3 rum och kök
27 st	4 rum och kök

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Moderna Försäkringar inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 16 oktober 2018.

Garantitiden är fem år men är jämkad enligt överenskommelse och löper fram till den 1 juni 2023.

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Föreningen har avtal med UBC Teknisk Förvaltning i Uppsala AB gällande fastighetsskötsel. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, teknisk förvaltning, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, städning samt snöröjning.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen deltar i en gemensamhetsanläggning avseende parkeringsgarage, gångvägar, undercentral och innergård. Förvaltning sker genom Kungsträdgårdarnas Norra Samfällighetsförening.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie stämma den 19 maj 2021 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Therese Björklund Daniel Huss Johan Larsson Patrik Servin Kattis Aretis Pettersson
-----------	--

Suppleanter	Peter Åkersten Birgitta Eriksson Abel Hamosson
-------------	--

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 (11) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Vid ordinarie stämma beslutades att styrelsen agerar valberedning.

Revisorer

Niklas Jonsson	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
----------------	------------------------------------

Suppleant	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
-----------	------------------------------------

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsen skall vara två prisbasbelopp, 95 200 kr, exklusive sociala avgifter från ordinarie stämma 2021 till ordinarie stämma 2022. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm BOA.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och den registrerades av Bolagsverket den 3 mars 2016.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret 2018. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Väsentliga händelser som skett under året är, säkerhetshöjande åtgärder i form av brytskydd på dörrar och brevlådor samt att vi även kommer att byta ut passagesystemet.

Vi har även bytt städbolag till Renjämt.

Ändring av stadgar gällande uppdragstid för styrelseledamöter har beslutats vid extra stämma.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	128	129
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	17	2
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-22</u>	<u>-3</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	123	128

Under året har 14 (2) bostadsrätter överlåtit.

Flerårsöversikt	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	4 174	4 338
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 464	-1 225
Resultat exkl avskrivningar, tkr	763	984
Soliditet, %	75,67	75,71
Fastighetslån/kvm, kr	12 522	12 586
Årsavgifter/kvm, kr	516	549

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivningar.

Soliditet %

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

Årsavgifter/kvm

Föreningens beräknade årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	187 913 251	62 636 749	228 871	-947 092	-1 225 023	248 606 756
Disposition av föregående års resultat:			189 000	-1 414 023	1 225 023	0
Årets resultat					-1 463 530	-1 463 530
Belopp vid årets utgång	187 913 251	62 636 749	417 871	-2 361 115	-1 463 530	247 143 226

Resultatdisposition

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 361 115
årets förlust	-1 463 530
	-3 824 645

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll

i ny räkning överföres

189 000

-4 013 645

-3 824 645

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2021-01-01	2020-01-01
	1	-2021-12-31	-2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 173 850	4 338 067
Summa rörelseintäkter		4 173 850	4 338 067
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 200 390	-1 923 475
Övriga externa kostnader	4	-175 295	-180 414
Personalkostnader	5	-125 949	-122 215
Avskrivningar		-2 225 986	-2 209 185
Summa rörelsekostnader		-4 727 620	-4 435 289
Rörelseresultat		-553 770	-97 222
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-909 760	-1 127 801
Summa finansiella poster		-909 760	-1 127 801
Resultat efter finansiella poster		-1 463 530	-1 225 023
Årets resultat		-1 463 530	-1 225 023

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	323 888 000	326 092 000
Inventarier, verktyg och installationer	7	88 612	33 230
Pågående nyanläggningar	8	323 500	0
Summa materiella anläggningstillgångar		324 300 112	326 125 230
Summa anläggningstillgångar		324 300 112	326 125 230
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	1 838 165	1 618 532
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	232 998	419 074
Summa kortfristiga fordringar		2 071 163	2 037 606
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	218 986	183 068
Summa kassa och bank		218 986	183 068
Summa omsättningstillgångar		2 290 149	2 220 674
SUMMA TILLGÅNGAR		326 590 261	328 345 904

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		250 550 000	250 550 000
Fond för yttre underhåll		417 871	228 871
Summa bundet eget kapital		250 967 871	250 778 871
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 361 115	-947 092
Årets resultat		-1 463 530	-1 225 023
Summa fritt eget kapital		-3 824 645	-2 172 115
Summa eget kapital		247 143 226	248 606 756
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit	12	2 370	0
Skulder till kreditinstitut	13, 14	30 000 000	45 350 000
Summa långfristiga skulder		30 002 370	45 350 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14	48 700 000	33 750 000
Leverantörsskulder		139 126	84 105
Skatteskulder		68 819	34 409
Övriga skulder		9 494	9 494
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	527 226	511 140
Summa kortfristiga skulder		49 444 665	34 389 148
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		326 590 261	328 345 904

Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten	1		
Resultat exklusive avskrivningar		762 456	984 162
Förändring av kortfristiga fordringar exkl avräkningskonto		72 342	15 671
Förändring av kortfristiga skulder exkl kortfristig del av lån		105 517	-89 907
Kassaflöde från den löpande verksamheten		940 315	909 926
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-400 868	-38 415
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-400 868	-38 415
Finansieringsverksamheten			
Förändring av låneskulder		-397 630	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-397 630	-400 000
Årets kassaflöde		141 817	471 511
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 778 177	1 306 666
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	9, 11	1 919 994	1 778 177

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärden och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	3 243 480	3 450 468
Hyror parkering	596 700	574 900
Hyror övriga objekt	15 250	11 250
Elavgifter	227 620	218 462
Vattenavgifter	75 933	77 767
Outhyrda garage och p-platser	-2 700	0
Avgift andrahandsupplåtelse	4 760	2 365
Övriga intäkter	12 806	2 855
	4 173 849	4 338 067

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	136 967	172 440
Städkostnader	56 226	22 807
Serviceavtal	43 108	15 643
Hisservice/besiktning	35 880	35 618
Besiktningkostnader	2 419	0
Gemensamhetsanläggning	840 447	815 118
Reparationer	28 123	3 770
Hissreparationer	11 814	18 953
Fastighetsel	589 180	389 793
Vatten och avlopp	-20 305	0
Avfallshantering	147 815	125 617
Försäkringskostnader	52 979	44 439
Kabel-tv	225 157	222 607
Försäkringsersättningar	-2 419	0
Förbrukningsinventarier	16 781	6 019
Förbrukningsmaterial	12 910	26 515
Övriga driftskostnader	23 307	24 136
	2 200 389	1 923 475

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsskatt	34 410	34 409
Porto	5 586	4 624
Föreningsgemensamma kostnader	16 988	0
Revisionsarvode	2 500	28 125
Ekonomisk förvaltning	92 092	93 026
Bankkostnader	3 628	3 428
Medlems-/föreningsavgifter	6 760	6 630
Övriga poster	13 331	10 172
	175 295	180 414

Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	95 200	92 996
Sociala avgifter	30 749	29 219
	125 949	122 215

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	220 400 000	220 400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnadeer	220 400 000	220 400 000
Ingående avskrivningar	-4 408 000	-2 204 000
Årets avskrivningar	-2 204 000	-2 204 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 612 000	-4 408 000
Ingående bokfört värde mark	110 100 000	110 100 000
Utgående bokfört värde mark	110 100 000	110 100 000
Utgående redovisat värde	323 888 000	326 092 000
Taxeringsvärden byggnader	182 440 938	182 440 938
Taxeringsvärden mark	54 000 000	54 000 000
	236 440 938	236 440 938
Taxeringsvärden uppdelat på bostäder	233 000 000	233 000 000
Taxeringsvärden uppdelat på lokaler	3 440 938	3 440 938
	236 440 938	236 440 938

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 415	0
Inköp	77 368	38 415
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	115 783	38 415
Ingående avskrivningar	-5 185	0
Årets avskrivningar	-21 986	-5 185
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 171	-5 185
Utgående redovisat värde	88 612	33 230

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Laddstolpar	323 500	0
	323 500	0

Not 9 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	57 832	4 925
Momsfordran	79 325	18 498
Avräkningskonto förvaltare	1 701 008	1 595 109
	1 838 165	1 618 532

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Internetkostnader	18 799	18 997
Avfallskostnader	37 566	20 690
Fastighetsförsäkring	19 003	14 972
Ekonomisk förvaltning	22 097	21 125
Samfällighetsavgift	0	205 255
Övriga förutbetalda kostnader	6 830	6 760
Vattenintäkter	29 300	34 588
Elintäkter	98 000	93 139
Övriga intäkter	1 403	3 548
	232 998	419 074

Not 11 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Danske Bank	218 986	183 068
	218 986	183 068

Not 12 Företagskort

	2021-12-31	2020-12-31
Företagskort	-2 370	0
	-2 370	0

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Danske Bank	0,45	2022-12-30	6 000 000	6 000 000
Danske Bank	0,59	2023-12-29	6 000 000	6 000 000
Danske Bank	0,59	2023-12-29	24 000 000	24 000 000
Danske Bank	1,58	2022-11-30	27 350 000	27 550 000
Danske Bank	1,95	2022-11-30	15 350 000	15 550 000
			78 700 000	79 100 000
Kortfristig del av lån			-48 700 000	-33 750 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån;

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 48 700 000 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 400 000 kr varav 400 000 kr ingår i lån som förfaller

Not 14 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	80 000 000	80 000 000
	80 000 000	80 000 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	1 688	2 618
Styrelsearvoden	55 600	55 000
Sociala avgifter	18 026	17 000
Revision	0	20 000
Fastighetsel	118 951	49 833
Fastighetsskötsel	0	14 370
Förutbetalda avgifter och hyror	315 287	352 319
Städning	17 675	0
	527 227	511 140

Uppsala den dag som framgår av vår digitala signatur

Patrik Servin

Therese Björklund

Daniel Huss

Johan Larsson

Kattis Aretis Pettersson

Min revisionsberättelse har lämnats dag som som framgår av min elektroniska signatur

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2021_Brf_Kristina.pdf

Kvittensen skapad: 2022-04-25 15:19:37

Dokumentet är undertecknat av:

 JOHAN LARSSON (19690809XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-20 18:43:08
 PATRIK SERVIN (19730731XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-24 20:28:56
 Daniel Huss (19750929XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-20 19:02:07
 THERESE BJÖRKLUND (19790204XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-20 18:44:46
 NIKLAS JONSSON (19741209XXXX) Revisor	2022-04-25 15:19:37
 KATARINA ARETIS PETTERSSON (19781123XXXX) Styrelsemedlem	2022-04-20 18:43:29



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2021_Brf_Kristina.pdf (1115917 byte)

6A51B1A09CBFE1F585944F552E08342D5BC6D43B2E8AE2EA370CB25B52C330292DC16FE1504DD404106F
A2C6A8E7FB72DD56F619B2ED5A1E52B0F13130358B57

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support