

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen och den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrätt. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Välkommen till årsredovisningen för Brf Brandsoldaten

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 8
Flerårsöversikt	s. 9
Upplysning om negativt resultat	s. 10
Förändringar i eget kapital	s. 10
Resultatdisposition	s. 10
Resultaträkning	s. 11
Balansräkning	s. 12
Kassaflödesanalys	s. 14
Noter	s. 15
Underskrifter	s. 22

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och garageplatser under 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.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-11-29 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-23 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Svartbäcken 54:5	2012	Uppsala

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförs./företag.

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

Byggnadsår och ytor

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 681 kvm , varav 3 650 kvm utgör boyta och 31 kvm utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt och 34 garageplatser med nyttjanderätt i en gemensamhetsanläggning.

Verksamhet i lokalerna

Föreningslokal 31 kvm löptid tills vidare.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

I fastighetens byggnad finns en föreningslokal som huvudsakligen används till styrelse- och föreningsmöten samt till aktiviteter för bostadsrättsinnehavarna.

Gemensamhetsanläggning

I fastigheten ingår två gemensamhetsanläggningar. En avseende innergård (vägar, gång- och cykelvägar, dagvattenledningar, belysning, grönytor, planteringar, lekplatser, och grill) tillsammans med Brf Brandbilen och Brf Moltas och en avseende garage tillsammans med Brf Brandbilen. En förvaltare sköter den praktiska driften av gemensamhetsanläggningarna.

Styrelsens sammansättning

Sara Christin B Linde Kjellman	Ordförande
Anna Åström	Styrelseledamot
Bo Arne Åhlman	Styrelseledamot
Bo Danielsson	Styrelseledamot
Nicklas Karlsson	Styrelseledamot
Torbjörn Wicklander	Styrelseledamot
Kurt Helin	Suppleant

Valberedning

Malin Karlsson
Tim Åström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Sanna Lindqvist Extern revisor BOREV Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-04. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2082. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Garantiarbete utfört på undertak takfot
- 2022** ● Målning och förbättringsunderhåll i fastighetens allmänutrymmen, entréportar och hissar - Utfört 2022
Rengöring och justering av ventilation i hela fastigheten - Utfört 2022
Stamspolning av alla lägenheter - Utfört 2022
- 2019** ● Målning av stålpelare vid garage - Utfört i samband 5-årsbesiktning OVK - Utfört 2019-06-03

Avtal med leverantörer

Ekonomisk/administrativ förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	UBC Teknisk Förvaltning i Uppsala AB

Företagsförsäkring inkl. kollektivt bostadsrättstillägg	Folksam
Revision	BOREV Revision AB
Sophantering	Ragn-Sells AB, Uppsala Vatten och Avfall AB
Vatten	Uppsala Vatten och Avfall AB
El och värmeförbrukning och serviceavtal	Vattenfall AB Försäljning
Individuell Mätning och Debitering IMD	Ngenic Sverige AB Uppsala
Besiktning av hissar	Inspecta Sweden AB
Service/jour avtal hissar	Kone AB
Bredband och TV	TeliaSonera Sverige AB
Totalentreprenadkontrakt	Peab Bostad AB
Nyckeladministration	AB Byggbeslag Lås & Säkerhet
Föreningsmedlemskap och Hemsida	Bostadsrätterna
Entrémattor	ELIS TS AB Järfälla
Garageport Crawford 521 eldriven	ASSA ABLOY Entrance Systems Service AB
Fastighetsjour	Relita Industri & Skadeservice Sweden AB
Lokalstädning	Clean Partner i Stockholm AB
Elinstallationsarbeten	ELAK AB Uppsala

Hållbarhetsinformation

Föreningen har utsett en hållbarhetsansvarig i styrelsen. Denne ansvarar för att säkerställa att föreningen tar hänsyn till miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet.

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

Föreningen har solcellspaneler.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

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

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

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmuntra vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män.

Styrelsen består idag av 25 % kvinnor och 75 % 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.

