

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Magnolian 2

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 2018 och 2046.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-03-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-11-11 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen GA (gemensamhetsanläggning). Föreningens andel är 53 procent. Samfälligheten förvaltar garage, innergård och källsortering.

Styrelsen

Per-Ola Blomgren	Ordförande
Johan Hedström	Ledamot
Katja Holmgren	Ledamot
Torbjörn Segerström	Ledamot
Eva Sundman	Ledamot

Ivar Engelmark	Suppleant
Angelica Högberg Lidbom	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Margareta Kleberg

Ordinarie Extern

BDO MÅLARDALEN AB

Valberedning

Göran Hellekant
Stig Karlsson

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31.

Extra föreningsstämma hölls 2022-04-23. med anledning av stadgeförändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Luthagen 89:1	2012	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2012 - 2013 och består av 1 flerbostadshus.

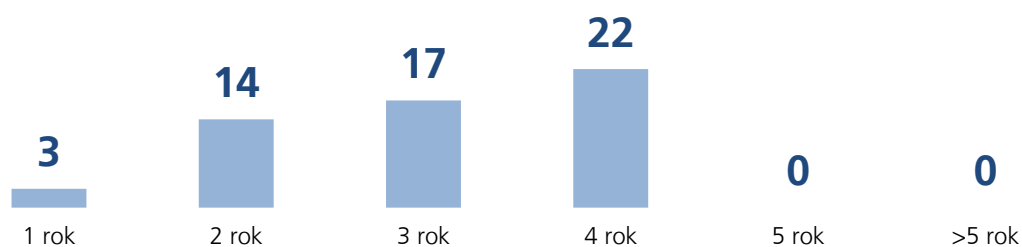
Värdeåret är 2012.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 929 m², varav 4 539 m² utgör boyta och 390 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Trapphusen
Garaget
Källarförrådsgångar
Barnvagnsrum, 5st
Städtrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte kullager i fläktmotor	2022	
Byte till LED-belysning	2022	Byte i garage, förråd, källargångar
Byte till LED-belysning	2022	Byte i trapphusen
Planerat underhåll	År	Kommentar
Dammbindning golv källaren	2023	
Ombyggnation källsortering	2023	Gemensamhetsanläggning
Byte av låssystem till fastigheten	2023	Taggsystem
Målning golv källaren	2023	
Spolning avloppsstammar	2023	
Målning sockel fasad	2023	
Obligatorisk ventilationskontroll	2024	
Byte växelventil fjv	2027	
Byte växelventil vp	2027	
Byte cirkulationspump VVC	2027	
Byte flödesvakt	2027	
Byte reglerventiler fjv	2027	
Byte cirkulationspump värme	2027	
Byte cirkulationspump markvärme	2027	
Byte laddpump	2027	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC AB	Ekonomisk förvaltare
UBC fastigheter AB	Teknisk förvaltare
Trygg-Hansa AB	Försäkring
Telia AB	TV, telefoni och bredband
Storuman energi AB	Elhandelsavtal
Vattenfall AB	Elnätsavtal
BDO Mälardalen AB	Revisor
Vattenfall AB	Fjärrvärme
Binero	Hemsida
Elis AB	Dörrmattor i entréerna
Ekeby städ AB	Trappstäd
Brunata AB	Varmvattenmätning

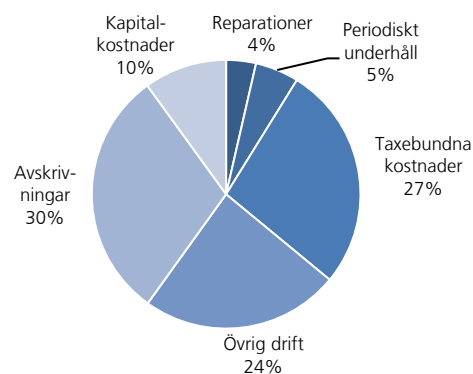
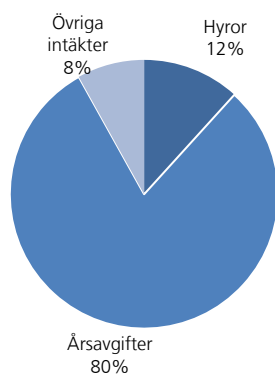
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 21 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 512 410	3 579 452
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 533 450	3 510 231
Finansiella intäkter	4 587	456
Minskning kortfristiga fordringar	0	36 822
Ökning av kortfristiga skulder	261 460	32 674
	3 799 497	3 580 183
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 332 345	1 943 734
Finansiella kostnader	386 826	299 490
Ökning av kortfristiga fordringar	30 431	0
Minskning av långfristiga skulder	2 404 000	404 000
	5 153 602	2 647 224
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 158 305	4 512 410
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 354 106	932 959

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- För att stärka skyddet mot inbrott i våra källarförråd installerades kraftiga brytskydd i och utanpå fastigheten under hösten 2022.
- För att hålla nere elförbrukningen installerades LED-belysning i samtliga gemensamhetsutrymmen i fastigheten.
- Vi utförde en optimering av tidsinställningar samt rörelse och akustiksensorer för belysning i fastigheten.
- Den 27e november bjöd styrelsen in alla medlemmar till en mycket uppskattad och välbesökt glögg och mingelaktivitet på innergården.
- Arbetet med att reparera och måla fastighetens sockel har påbörjats och slutförts 2023.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st
Överlåtelse under året: 10 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 86
Tillkommande medlemmar: 21
Avgående medlemmar: 21
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 86

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	624	625	625	625
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 094	8 624	8 713	8 802
Elkostnad/m ² totalyta	97	60	53	68
Värmekostnad/m ² totalyta	70	71	43	60
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	34	28	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	78	61	73	77
Soliditet (%)	77	76	76	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-338	111	289	104
Nettoomsättning (tkr)	3 490	3 451	3 424	3 473

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 539 m² bostäder och 390 m² lokaler.

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	64 993 000	0	0	64 993 000
Upplåtelseavgifter	60 287 000	0	0	60 287 000
Fond för yttre underhåll	3 910 911	705 000	-104 461	3 310 372
S:a bundet eget kapital	129 190 911	705 000	-104 461	128 590 372
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 724 012	-705 000	215 074	-2 234 086
Årets resultat	-337 985	-337 985	-110 613	110 613
S:a fritt eget kapital	-3 061 997	-1 042 985	104 461	-2 123 473
S:a eget kapital	126 128 914	-337 985	0	126 466 899

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-337 985
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 019 013
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-705 000</u>
summa balanserat resultat	-3 061 998

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

204 250

-2 857 748

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	3 490 386	3 450 913
Övriga rörelseintäkter	Not 3	43 064	59 318
Summa rörelseintäkter		3 533 450	3 510 231
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 086 137	-1 623 532
Övriga externa kostnader	Not 5	-164 668	-229 247
Personalkostnader	Not 6	-81 540	-90 955
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 156 850	-1 156 850
Summa rörelsekostnader		-3 489 195	-3 100 584
RÖRELSERESULTAT		44 254	409 647
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 587	456
Räntekostnader och liknande resultatposter		-386 826	-299 490
Summa finansiella poster		-382 239	-299 034
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-337 985	110 613
ÅRETS RESULTAT		-337 985	110 613

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	160 414 965	161 571 815
Summa materiella anläggningstillgångar	160 414 965	161 571 815
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	160 414 965	161 571 815
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	25 954	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	3 200 852	4 550 480
Summa kortfristiga fordringar	3 226 806	4 550 480
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 226 806	4 550 480
SUMMA TILLGÅNGAR	163 641 770	166 122 295

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		125 280 000	125 280 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	3 910 911	3 310 372
Summa bundet eget kapital		129 190 911	128 590 372
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 724 012	-2 234 086
Årets resultat		-337 985	110 613
Summa fritt eget kapital		-3 061 997	-2 123 473
SUMMA EGET KAPITAL		126 128 914	126 466 899
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	10 318 000	13 475 000
Summa långfristiga skulder		10 318 000	13 475 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	26 422 000	25 669 000
Leverantörsskulder		314 283	100 191
Skatteskulder		32 110	19 620
Övriga skulder		700	700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	425 764	390 885
Summa kortfristiga skulder		27 194 857	26 180 396
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		163 641 770	166 122 295

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 årsboks slutet. 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	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 833 303	2 836 332
Hyror parkering	93 200	87 350
Hyror garage	321 120	307 380
Bredbandsintäkter	144 936	145 152
Vattenintäkter moms	11 957	0
Varmvattenintäkter	60 198	66 510
Elintäkter	0	1 435
Elintäkter moms	2 403	0
Överlåtelse/pantsättning	21 252	0
Avgift andrahandsuthyrning	2 013	6 743
Öresutjämning	4	10
	3 490 386	3 450 913

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	43 064	59 318
	43 064	59 318

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	73 310	79 963
	Fastighetskötsel gård beställning	0	2 783
	Snöröjning/sandning	3 563	0
	Städning entreprenad	188 138	186 469
	Mattvätt/Hyrmattor	33 387	31 330
	Hissbesiktning	7 864	6 356
	Gemensamma utrymmen	11 127	529
	Garage/parkering	2 606	0
	Gård	5 571	1 592
	Serviceavtal	86 573	84 620
	Förbrukningsmateriel	29 578	14 270
	Teleport/hissanläggning	14 348	13 043
	Störningsjour och larm	3 205	0
		459 269	420 955
	Reparationer		
	Källare	0	4 688
	Entré/trapphus	7 110	11 551
	Lås	12 088	38 458
	VVS	12 660	17 458
	Värmeanläggning/undercentral	30 363	30 506
	Ventilation	50 211	23 418
	Elinstallationer	8 870	8 847
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	8 209	7 030
	Hiss	10 552	5 144
	Garage/parkering	0	3 113
		140 063	150 213
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	48 000	0
	Värmeanläggning	0	76 966
	Elinstallationer	156 250	0
	Tak	0	14 950
	Garage/parkering	0	12 545
		204 250	104 461
	Taxebundna kostnader		
	El	477 139	293 571
	Värme	344 070	348 735
	Vatten	145 649	167 235
	Sophämtning/renhållning	78 560	77 685
		1 045 418	887 226
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	69 380	50 867
	Bredband	145 457	0
		214 837	50 867
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	22 300	9 810
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 086 137	1 623 532

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	3 865	0
	Tele- och datakommunikation	3 182	113 454
	Revisionsarvode extern revisor	23 573	16 875
	Föreningskostnader	2 850	0
	Styrelseomkostnader	1 669	0
	Fritids- och trivselkostnader	725	2 888
	Studieverksamhet	0	563
	Förvaltningsarvode	77 298	75 644
	Förvaltningsarvodena övriga	0	6 875
	Administration	34 611	5 018
	Konsultarvode	10 625	1 750
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 270	6 180
		164 668	229 247
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	62 148	69 321
	Sociala kostnader	19 392	21 634
		81 540	90 955
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	1 156 850	1 156 850
		1 156 850	1 156 850
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	171 000 000	171 000 000
	Utgående anskaffningsvärde	171 000 000	171 000 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 428 185	-8 271 335
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 156 850	-1 156 850
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 585 035	-9 428 185
	Planenligt restvärde vid årets slut	160 414 965	161 571 815
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	34 900 000	34 900 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	113 230 000	82 981 000
	Taxeringsvärde mark	49 000 000	37 000 000
		162 230 000	119 981 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	160 000 000	119 000 000
	Lokaler	2 230 000	981 000
		162 230 000	119 981 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	12 846	12 833
	Momsavräkning	29 701	25 237
	Klientmedel hos SBC	2 103 757	3 461 977
	Räntekonto hos SBC	1 054 548	1 050 433
		3 200 852	4 550 480

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	3 310 372	2 605 372
	Reservering enligt stadgar	705 000	705 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-104 461	0
	Vid årets slut	3 910 911	3 310 372

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	SEB	0,870 %	10 450 000	12 582 000	2025-03-28
	SEB	0,780 %	12 815 000	12 947 000	2023-12-28
	SEB	0,640 %	13 475 000	13 615 000	2023-12-28
	Summa skulder till kreditinstitut		36 740 000	39 144 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-26 422 000	-25 669 000	
			10 318 000	13 475 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 790 000 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 slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	45 720 000	45 720 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	58 931	58 054
	Sociala avgifter	18 516	18 371
	Ränta	4 978	1 653
	Avgifter och hyror	343 339	312 807
		425 764	390 885

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har aldrig tidigare höjt årsavgiften och yttre omständigheter avseende räntehöjningar, elkostnader m.m. påverkar nu i så hög grad att en höjning är nödvändig. I november när budgeten lades för 2023 beslutades om en höjning av årsavgiften á 21%. Årsstämman 2022 beslutade om byte av låssystem i fastigheten vilket planeras att utföras 2023. I övrigt se punkten planerat underhåll.

Styrelsens underskrifter

Uppsala den / 2023

Per-Ola Blomgren
Ordförande

Johan Hedström
Ledamot

Katja Holmgren
Ledamot

Torbjörn Segerström
Ledamot

Eva Sundman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
BDO Mälardalen AB

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor