

# Årsredovisning 2022

BRF ASTRID

717600-2769



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ASTRID

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

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

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 kommer 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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 1942-11-20.

### 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 Brf. Astrid. Föreningen har 25 bostadsrätter om totalt 1 330 kvm och 1 hyreslokal om 51 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

William Eriksson	Ordförande
Kajsa Johansson	Styrelseledamot
Monica Fredholm	Styrelseledamot
Vivan Lannerkrans	Styrelseledamot
Louise Frändberg	Suppleant

### VALBEREDNING

Joel Jernström och Philip Trångteg.



## REVISORER

Niclas Rydelius    Revisor

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-25. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2018    Fönsterrenovering  
2019    Ommålning av sopkärl  
2019    Stamspolning  
2020    Sotning och brandskyddskontroll  
2020    Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)  
2021    Ventilationsrengöring  
2022    Byte av undercentral för fjärrvärme

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Fastighetsskötsel	UBC
Fjärrvärme	Vattenfall AB
Försäkring	Bolander & Co
Gemensamt bredbandsabonnemang	Tele2 AB
Nyckelhantering	Certego
Sophantering	Uppsala vatten och avfall AB
Sophantering	Returpappercentralen
Trapphusskötsel	Luthagens städ och fönsterputs
Brandskydd	Brandsäkra AB

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### EKONOMI

Kostnader för underhåll kommande åren ser ut som följer enligt underhållsplanen: 2023-2024: 0 kr, 2025: ca 110 000 kr, 2026: ca 19 000 kr.

## FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Nytt avtal har slutits med Brandsäkra AB för systematiskt brandskyddsarbete, SBA.

En utökning av avtalet med Luthagens städ och fönsterputs har gjorts, nu ingår även städning av tvättstuga, tork- och mangelrum.

Bindningstiden för föreningens elavtal gick ut under december, elpriset är numer rörligt.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 39 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 37 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 030 088	1 029 576	1 029 528	1 023 964
Resultat efter fin. poster	105 583	110 186	108 067	157 052
Soliditet, %	-3	-9	-9	-11
Yttre fond	54 500	4 500	3 000	1 500
Taxeringsvärde	30 286 000	23 259 000	23 259 000	23 259 000
Bostadsyta, kvm	1 330	1 330	1 330	1 330
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	685	685	685	685
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 289	2 383	2 463	2 919
Genomsnittlig skuldränta, %	1,06	1,02	1,37	1,42

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	76 425	-	-	76 425
Upplåtelseavgifter	153 452	-	-	153 452
Fond, yttre underhåll	4 500	-	50 000	54 500
Balanserat resultat	-530 266	110 186	-50 000	-470 080
Årets resultat	110 186	-110 186	105 583	105 583
<b>Eget kapital</b>	<b>-185 703</b>	<b>0</b>	<b>105 583</b>	<b>-80 121</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-470 080
Årets resultat	105 583
Totalt	<u><b>-364 497</b></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	50 000
Balanseras i ny räkning	-414 497
	<u><u><b>-364 497</b></u></u>

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		1 030 088	1 029 576
Rörelseintäkter		-2	-2
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 030 086</b>	<b>1 029 574</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-651 534	-600 378
Övriga externa kostnader	7	-69 441	-119 776
Personalkostnader	8	-61 893	-45 582
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-109 404	-120 900
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-892 272</b>	<b>-886 635</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>137 814</b>	<b>142 939</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		665	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-32 896	-32 753
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-32 231</b>	<b>-32 753</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>105 583</b>	<b>110 186</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>105 583</b>	<b>110 186</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	2 673 198	2 532 852
Maskiner och inventarier	11	0	775
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 673 198</b>	<b>2 533 628</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 673 198</b>	<b>2 533 628</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		9 204	6 428
Övriga fordringar	12	74	73
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		99 585	103 467
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>108 863</b>	<b>109 968</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		383 961	554 309
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>383 961</b>	<b>554 309</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>492 824</b>	<b>664 277</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 166 022</b>	<b>3 197 905</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		229 877	229 877
Fond för yttre underhåll		54 500	4 500
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>284 377</b>	<b>234 377</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-470 080	-530 266
Årets resultat		105 583	110 186
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-364 497</b>	<b>-420 080</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-80 121</b>	<b>-185 703</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	2 919 587	1 646 300
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 919 587</b>	<b>1 646 300</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		124 800	1 522 887
Leverantörsskulder		77 579	90 404
Skatteskulder		3 888	2 151
Övriga kortfristiga skulder		-100	-40
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		120 389	121 906
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>326 556</b>	<b>1 737 308</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 166 022</b>	<b>3 197 905</b>

# Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>554 309</b>	<b>428 006</b>
Resultat efter finansiella poster	105 583	110 186
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	109 404	120 900
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>214 987</b>	<b>231 086</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 105	23 958
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-12 665	-22 540
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>203 427</b>	<b>232 504</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-248 975	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-248 975</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-124 800	-106 200
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-124 800</b>	<b>-106 200</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-170 348</b>	<b>126 304</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>383 961</b>	<b>554 309</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Astrid 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:

Fastighetsförbättringar      2-5 %

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 föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

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

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, bredband	48 300	48 300
Hysesintäkter, kabel-tv	14 700	14 700
Hysesintäkter, lokaler	17 604	17 124
Hysesintäkter, p-platser	38 432	38 400
Årsavgifter, bostäder	911 052	911 052
Övriga intäkter	-2	-2
<b>Summa</b>	<b>1 030 086</b>	<b>1 029 574</b>



NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	1 484	7 461
Brandskydd	50 060	0
Fastighetsskötsel	80 172	79 376
Snöskottning	3 689	0
Sotning	0	23 700
Städning	40 699	29 880
Trädgårdsarbete	5 615	4 118
Övrigt	0	2 420
<b>Summa</b>	<b>181 719</b>	<b>146 955</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Reparationer	20 269	12 894
<b>Summa</b>	<b>20 269</b>	<b>12 894</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	35 067	32 436
Fjärrvärme	169 045	172 357
Sophämtning	42 450	30 285
Vatten	64 293	71 199
<b>Summa</b>	<b>310 855</b>	<b>306 277</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	29 681	28 146
Fastighetsskatt	38 835	37 065
Kabel-TV	70 175	69 041
<b>Summa</b>	<b>138 691</b>	<b>134 252</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	48 856	47 856
Förbrukningsmaterial	2 454	49 497
Revisionsarvoden	700	700
Övriga förvaltningskostnader	17 431	21 723
<b>Summa</b>	<b>69 441</b>	<b>119 776</b>

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Resekostnader	79	0
Sociala avgifter	13 314	9 359
Styrelsearvoden	48 500	36 223
<b>Summa</b>	<b>61 893</b>	<b>45 582</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	32 896	32 753
<b>Summa</b>	<b>32 896</b>	<b>32 753</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	5 794 537	5 794 537
Årets inköp	248 975	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>6 043 512</b>	<b>5 794 537</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-3 261 684	-3 143 100
Årets avskrivning	-108 629	-118 584
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 370 313</b>	<b>-3 261 684</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>2 673 198</b>	<b>2 532 852</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>22 560</i>	<i>22 560</i>

<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	14 486 000	11 659 000
Taxeringsvärde mark	15 800 000	11 600 000
<b>Summa</b>	<b>30 286 000</b>	<b>23 259 000</b>

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	201 456	201 456
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>201 456</b>	<b>201 456</b>
Ingående ackumulerad avskrivning	-200 681	-198 365
Avskrivningar	-775	-2 316
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-201 456</b>	<b>-200 681</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>775</b>

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	74	73
<b>Summa</b>	<b>74</b>	<b>73</b>

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Swedbank	2024-03-25	0,91 %	1 646 300	1 686 700
Swedbank	2025-05-23	3,27 %	457 500	467 500
Swedbank	2025-11-25	4,16 %	940 587	1 014 987
<b>Summa</b>			<b>3 044 387</b>	<b>3 169 187</b>
Varav kortfristig del			124 800	
Varav avser amortering inom 12 månader			124 800	

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 14, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	4 086 000	4 086 000
<b>Summa</b>	<b>4 086 000</b>	<b>4 086 000</b>

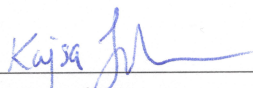
## Underskrifter

Uppsala, 2023 - 03 - 08

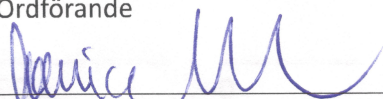
Ort och datum



William Eriksson  
Ordförande



Kajsa Johansson  
Styrelseledamot

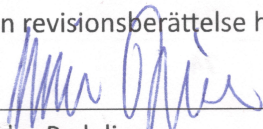


Monica Fredholm  
Styrelseledamot



Vivan Lannerkrans  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - 03 - 05



Niclas Rydelius  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Jag Niclas Rydelius är av Brf Astrid ( Org nr 71600-2769) utsedd lekmannarevisor för räkenskapsåret 2022

Jag har granskat föreningens räkenskaper, årsredovisningen synes för mig korrekt, Vid revisionen har jag ej funnit något som ger anledning till anmärkning

Jag rekommenderar föreningsstämman att fastställa balans och resultaträkningen samt ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar

Uppsala 2023-03-05



Niclas Rydelius