

Bostadsrättsföreningen Salabacke, Uppsala
Org nr 769607-5774

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	5
Flerårsöversikt	6
Förändring i eget kapital	7
Resultatdisposition	7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	11
Upplysningar till resultaträkningen	11
Upplysningar till balansräkningen	14

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Salabacke, Uppsala (769607-5774) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2001. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Sala backe 1:48 som byggdes år 2003 i vilka man upplåter lägenheter. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-03-02.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-10-05. Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Lars-Erik Pettersson	Ordförande	
Bertil Ellvén	Sekreterare	
Hans Ferm	Ledamot	i tur att avgå
Eva Rengren	Ledamot	i tur att avgå
Jina Majid	Ledamot	i tur att avgå
Jeanette Zetterlind	Suppleant	
Frej Nordin	Suppleant	i tur att avgå
Anita Wikström	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare är styrelsen, två i förening.
Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisor vald av stämman är Cornelia Gustafsson från BoRevision AB, som vid behov utser revisorssuppleant.

I valberedningen ingår Kjell Nilsson (sammankallande), Gunilla Lassbo och Camilla Persson.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Avtalstyp

Bredband
Garageportar
Inpasseringssystemet
Lås
Elmätning gemensam
TV
Bokningstavlör tvätt
Trappstäd
Fastighetsskötsel
Hissar
Försäkring
Ledbelysning
Gästparkering
Tidningspapper
Metallförpackningar
Glas
Plastförpackningar
Avloppsspöling
Vattenläckagelarm
Ekonomisk förvaltning
Brandsyn
El
Tvättmaskiner
Vatten och avlopp
Brännbart avfall
Matavfall
Fjärrvärme

Leverantör

Bredband2
ASSA Abloy Entrance Systems
Certego
Certego
CEWE Instrument AB
Tele2
Electrolux Laundry System
FF Nord AB
FF Nord AB
Uppsala Lyftservice
Länsförsäkringar
Miljöbelysning Sweden AB
Parkia
Returpappercentralen
Returpappercentralen
Returpappercentralen
Returpappercentralen
Spolsnabben
Tollco AB (Drop-Stop)
Upplands Boservice AB
FF Nord AB
Upplands Energi AB
Upplands Tvätt & Kylservice AB
Uppsala Vatten och Avfall AB
Uppsala Vatten och Avfall AB
Uppsala Vatten och Avfall AB
Vattenfall

Medlemmarna utför själva viss fastighetsskötsel och administration åt föreningen. Antal timmar debiterade för arbete åt föreningen uppgår till 120 timmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 116 542 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 6 819 381 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 55 800 kr.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 857 686 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 200 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens föreslår också att stämman disponerar 55 800 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Beslutande organ är föreningsstämman.

Parkeringspolicy för föreningen har faställts av styrelsen

Korvgrillning på gården med ca 50 st 2021-09-11

Adventsglögg vid Träffpunkten för ca 50 personer 2021-12-04

Under hösten började medlemmar att träffas för fika vid Träffpunkten varje onsdag kl.11

Under året har större underhåll/åtgärder utförts enligt nedan.

- Ett skärmtak har satts upp vid Träffpunkten på gården
- Avloppsstammar har spolats och ventilationstrummor har rengjorts
- Belysningen i källargångar och förråd har bytts till sensorstyrda ledlampor
- Årlig service har gjorts på garageportarna
- Laddstolpar för elbilar har installerats på 6 av parkeringsplatserna

Underhåll som planeras påbörjas och/eller avslutas under verksamhetsåret 2022:

- Åtgärder mot fågelbon vid takfoten. Beräknas till max 200 000 kr.

Extraamortering har gjorts på föreningens lån med 500 000 kr 2021-02-28.

Årsavgiften för lägenheterna sänktes med 5 % fr.o.m. 2021-01-01.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 678 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 103 (104).

Under året har 8 (7) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Sala backe 1:48 har ett taxeringsvärde uppgående till 89 189 000 kr, varav byggnadsvärdet är 68 932 000 kr. Fastigheten bebyggdes 2003.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt med sammanlagd yta av 5 871 kvm	2 rok	17 st
	3 rok	19 st
	4 rok	27 st
	5 rok	<u>9 st</u>
Summa bostadslägenheter		72 st
Garage		39 st
P-platser		26 st
P-platser med laddstolpe		6 st
Gästparkering		2 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	678	714	714	714
Låneskuld kr/kvm	4 750	4 911	5 090	5 344
Likvida medel	2 484	2 123	1 731	1 499
Kassalikviditet i %	19,7	18,2	17,8	35,4
Soliditet i %	71,4	70,7	69,8	68,8
Överskott för underhåll kr/kvm	229	268	269	268
Nettoomsättning	4 699	4 892	4 923	4 928
Resultat efter finansiella poster	117	346	435	408
Årets resultat	117	346	435	408
Eget kapital	78 132	78 016	77 670	77 234
varav underhållsfond	2 858	2 745	2 545	2 372
Utfört underhåll	56	87	0	27

Definitioner nyckeltal

Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

Låneskuld kr/kvm. Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

Likvida medel består av föreningens ev. placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt fram till och med 2017 klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån.

Soliditet beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Överskott för underhåll kr/kvm beräknas utifrån årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

Nettoomsättning - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

Resultat efter finansiella poster och årets resultat - se resultaträkningen.

Eget kapital och underhållsfond - se balansräkningens skuldsida.

Utfört underhåll visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

Förändring i eget kapital

	Medlems <u>insatser</u>	Upplåtelse <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
Belopp vid årets ingång	53 246 626	15 208 374	2 745 060	6 469 643	345 822	78 015 525
Avsättning till fond för yttre underhåll			200 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-87 374			
Balanseras i ny räkning				233 196	-345 822	
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat					116 542	116 542
Belopp vid årets utgång	53 246 626	15 208 374	2 857 686	6 702 839	116 542	78 132 067

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	6 702 839
Årets resultat	116 542
	<hr/>
Att disponera	6 819 381
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	200 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-55 800
Balanserat resultat	6 675 181
	<hr/>
Summa	6 819 381

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 698 522	4 891 850
Summa rörelseintäkter		4 698 522	4 891 850
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-2 742 986	-2 558 541
Övriga externa kostnader	4	-50 848	-44 818
Personalkostnader och arvoden	5	-153 572	-268 670
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 295 651	-1 289 576
Summa rörelsekostnader		-4 243 057	-4 161 605
Rörelseresultat		455 465	730 245
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 752	1 471
Räntekostnader och liknande resultatposter		-341 675	-385 894
Summa finansiella poster		-338 923	-384 423
Resultat efter finansiella poster		116 542	345 822
Resultat före skatt		116 542	345 822
Årets resultat		116 542	345 822

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	106 753 734	108 043 310
Inventarier, verktyg och installationer	8	54 675	0
Summa materiella anläggningstillgångar		106 808 409	108 043 310
Summa anläggningstillgångar		106 808 409	108 043 310
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		8 072	6 398
Övriga fordringar	9	2 462 180	2 109 527
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	197 013	112 367
Summa kortfristiga fordringar		2 667 265	2 228 292
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	11	24 144	24 144
Summa kassa och bank		24 144	24 144
Summa omsättningstillgångar		2 691 409	2 252 436
SUMMA TILLGÅNGAR		109 499 818	110 295 746

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		68 455 000	68 455 000
Fond för yttre underhåll		2 857 686	2 745 060
		<hr/>	<hr/>
Summa bundet eget kapital		71 312 686	71 200 060
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 702 839	6 469 643
Årets resultat		116 542	345 822
		<hr/>	<hr/>
Summa fritt eget kapital		6 819 381	6 815 465
Summa eget kapital		78 132 067	78 015 525
<i>Långfristiga skulder</i>	12		
Övriga skulder till kreditinstitut		17 663 750	19 913 000
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		17 663 750	19 913 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	12 848 000	11 631 750
Leverantörsskulder		216 445	166 602
Skatteskulder		11 093	11 479
Övriga skulder	13	90 392	34 656
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	538 071	522 734
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		13 704 001	12 367 221
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		109 499 818	110 295 746

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en 70-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 62 år.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 12 315 tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en s.k. äkta bostadsrättsförening belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamhet som inte kan hänföras till fastighetsten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 982 356	4 192 116
Hysesintäkter garage	299 400	308 500
Hysesintäkter p-platser	76 600	77 400
El från medlemmar	268 464	279 562
Övriga intäkter	71 702	34 272
Summa nettoomsättning	4 698 522	4 891 850

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	342 045	153 744
Serviceavtal	49 761	62 954
Entreprenadstöd	5 875	116 700
Besiktningkostnader	4 038	12 851
Snörenhållning	28 347	3 125
Förbrukningsmaterial	12 452	7 090
Reparationer	222 221	270 527
Elavgifter	459 973	402 441
Uppvärmning	634 598	565 803
Vatten och avlopp	220 884	201 827
Sophämtning	111 598	107 219
Fastighetsförsäkringar	85 409	81 791
Kabel-TV, bredband m.m	271 649	271 251
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	136 938	134 778
Administrativ förvaltning enligt avtal	63 356	59 792
Övriga externa tjänster, drift	5 144	5 731
Studie- och fritidsverksamhet	21 950	2 996
Medlems- och föreningsavgifter	6 690	6 550
Övriga driftskostnader	4 258	3 997
	<hr/>	<hr/>
Summa driftkostnader	2 687 186	2 471 167
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll tak	0	11 625
Planerat underhåll mark	0	21 125
Planerat underhåll bostäder	0	12 320
Planerat underhåll vatten och avlopp	55 800	0
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	0	35 891
Planerat underhåll övrig utrustning	0	6 413
	<hr/>	<hr/>
Summa underhållskostnader	55 800	87 374
Summa fastighets- och driftkostnader	2 742 986	2 558 541

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	26 621	4 865
Kontorsmaterial och liknande	3 927	3 658
Telefon och porto	1 763	2 807
Konsultarvoden	5 386	20 738
Revisionsarvode extern revisor	13 125	12 750
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	26	0
Summa övriga externa kostnader	<u>50 848</u>	<u>44 818</u>

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Styrelsearvoden	92 000	122 105
Övriga arvoden	40 227	112 663
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	21 345	33 902
Summa personalkostnader och arvoden	<u>153 572</u>	<u>268 670</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Finansiella poster

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	2 752	1 471
Övriga finansiella kostnader	-720	-450
Räntekostnader	-340 955	-385 444
Summa finansiella poster	<u>-338 923</u>	<u>-384 423</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	95 673 225	95 673 225
Ingående avskrivning på byggnader	-14 429 915	-13 140 339
Årets avskrivningar, byggnader	-1 289 576	-1 289 576
Bokförda värden byggnader	<u>79 953 734</u>	<u>81 243 310</u>
Mark	26 800 000	26 800 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	<u>106 753 734</u>	<u>108 043 310</u>
Taxeringsvärde byggnad	68 932 000	68 932 000
Taxeringsvärde mark	20 257 000	20 257 000

Not 8 Maskiner och inventarier

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Årets anskaffning	60 750	0
Årets avskrivning på inventarier	-6 075	0
Utgående redovisat värde	<u>54 675</u>	<u>0</u>

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	2 459 366	2 099 080
Skattekonto	2 494	10 447
Momsfordringar	320	0
Summa övriga fordringar	<u>2 462 180</u>	<u>2 109 527</u>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	19 056	18 178
Sophämningskostnader	32 750	15 153
Försäkringspremier	21 638	20 566
Kabel-TV avgifter m.m.	41 057	40 888
Förvaltningsavtal	12 731	6 690
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	9 031	9 000
Övrigt upplupet och förutbetalt	60 750	1 892
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	<u>197 013</u>	<u>112 367</u>

Not 11 Kassa och bank

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Swedbank	24 144	24 144
Summa kassa och bank	<u>24 144</u>	<u>24 144</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	30 511 750	31 544 750
Summa skulder till kreditinstitut	30 511 750	31 544 750
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	54 025 000	54 025 000
Summa ställda säkerheter	54 025 000	54 025 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2021-12-31</u>
Swedbank	0,388	2022-02-28	1 550 000
Swedbank	1,170	2022-03-25	11 063 000
Swedbank	1,070	2025-03-25	8 850 000
Swedbank	0,970	2026-06-17	<u>9 048 750</u>
Summa			30 511 750
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-533 000
Avgår lån för omförhandling 2022			<u>-12 315 000</u>
Totalt			7 663 750
Uppllysning om skulder som förfaller senare än 5 år			27 846 750

Not 13 Övriga skulder

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Källskatt för arvoden och personallöner	37 350	6 020
Avräkning sociala avgifter	17 547	1 536
Depositioner	27 650	25 700
Övriga kortfristiga skulder	7 845	1 400
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga skulder	90 392	34 656

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Kostnader för förvaltningsavtal	8 622	0
Arvode revision	12 750	12 375
Elavgifter	52 916	45 961
Uppvärmningskostnader	97 360	73 349
Förutbetalda hyror och avgifter	335 287	356 834
Upplupna räntekostnader	31 136	34 215
	<hr/>	<hr/>
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	538 071	522 734

Uppsala _____ - ____ - ____

Lars-Erik Pettersson

Bertil Ellvén

Hans Ferm

Eva Rengren

Jina Majid

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____.

Cornelia Gustafsson
BoRevision AB