Styrelsen planerar att upprätta en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.

Övrig verksamhetsinformation

Övrig information om föreningen

DET ÄR DAGS FÖR föreningens årsstämma som planeras 2024-05-30

Vi skall summera det gångna året, lägga det bakom oss och blicka framåt. Årsredovisningen är den skrift som beskriver läget och ekonomin i föreningen. Många siffror och långa tabeller, men också en mer lättbegriplig presentation i text av föreningens situation.

Redovisningen beskriver en liten och ung förening (10 år) med god ekonomi.

STADGARNA LIGGER till grund för varför vi har en förening och hur den skall fungera. Styrelsen har skapat några dokument som mer i detalj beskriver hur olika ärenden skall hanteras. se vår hemsida <https://www.brandsoldaten.bostadsratterna.se>

Den löpande ekonomiska och administrativa förvaltningen har styrelsen delegerat till SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB, som på ett professionellt sätt sköter detta. Varje år träffas styrelsen och SBC för att stämma av rutiner, rådande regler och hur samarbetet fungerar.

PARKERINGSPLATSER. I fastighetens underjordiska byggnad finns det garage med 34 parkeringsplatser som kan hyras av bostadsrättsföreningens medlemmar. Föreningen tillämpar ett kösystem som innebär att medlemmar i Brf Brandsoldaten har företräde till parkeringsplatserna och att de lägenheter som inte har någon parkeringsplats, men önskar en sådan, får förtur före de lägenheter som står i kö för att få en andra parkeringsplats.

INDIVIDUELL MÄTNING OCH DEITERING (IMD) för förbrukning av el, kall-/varmvatten tillämpas och faktureras (en månad i efterskott) till bostadsrättshavarna per månad i samband med månadsavgifterna.

I en liten förening som vår är det trevligt om alla lär känna varandra. För att sprida medinflytande försöker vi bjuda till aktiviteter som främjar detta. Medlemmarna kan grilla tillsammans i vår gemensamma innergård och vid juletid anordnar vi glöggmingel. Detta för att ge chans till att umgås och till att prata om föreningens verksamhet.

TILLSAMMANS HAR vi en ekonomisk förening. Alla är vi delägare i vårt boende, och de vinster vi gör genom att vara ansvarsfulla går tillbaka till oss medlemmar.

På årsstämman kan medlemmarna visa att vi har en levande förening. Då träffas vi för att besluta om framtiden och välja styrelse som under kommande året skall företräda bostadsrättsinnehavarna.

Det är vi medlemmar i Bostadsrättsföreningen Brandsoldaten som har gemensamt ansvar när det gäller föreningens skötsel till exempel STÄDNING, EKONOMI, UNDERHÅLL, TRIVSEL.

Vi vädjar till er alla, att tänka på att hålla rent i entréer så att vi slipper ökade kostnader och därav ökade årsavgifter. Till exempel stenar och grus som följer med in i entré - portarna kan fastna i hissarna och därmed förorsaka stopp och vi måste tillkalla extra hisservice. Tänk också på att följa reglerna i soprummet, tillsluta påsar så att inget rinner ut, vika ihop pappersförpackningar och wellpapp. Tänk också på att spara på elförbrukningen eftersom kostnaderna har ökat mycket.

Vi uppmanar alla, att ta sin chans att påverka!

VÄLKOMNA TILL ÅRSSTÄMMAN!

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under 2023 har vi begränsat olika aktiviteter på grund av rädsla för smittspridning av covid-19. Styrelsemöten och gemensamhetsanläggningsmöten har minimerats och digitala möten har brukats. Föreningsstämman genomfördes 2023-06-01.

Gemensamhetsanläggning Garage.

Brandsoldaten och Brandbilen är 50/50 ägare till garaget. Eftersom garaget inte har något eget abonnemang eller anläggning har det installerats undermätare som skall visa förbrukning av el och fjärrvärme, så att kostnader debiteras respektive ägare korrekt. Mätare för elförbrukning finns installerad hos Brandbilen och mätare för fjärrvärme finns installerad hos Brandsoldaten. Rekommenderad effektavgift för fjärrvärme är ett tillägg på Brandsoldatens totala faktura för fjärrvärmeförbrukning. För att kunna fördela rättvis del av effektavgiften på GA23 ber vi Vattenfall att beräkna den varje år. Fakturan från Vattenfall avseende fjärrvärmeförbrukningen innehåller 60% fjärrvärmeförbrukning och 40% rekommenderad effektavgift varför det är viktigt att den rekommenderade effektavgiften fördelas rättvisande, och därför måste föreningarna förhandla efter bästa förmåga.

Parkeringsplatser: Under 2019 har det installerats åtta (8) laddstolpar för elbilar som utnyttjas 50/50 av respektive ägare (Brandsoldaten/Brandbilen). Brandsoldaten 4 platser och Brandbilen 4 platser

Under 2023 har offerter inhämtas för att eventuellt installera fler laddstolpar.

Samarbetsavtal.

Det samarbetsavtal som utformats och presenterats av Brandsoldaten under 2019 mellan Brandbilen och Brandsoldaten har inte genomförts under 2023. Arbetet med avtalet kommer att fortsätta. Syftet med avtalet är att ge ett ramverk för hur samarbetet angående gemensamhetsanläggningen garage GA23 skall utformas och vilka regler som ska gälla. Avtalet är baserat på Lantmäteriets Anläggningsförrättning med ärendenummer C 127240, Akt - bilaga BE2 AKT 0380 - 2018/270 av 2016-04-12, Bilaga 1. Avtalets mål är att på bästa sätt, verka för Brandsoldatens och Brandbilens medlemmar.

Gemensamhetsanläggningarnas ingående bostadsrättsföreningar (delägarförvaltning) har endast haft två (2) möten under året, där olika frågor behandlats, som berört både garage och innergård, å-pris kWh för elförbrukning garage GA23, markbesiktning, grindar innergård, trivselregler, lekplats, grill, fjärrvärme garage, laddning elbil, kostnadsfördelning, ladd - stolpar garage, samarbetsavtal mm.

Grindar innergård.

Under 2021 har Brandsoldaten inhämtat offerter på grindar och låssystem till innergården som bostadsrättsföreningarna Brandbilen och Moltas avböjde att investera i varför investering uteblir tills vidare. Markbesiktning har genomförts tillsammans med vår fastighetsskötare UBC. På grund av Covid-19 har beslut om åtgärder bordlagts till 2024.

Ventilation.

Under 2022 har en hållbar och effektiv analys genomförts av fastighetens ventilation. UMIA ÖST AB har justerat, reviderat och ändrat ventilationen i hela fastigheten (inkl. alla lägenheter) till godkända värden.

Rengöring av fastighetens ventilationskanaler kommer att genomföras under 2024.

Solcellsprojektet som påbörjades 2020 har genomförts och tagits i drift i januari 2022 och uppföljning har genomförts 2023.

Fjärrkontroller till garageporten har registrerats individuellt av Assa Abloy. Detta för att kunna spärra borttappade fjärrkontroller så att de inte kan användas av obehöriga personer.

Årlig analys och underhåll av takplattor samt radiatorer i lägenheter har genomförts.

Hemsidan uppgraderas varje år. <https://www.brandsoldaten.bostadsraterna.se>

Cykelrum inventeras och effektiveras varje år.

Underhållsplan. Styrelsen uppdaterar och följer upp underhållsplanen årligen.

Två-årsbesiktning/Fem-årsbesiktning. Alla garantiarbeten i fastigheten och lägenheterna har slutförts av Peab Bostad AB. Under 2023 har styrelsen undersökt vad som gäller för den 10-åriga ansvarstiden.

Hissavtal.

Serviceavtal med Kone AB upphörde 2019-01-31 och nytt 3-årigt avtal har träffats som gäller till och med 2021-12-31, därefter förlängs avtalet ett år i taget om ingen uppsägning sker.

Moms IMD. HFD Högsta Förvaltningsdomstolen har beslutat 2019-12-03 om moms på IMD. Enligt Skatteverket ska moms på IMD redovisas från och med 9 februari 2018. På avierna för månadsavgifterna kommer medlemmarna se hur mycket moms som föreningen debiterar. Priset för elförbrukningen har ökat under 2023 p.g.a. ökade spotpriser.

Uppsala Vatten har inte ändrat priset på kallvatten under 2023. Det består av fast avgift per lägenhet och rörliga avgifter för förbrukningen per kbm.

Årliga glöggminglet under december har genomförts 2023-12-14 med en buffé hos Hotell Botanica Uppsala.

Lån. (11 055 000 kr 2023-01-01. Amortering/år 800 000 kr) ränta 3,75% t.o.m. 2023-11-30. (9 204 061 kr 2023-01-01 Stibor 3 mån t.o.m. 2024-03-01 ränta 4,52 %. (6 555 000 kr 2023-01-01) ränta 0,70% i fem (5) år t.o.m. 2026-01-30

Styrelsen håller aktivt kontakt med bank och media angående information om gällande räntevillkor.

Föreningen har till och med 2023 amorterat 10 235 939 kr.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 59 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 58 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 964 713	2 927 646	2 899 352	2 869 643
Resultat efter fin. poster	-323 242	228 370	214 378	417 115
Soliditet (%)	84	83	83	82
Yttre fond	1 181 006	1 068 011	1 001 709	892 209
Taxeringsvärde	140 576 000	140 576 000	102 505 000	102 505 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	655	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,5	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	7127	7346	7592	7 839
Skuldsättning per kvm totalyta	7 067	7 284	7 529	7 773
Sparande per kvm totalyta	196	343	344	387
Elkostnad per kvm totalyta, kr	65	72	86	50
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	81	66	67	47
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	24	24	31	26
Energikostnad per kvm totalyta	170	161	183	122
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,96	-	-	-
Räntekänslighet (%)	10,79	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 209 816 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning om negativt resultat

Årets negativa resultat beror på ökade räntekostnader.

Från och med 2024-01-01 höjer föreningen månadsavgifterna med 5%.

Från och med 2024-01-01 höjer föreningen den fasta för kallvatten per månad 15%

Från och med 2024-01-01 höjer föreningen förbrukningskostnaden på kallvatten per kbm. med 27%

Från och med 2024-03-01 höjer föreningen förbrukningskostnaden på varmvatten per kbm. med 15%

Framtida underhåll kommer att finansieras med avgiftshöjningar och genom nya lån.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	98 550 000	-	-	98 550 000
Upplåtelseavgifter	39 052 000	-	-	39 052 000
Fond, yttre underhåll	1 068 011	-	112 995	1 181 006
Balanserat resultat	139 667	228 370	-112 995	255 042
Årets resultat	228 370	-228 370	-323 242	-323 242
Eget kapital	139 038 048	0	-323 242	138 714 807

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	368 037
Årets resultat	-323 242
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-112 995
Totalt	-68 200

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-68 200

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 964 713	2 927 646
Övriga rörelseintäkter	3	104 425	48 115
Summa rörelseintäkter		3 069 138	2 975 761
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 317 544	-1 245 163
Övriga externa kostnader	8	-163 084	-128 057
Personalkostnader	9	-92 900	-85 139
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 050 336	-1 045 226
Summa rörelsekostnader		-2 623 864	-2 503 584
RÖRELSERESULTAT		445 274	472 177
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 808	1 101
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-782 083	-244 908
Summa finansiella poster		-774 275	-243 807
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-329 002	228 370
Skatt		5 760	0
ÅRETS RESULTAT		-323 242	228 370

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	164 378 893	165 429 229
Summa materiella anläggningstillgångar		164 378 893	165 429 229
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		164 378 893	165 429 229
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 701	0
Övriga fordringar	12	839 178	853 127
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	22 475	2 019
Summa kortfristiga fordringar		869 354	855 146
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		869 354	855 146
SUMMA TILLGÅNGAR		165 248 247	166 284 375

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		137 602 000	137 602 000
Fond för yttre underhåll		1 181 006	1 068 011
Summa bundet eget kapital		138 783 006	138 670 011
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		255 042	139 667
Årets resultat		-323 242	228 370
Summa fritt eget kapital		-68 199	368 037
SUMMA EGET KAPITAL		138 714 807	139 038 048
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	6 555 000	16 810 000
Summa långfristiga skulder		6 555 000	16 810 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		19 459 061	10 004 061
Leverantörsskulder		167 693	110 070
Skatteskulder		5 760	10 810
Övriga kortfristiga skulder		37 771	34 418
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	308 156	276 968
Summa kortfristiga skulder		19 978 441	10 436 327
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		165 248 247	166 284 375

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	445 274	472 177
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 050 336	1 045 226
	1 495 610	1 517 402
Erhållen ränta	7 808	1 101
Erlagd ränta	-755 474	-219 443
Betald inkomstskatt	5 760	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	753 703	1 299 061
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	28 118	58 792
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	60 505	-49 217
Kassaflöde från den löpande verksamheten	842 326	1 308 636
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-252 908
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-252 908
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	300 000	0
Amortering av lån	-1 100 000	-900 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-800 000	-900 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	42 326	155 728
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	776 756	621 029
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	819 082	776 756

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Brandsoldaten har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

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	0,83 - 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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 135 340	2 135 250
Hysesintäkter garage	421 600	435 100
Hysesintäkter garage, moms	69 750	53 750
Vatten	65 052	65 052
Kallvatten	0	18 538
Kallvatten, moms	24 714	5 656
Varmvatten	0	42 652
Varmvatten, moms	57 701	12 828
El, moms	148 724	145 713
Elintäkter rörliga	10 121	0
Elintäkter laddstolpe moms	5 196	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	2 144	0
Pantsättningsavgift	3 152	13 041
Överlåtelseavgift	5 514	0
Vidarefakturerade kostnader	15 704	0
Öres- och kronutjämning	0	66
Summa	2 964 713	2 927 646

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	71 933	0
Övriga intäkter	32 492	29 110
Försäkringsersättning	0	19 005
Summa	104 425	48 115

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	148 517	62 343
Fastighetsskötsel utöver avtal	11 520	0
Städning enligt avtal	75 654	70 424
Städning utöver avtal	0	2 044
Hissbesiktning	5 598	5 316
Myndighetstillsyn	3 880	1 740
Gårdkostnader	0	23 897
Gemensamma utrymmen	0	243
Snöröjning/sandning	7 652	2 005
Serviceavtal	55 991	49 686
Mattvätt/Hyrmattor	28 381	25 548
Förbrukningsmaterial	37 740	10 104
Summa	374 933	253 350

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Trapphus/port/entr	0	5 219
Dörrar och lås/porttele	9 872	8 473
VVS	45 846	8 900
Ventilation	24 804	55 031
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	3 053
Hissar	0	13 404
Tak	23 856	0
Garage/parkering	0	75 781
Skador/klotter/skadegörelse	3 922	25 368
Summa	108 300	195 229

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	238 649	265 828
Uppvärmning	298 730	243 638
Vatten	86 687	88 051
Sophämtning/renhållning	61 128	56 497
Summa	685 195	654 015

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	38 508	32 091
Bredband	104 848	104 718
Fastighetsskatt	5 760	5 760
Summa	149 116	142 569

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	329	1 251
Tele- och datakommunikation	14 403	8 218
Juridiska åtgärder	26 719	0
Revisionsarvoden extern revisor	13 500	12 813
Styrelseomkostnader	0	636
Fritids och trivselkostnader	2 002	957
Föreningskostnader	20 770	21 420
Förvaltningsarvode enl avtal	55 676	52 188
Överlåtelsekostnad	5 514	0
Pantsättningskostnad	3 152	0
Övriga förvaltningsarvoden	763	2 695
Administration	8 558	22 369
Konsultkostnader	6 188	0
Bostadsrätterna Sverige	5 510	5 510
Summa	163 084	128 057

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	78 750	72 450
Arbetsgivaravgifter	14 150	12 689
Summa	92 900	85 139

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	782 083	244 874
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	34
Summa	782 083	244 908

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	174 465 296	173 852 000
Årets inköp	0	613 296
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	174 465 296	174 465 296
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 036 066	-7 990 841
Årets avskrivning	-1 050 336	-1 045 226
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 086 402	-9 036 066
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	164 378 893	165 429 229
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>51 000 000</i>	<i>51 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	97 458 000	97 458 000
Taxeringsvärde mark	43 118 000	43 118 000
Summa	140 576 000	140 576 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	5 859	5 068
Momsavräkning	10 051	71 303
Klientmedel	0	555 660
Övriga kortfristiga fordringar	4 186	0
Transaktionskonto	339 355	0
Borgo räntekonto	479 727	221 096
Summa	839 178	853 127

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	0	2 019
Upplupna intäkter	22 475	0
Summa	22 475	2 019

**NOT 14, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Stadshypotek AB	2024-12-01	3,75 %	10 255 000	11 055 000
Handelsbanken	2024-03-01	4,52 %	9 204 061	9 204 061
Handelsbanken	2026-01-30	0,70 %	6 555 000	6 555 000
Summa			26 014 061	26 814 061
Varav kortfristig del			19 459 061	10 004 061

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.

**NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	6 636
Uppl kostn räntor	74 325	47 716
Förutbet hyror/avgifter	233 831	222 616
Summa	308 156	276 968

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	36 250 000	36 250 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Samarbetsavtal som Brandsoldaten utformat utkast till mellan Brandsoldaten och Brandbilen avseende gemensamhetsanläggningen garage GA23 skall utredas och behandlas under 2024.

Rekommenderad effektavgift för fjärrvärme: För att få korrekt information om rekommenderad effektavgift för GA23 avseende fjärrvärme kontaktar Brandsoldaten Vattenfall, varje år, för att få den korrekta effektavgiften per år. Alla arbeten och kostnader skall alltid genomföras i samråd.

Elavgift åpris kWh Garage GA23: Brandsoldaten och Brandbilen kommer under 2024, att gemensamt arbeta för, att bli överens om åpris för elförbrukningen i Garaget. Alla arbeten och kostnader skall alltid genomföras i samråd.

EL/KV/VV: Med anledning av stigande priser har priserna på kallvatten höjts 2024, 27% rörligt förbrukningspris och 15% fast månadsavgift, och löpande uppföljning kommer att ske under 2024. Justering kan komma att ske vid halvårsskiftet.

Månadsavgiften för lägenheterna kommer att höjas med 5% under 2024. Ytterligare höjning kan komma att ske under halvårsskiftet

Solcellsuppföljning sker löpande under 2024.

Ventilation: Under 2024 kommer rengöring av fastighetens alla ventilationskanaler att genomföras.

Cykelrum kommer att inventeras och effektiviseras under 2024.

Garageport: Service av garageport kommer att utföras under 2024

Brandsäkerhetsbesiktning

Med anledning av rådande ränteläge kommer inga nya investeringar utföras 2024. Endast nödvändigt underhåll kommer att verkställas.

Framtida underhåll kommer att finansieras med avgiftshöjningar och genom nya lån.

Hemsida. Föreningens hemsida skall uppgraderas och förbättras under 2024.

Obehöriga personer: Under 2020 besökte Brandsoldaten tillsammans med AB Byggbeslag Lås & Säkerhet i Uppsala en anläggning som installerat kameror för att undvika att obehöriga personer kommer in i fastigheten och garaget för att övernatta och förstöra. Detta arbete skall analyseras och utvecklas under 2024.

