

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Viktor

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-09-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1946-09-19 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-23 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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

Styrelsen

Martin Danielson	Ordförande
Jennie Maria Barron	Sekreterare
Albert Bergström	Kassör
Megan Case	Ledamot
Sanna Elfström	Ledamot
Sophie Dahlén	Suppleant
Emma Wännström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Tomas Ericson	Ordinarie Extern	BOREV Revisionsbyrå AB
---------------	------------------	------------------------

Valberedning

Gunilla Hultén

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kvarngärdet 12:3	1946	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

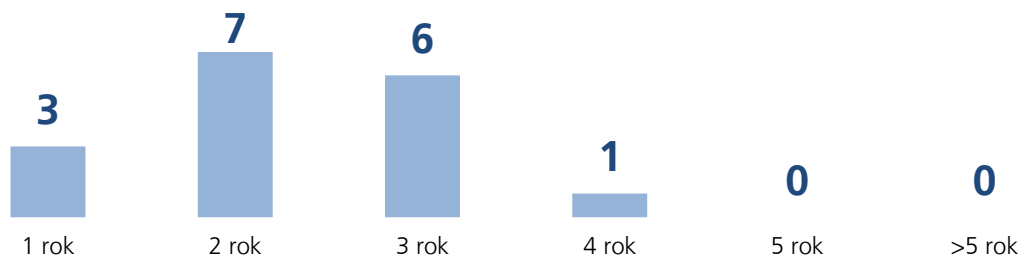
Fastigheten bebyggdes 1946 - 1947 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1947.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 080 m², varav 1 080 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Samlingslokal	Samlingslokal med kök och möjlighet till övernattnig.
Tvättstuga	Bokningsbar tvättstuga, torkrum och mangelrum.
Hobbyrum	Lokal med redskap med möjlighet att utföra enklare snickerier.
Cykelrum	Rum där föreningens medlemmar kan ställa sina cyklar.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2035.
Underhållsplanen uppdaterades Oktober 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK	2022	Uppföljande rengöring av ventilation utförd
Installation av solceller	2022	
Ommålning av plåttak	2022	
Installation av laddstolpar för elbil	2022	
Byte av radiatorventil, värme	2021	Byte radiatorventiler, returventiler och termostater
Byte av plåttak på burspråk	2021	Byte av plåttak ovanför burspråk
Byte av undercentral, värme	2021	
Byte av källardörr	2021	Ny ytterdörr till cykelförråd
Glasåtervinning	2021	Kärlskåp för glasåtervinning har anskaffats
Uppdaterat brandskydd	2021	Monterat brandsläckare i trapphus, kontroll av brandvarnare i lägenheter och utdelning av brandfilter
Byte torkfläkt i torkrum	2021	
Målning av husgrund	2020	
Radonmätning	2020	I samtliga uppmätta utrymmen understiger årsmedelvärdena med god marginal den referensnivå om 200Bq/m ³ som anges i Strålsäkerhetsmyndighetens riktlinjer.
Byte av tvättmaskin	2020	En av föreningens två tvättmaskiner byttes ut
Energideklaration	2020	
Brandskyddskontroll	2020	Okulär kontroll av eldstäder utförd utan anmärkning
Målning av takfot	2019	
Puts av fasad	2019	Lagning av mindre skador
Rörstammar	2017	VA-spolning hela huset
Dagvattenbrunnar	2017	Filmning och rensning
Tvättstuga	2015	Utbyte av gamla maskiner
Trapphus	2012	Målning och renovering
Säkerhetsdörrar	2011	Installation av nya säkerhetsdörrar
Parkering	2011	Anläggning av parkering. Åtta parkeringsplatser står nu till medlemmarnas förfogande.
Samlingslokal	2007	Nytt kök, parkettgolv, målning av väggar och tak
Tak	2005	Omläggning av tak 1993, ommålning 2005
Spa/bastu	2004	Arbete påbörjades då golvbrunnar och golvvärme installerades
Balkongdörrar	2004	Nya balkongdörrar
Fönster	2004	Nya treglasfönster
Elstambyte	2003	
Rörstambyte	2003	
Ventilation	1998	Tätning och underhåll
Källare	1993	Renovering
Fasad	1993	Omputsning av fasad
Balkonger	1993	Renovering
Ytterdörrar	1993	Nya ytterdörrar

Planerat underhåll	År	Kommentar
VA spolning avlopp	2023	
Individuell elmätning och debitering	2023	Slutförande av installation planerad feb 2023
Dränering av mark	2023	
Målning av källarfönster	2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV / Internet	Tele2
Trappstädning	Hemfrid
Fastighetsskötsel inkl. snöröjning, trädgårdsskötsel etc	HSB Boservice
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Individuell mätning och debitering el	EcoGuard AB

Hållbarhetsinformation

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har solcellspaneler.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 60 % kvinnor och 40 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Föreningens ekonomi

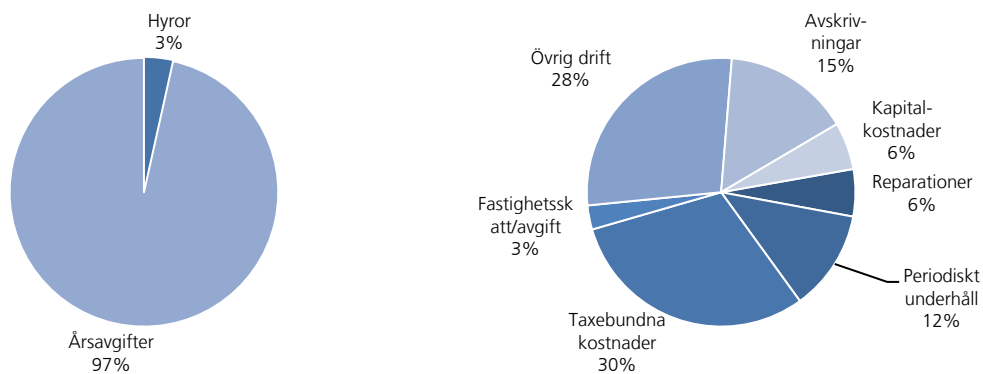
Driftskostnader för avfall, el och fjärrvärme har ökat under året. Installation av solceller beräknas ge ett positivt tillskott till föreningens intäkter och höjningen av avgifter anpassades efter det beräknade kostnadsläget.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna med 2% 220101 och 230101 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	858 532	787 703
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	871 227	854 920
Finansiella intäkter	2 078	251
Minskning kortfristiga fordringar	0	60
Ökning av långfristiga skulder	0	530 000
Ökning av kortfristiga skulder	10 264	0
	883 569	1 385 231
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	705 721	1 265 534
Finansiella kostnader	51 145	40 213
Ökning av materiella anläggningstillgångar	501 269	0
Ökning av kortfristiga fordringar	6 762	0
Minskning av långfristiga skulder	76 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	8 654
	1 340 897	1 314 401
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	401 204	858 532
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-457 328	70 830

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har solceller installerats, innan installationen utfördes ommålning av plåttaket. Laddstolpar för elbil har installerats på samtliga föreningens parkeringsplatser. Installation av Individuell Mätning Debitering (IMD) av el har påbörjats och beräknas färdigställas under första kvartalet 2023.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st
Överlåtelse under året: 0 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 22
Tillkommande medlemmar: 0
Avgående medlemmar: 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 22

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	776	761	753	725
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 146	3 216	2 725	2 785
Elkostnad/m ² totalyta	28	27	29	32
Värmekostnad/m ² totalyta	160	161	155	162
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	42	46	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	47	37	41	41
Soliditet (%)	6	6	21	19
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-19	-584	96	-106
Nettoomsättning (tkr)	869	853	842	808

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 080 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	115 000	0	0	115 000
Fond för yttre underhåll	427 893	370 188	-606 175	663 880
S:a bundet eget kapital	542 893	370 188	-606 175	778 880
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-303 594	-370 188	22 012	44 582
Årets resultat	-19 112	-19 112	584 163	-584 163
S:a fritt eget kapital	-322 706	-389 300	606 175	-539 581
S:a eget kapital	220 187	-19 112	0	239 299

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-19 112
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	66 594
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-370 188</u>
summa balanserat resultat	-322 706

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>108 250</u>
att i ny räkning överförs	-214 456

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	868 548	853 118
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 679	1 802
Summa rörelseintäkter		871 227	854 920
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-611 347	-1 164 885
Övriga externa kostnader	Not 5	-72 496	-86 623
Personalkostnader	Not 6	-21 877	-14 026
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-135 551	-133 587
Summa rörelsekostnader		-841 272	-1 399 121
RÖRELSERESULTAT		29 955	-544 201
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 078	251
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51 145	-40 213
Summa finansiella poster		-49 067	-39 962
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-19 112	-584 163
ÅRETS RESULTAT		-19 112	-584 163

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	3 139 798	2 972 332
Pågående byggnation	Not 9	82 346	0
Inventarier	Not 10	115 906	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 338 049	2 972 332
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 340 049	2 974 332
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 754	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	408 155	865 475
Summa kortfristiga fordringar		414 909	865 475
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		414 909	865 475
SUMMA TILLGÅNGAR		3 754 959	3 839 807

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		115 000	115 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	427 893	663 880
Summa bundet eget kapital		542 893	778 880
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-303 594	44 582
Årets resultat		-19 112	-584 163
Summa fritt eget kapital		-322 706	-539 581
SUMMA EGET KAPITAL		220 187	239 299
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	1 331 700	3 397 400
Summa långfristiga skulder		1 331 700	3 397 400
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	2 065 700	76 000
Leverantörsskulder		45 543	35 273
Skatteskulder		2 448	1 890
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	89 381	89 945
Summa kortfristiga skulder		2 203 072	203 108
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 754 959	3 839 807

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Bastu	25 år	25 år
Stambyte	67 år	67 år
Fasad	25 år	25 år
Fönster	100 år	100 år
Laddstolpar	10 år	
Solceller	10 år	

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	838 321	821 883
Hyror parkering	30 263	31 281
Öresutjämning	-36	-47
	868 548	853 118

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Återbäring försäkringsbolag	0	1 622
Övriga intäkter	2 679	180
	2 679	1 802

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	52 281	77 067
	Fastighetskötsel beställning	0	3 115
	Snöröjning/sandning	2 063	1 875
	Städning entreprenad	11 540	1 812
	OVK Obl. Ventilationskontroll	10 300	0
	Sophantering	8 187	0
	Gård	1 661	3 994
	Serviceavtal	2 329	6 209
	Förbrukningsmateriel	557	2 092
	Brandskydd	0	12 644
	Fordon	0	379
		88 917	109 187
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	2 925	0
	Tvättstuga	6 006	22 007
	Sophantering/återvinning	0	25 618
	Entré/trapphus	1 338	0
	Lås	14 546	2 948
	VVS	20 215	0
	Ventilation	2 385	7 850
	Elinstallationer	0	8 173
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	10 046
	Fasad	0	6 575
	Balkonger/altaner	3 434	5 132
		50 849	88 349
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	17 550
	VVS	23 250	209 250
	Värmeanläggning	0	361 875
	Tak	85 000	17 500
		108 250	606 175
	Taxebundna kostnader		
	El	30 118	29 175
	Värme	173 046	173 402
	Vatten	32 170	45 157
	Sophämtning/renhållning	36 838	24 014
		272 173	271 748
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	21 164	20 770
	Markhyra/vägavgift/avgäld	1 771	2 780
	Kabel-TV	41 686	40 160
	Bredband	714	913
		65 335	64 623
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	25 823	24 803
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	611 347	1 164 885

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	1 791	0
	Inkassering avgift/hyra	0	511
	Revisionsarvode extern revisor	12 263	11 900
	Föreningskostnader	793	450
	Styrelseomkostnader	1 647	9 600
	Förvaltningsarvode	50 212	40 818
	Administration	1 350	1 775
	Korttidsinventarier	0	11 824
	Konsultarvode	0	5 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 440	4 370
		72 496	86 623
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	16 497	10 998
	Sociala kostnader	5 380	3 028
		21 877	14 026
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	3 480	3 480
	Förbättringar	130 107	130 107
	Inventarier	1 965	0
		135 551	133 587

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	6 196 473	6 196 473
	Nyanskaffningar	301 053	0
	Utgående anskaffningsvärde	6 497 526	6 196 473
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 224 141	-3 090 555
	Årets avskrivningar enligt plan	-133 587	-133 587
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 357 728	-3 224 141
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 139 798	2 972 332
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	122 000	122 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	11 200 000	9 000 000
	Taxeringsvärde mark	12 800 000	9 400 000
		24 000 000	18 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	24 000 000	18 400 000
		24 000 000	18 400 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	IMD mätutrustning	82 346	0
		82 346	0
Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	168 883	168 883
	Nyanskaffningar	117 870	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	286 753	168 883
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-168 883	-168 883
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 964	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-170 847	-168 883
	Redovisat restvärde vid årets slut	115 906	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	6 951	6 943
	Klientmedel hos SBC	125 908	216 296
	Räntekonto hos SBC	275 296	642 236
		408 155	865 475

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	663 880	571 262
	Reservering enligt stadgar	370 188	129 700
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-606 175	-37 082
	Vid årets slut	427 893	663 880

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	1,250 %	1 407 700	1 439 700	2026-10-21
	Nordea	1,700 %	1 407 700	1 439 700	2023-10-18
	Nordea	2,760 %	582 000	594 000	2023-12-31
	Summa skulder till kreditinstitut		3 397 400	3 473 400	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 065 700	-76 000	
			1 331 700	3 397 400	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 017 400 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 900 000	4 900 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	5 499	10 998
	Sociala avgifter	1 728	2 828
	Ränta	6 154	6 229
	Avgifter och hyror	76 000	69 890
		89 381	89 945

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under året planeras dräneringen kring fastigheten att göras om.

Styrelsens underskrifter

Uppsala den / 2023

Martin Danielson
Ordförande

Jennie Maria Barron
Sekreterare

Albert Bergström
Kassör

Megan Case
Ledamot

Sanna Elfström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor