

# Årsredovisning 2022

BRF SÄMUND

717600-2181



 nabo

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SÄMUND

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.



# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2005-02-10.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

### ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Luthagen 46:5 på adressen Tegnérgatan 23 i Uppsala . Föreningen har 14 bostadsrätter . Till fastigheten hör också en garagebyggnad med 5 st garageplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Den totala arean enligt taxeringsbesked (2021) uppgår till 1 504 kvm, varav 1 434 kvs avser boarea och 70 kvm avser lokalarea.

#### *Lägenhetsfördelning:*

- 1 st 2 rum och kök
- 10 st 3 rum och kök
- 1 st 4 rum och kök
- 2 st vindslägenheter

### FÖRENINGENS TEKNISKA STATUS

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Nybyggnadsår för föreningens fastighet är 1929.

Den planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till ca 1 500 000 kr för den närmaste 10-årsperioden.

Så mycket som möjligt av ovanstående kostnad ska täckas av de medel som årligen avsätts till föreningens underhållsfond.

## **FÖRSÄKRING**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad (inkl bostadsrättstillägg och trygghetsbesiktning av Anticimex) hos Bostadsrätterna via Söderberg & Partners försäkringsmäklare.

## **STYRELSENS SAMMANSÄTTNING**

Lillemor Mattsson	Ordförande
Lisa Svensson Skoog	styrelseledamot
Kent Hallin	styrelseledamot
Fredric Lundgren	styrelseledamot
Lars Samuelsson	styrelseledamot
Anna Axelsson	suppleant
Paul Needham	suppleant

## **VALBEREDNING**

Elisabeth Samuelsson och Tea Tavvon

## **FIRMATECKNING**

Firman tecknas förutom av styrelsen av två därtill utsedda styrelseledamöter i förening

## **REVISORER**

Dag Lennart Söderlund    Revisor

## **SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-03-27. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

- 1992 Nya rörstammar, elledningar och badrum
- 1992 Renovering av fasad och tak, tätskikt runt källargrund samt målning av fönster och trapphus.  
Dränering utvändigt. Ny undercentral och elcentral. Ny toalett i källaren.
- 2001 Grundförstärkning genom pålning
- 2010 Riktning och målning av fönster
- 2016 -  
2017 Renovering balkongdörrar
- 2017 Fasad- och balkongrenovering. Målning fönster balkongdörrar, högtrycksspolning tak,  
ommålning plåt på tak
- 2019 Målning av vindsfönster
- 2020 Grundförstärkning av mur
- 2021 Sotning och ventilationskontroll, rensat golvbrunn i tvättstugan, grus på gården, justering av  
föreningens element
- 2022 Laddstolpar i garagen och 1 stolpe med 2 uttag på gården installerade  
Test renovering av balkongräckets fäste till lägenhet nr 12 utfört och utvärderas våren 2023.

## PLANERADE UNDERHÅLL

- 2023 Uppföljning och åtgärd av balkongräckenas fästen
- 2023 Upphandling av utvändig målning av fönster som ska ske 2024

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

- Ekonomisk förvaltning Nabo i Uppsala
- Snöröjning Skansholmen

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen är 21 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	804 193	802 080	802 080	802 080
Resultat efter fin. poster	22 769	-20 644	-124 895	47 548
Soliditet, %	-37	-38	neg	neg
Yttre fond	751 470	760 794	939 410	865 241
Taxeringsvärde	32 557 000	24 723 000	24 723 000	24 723 000
Bostadsyta, kvm	1 434	1 434	1 434	1 434
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	545	545	545	545
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 101	3 192	3 298	3 404
Genomsnittlig skuldränta, %	2,06	1,50	1,49	1,54

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	122 860	-	-	122 860
Fond, yttre underhåll	760 794	-	-9 324	751 470
Balanserat resultat	-2 166 777	-20 644	9 324	-2 178 097
Årets resultat	-20 644	20 644	22 796	22 796
<b>Eget kapital</b>	<b>-1 303 766</b>	<b>0</b>	<b>22 796</b>	<b>-1 280 971</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 178 097
Årets resultat	22 796
<b>Totalt</b>	<b>-2 155 301</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	97 671
Balanseras i ny räkning	-2 252 972
	<b>-2 155 301</b>

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



# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		804 193	802 080
Rörelseintäkter		9 999	-1
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>814 192</b>	<b>802 079</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3	-489 816	-578 132
Övriga externa kostnader		-53 853	-39 338
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-156 900	-135 660
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-700 569</b>	<b>-753 130</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>113 623</b>	<b>48 950</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		321	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 148	-69 594
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-90 827</b>	<b>-69 594</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>22 796</b>	<b>-20 644</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>22 796</b>	<b>-20 644</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	4	2 687 933	2 738 583
Maskiner och inventarier	5	128 750	0
Pågående projekt		0	106 250
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 816 683</b>	<b>2 844 833</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	6	2 000	2 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 818 683</b>	<b>2 846 833</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	6 346
Övriga fordringar		615	1 051
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 875	45 327
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>48 490</b>	<b>52 724</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		483 764	524 736
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>483 764</b>	<b>524 736</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>532 254</b>	<b>577 460</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 350 937</b>	<b>3 424 293</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
EGET KAPITAL			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		122 860	122 860
Fond för yttre underhåll		751 470	760 794
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>874 331</b>	<b>883 655</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 178 097	-2 166 777
Årets resultat		22 796	-20 644
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 155 301</b>	<b>-2 187 421</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-1 280 971</b>	<b>-1 303 766</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	3 317 380	2 111 880
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 317 380</b>	<b>2 111 880</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		1 128 900	2 466 000
Leverantörsskulder		73 779	38 249
Skatteskulder		1 434	4 327
Övriga kortfristiga skulder		132	132
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		110 283	107 471
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 314 528</b>	<b>2 616 179</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 350 937</b>	<b>3 424 293</b>

# Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>524 736</b>	<b>581 845</b>
Resultat efter finansiella poster	22 796	-20 644
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	156 900	135 660
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>179 696</b>	<b>115 016</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	4 234	-16 862
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	35 448	-3 262
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>219 378</b>	<b>94 892</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-128 750	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-128 750</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-131 600	-152 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-131 600</b>	<b>-152 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-40 972</b>	<b>-57 108</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>483 764</b>	<b>524 736</b>



# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sämund har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 %
Fastighetsförbättringar	2-20 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
Hysesintäkter, p-platser	17 580	17 580
Årsavgifter, bostäder	781 980	781 980
Övriga intäkter	14 632	2 519
<b>Summa</b>	<b>814 192</b>	<b>802 079</b>

NOT 3, DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Besiktningkostnader	11 538	0
Brandskydd	13 010	23 000
Fastighetsel	29 770	23 072
Fastighetsförsäkringar	52 373	49 853
Fastighetsskatt	24 836	26 574
Fjärrvärme	219 946	222 883
Gård/markytor	0	83 493
Kabel-TV	25 978	25 233
Korr. fastighetsskatt	-1 894	-1 024
Mark/gård/utemiljö Planteringar	0	-2 005
Snöskottning och sandupptagning	8 456	11 500
Sophämtning	30 177	18 661
Städning beställning	1 088	0
Trädgård och blommor	1 850	5 019
Vatten	43 373	42 483
Ventilationskontroll OVK	0	11 250
Övriga rep./underhåll	29 316	38 141
<b>Summa</b>	<b>489 816</b>	<b>578 132</b>
NOT 4, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	6 069 975	6 069 975
Årets inköp	106 250	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>6 176 225</b>	<b>6 069 975</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-3 331 392	-3 195 732
Årets avskrivning	-156 900	-135 660
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 488 292</b>	<b>-3 331 392</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>2 687 933</b>	<b>2 738 583</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 807</i>	<i>15 807</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	15 089 000	12 088 000
Taxeringsvärde mark	17 468 000	12 635 000
<b>Summa</b>	<b>32 557 000</b>	<b>24 723 000</b>

NOT 5, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	95 221	95 221
Inköp	128 750	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>223 971</b>	<b>95 221</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-95 221	-95 221
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-95 221</b>	<b>-95 221</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>128 750</b>	<b>0</b>

NOT 6, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
Insats SBC	2 000	2 000
<b>Summa</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>

NOT 7, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Swedbank	2023-11-24	1,70 %	1 041 700	1 091 700
Swedbank	2022-06-22	1,65 %		2 366 000
Stadshypotek	2024-12-01	0,96 %	1 070 180	1 120 180
Stadshypotek	2025-06-30	3,58 %	2 334 400	
<b>Summa</b>			<b>4 446 280</b>	<b>4 577 880</b>
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>1 128 900</i>	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, 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.  
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 8, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	5 847 000	5 847 000
<b>Summa</b>	<b>5 847 000</b>	<b>5 847 000</b>



## Underskrifter

Uppsala, 2023 - 03 - 09

Ort och datum

Lisa Svensson Skoog

Lisa Svensson Skoog  
Styrelseledamot

Kent Hallin

Kent Hallin  
Styrelseledamot

Lillemor Mattsson

Lillemor Mattsson  
Ordförande

Fredric Lundgren

Fredric Lundgren  
Styrelseledamot

Lars Samuelsson

Lars Samuelsson  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - 03 - 08

Dag Lennart Söderlund

Dag Lennart Söderlund  
Revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

för

**Bostadsrättsföreningen Sämund, org nr 717600-2181**

Undertecknad av föreningsstämma därtill utsedd har granskat föreningens räkenskaper för året 2022.

Räkenskaperna har befunnits vara i mycket god ordning och årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 (K2).

Jag tillstyrker

att årsstämman fastställer de framlagda resultat- och balansräkningarna

att årsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen

samt att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 8 mars 2023

  
Dag Söderlund