Låneöverläggning. Lån 9 204 061 kr skall omsättas 2024-03-01. Övriga lån skall omsättas 2024-12-01 och 2026-01-30.

Föreningen planerar att amortera 1 000 000 kr under 2024, beroende på, om ekonomin tillåter detta.

Underskrifter

Uppsala 2024, 04 - 08

Ort och datum

Christine Linde Kjellman

Sara Christin B Linde Kjellman
Ordförande

Anna Åström

Anna Åström
Styrelseledamot

Bo Arne Åhlman

Bo Arne Åhlman
Styrelseledamot

Bo Danielsson

Bo Danielsson
Styrelseledamot

Nicklas Karlsson

Nicklas Karlsson
Styrelseledamot

Torbjörn Wicklander

Torbjörn Wicklander
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 - 04 - 09

Sanna Lindqvist

BOREV Revision AB
Sanna Lindqvist
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brandsoldaten, org.nr 769614-2004

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brandsoldaten för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Brandsoldaten för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

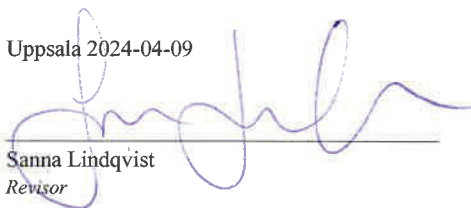
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala 2024-04-09



Sanna Lindqvist
Revisor

Belopp i SEK, låsdatum .	Utfall ack. 2023	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2024
RÖRELSEINTÄKTER				
Nettoomsättning				
Rörelsens huvudintäkter				
3021, Årsavgifter bostäder	2 135 340	2 135 250	2 135 250	2 242 020
3054, Hyresintäkter garage	421 600	417 000	435 100	417 000
3055, Hyresintäkter garage, moms	69 750	54 000	53 750	72 000
Summa Rörelsens huvudintäkter	2 626 690	2 606 250	2 624 100	2 731 020
Debiterade förbrukningskostnader				
3111, Vatten	65 052	65 052	65 052	74 880
3113, Kallvatten	0	26 746	18 538	28 800
3114, Kallvatten, moms	24 714	0	5 656	0
3115, Varmvatten	0	67 007	42 652	51 758
3116, Varmvatten, moms	57 701	0	12 828	0
3121, El	0	0	0	0
3122, El, moms	148 724	160 255	145 713	127 088
3125, Elintäkter rörliga	10 121	4 163	0	10 088
3128, Elintäkter laddstolpe moms	5 196	0	0	9 531
3151, Drift	0	0	0	0
3152, Drift, moms	0	0	0	0
Summa Debiterade förbrukningskostnader	311 508	323 223	290 439	302 145
Ersättningar och intäkter från hyresgäster				
3213, Gemensamhetslokal	0	1 000	0	0
3241, Nycklar/lås vidarefakturerering	2 144	0	0	0
Summa Ersättningar och intäkter från hyresgäster	2 144	1 000	0	0
Fakturerade kostnader				
3521, Pantsättningsavgift	3 152	0	13 041	0
3522, Överlåtelseavgift	5 514	0	0	0
Summa Fakturerade kostnader	8 666	0	13 041	0
Rörelsens sidointäkter				
3622, Vidarefakturerade kostnader	15 704	0	0	0
3623, Vidarefakturerade kostnader, moms	0	0	0	0
Summa Rörelsens sidointäkter	15 704	0	0	0
Summa Nettoomsättning	2 964 712	2 930 473	2 927 580	3 033 165
Övriga rörelseintäkter				
3740, Öres- och kronutjämning	0	74	66	0
3987, Elstöd	71 933	0	0	0
3990, Övriga intäkter	32 492	19 061	29 110	30 148
3991, Försäkringsersättning	0	0	19 005	0
Summa Övriga rörelseintäkter	104 425	19 135	48 181	30 148
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER	3 069 138	2 949 608	2 975 761	3 063 313
RÖRELSEKOSTNADER				
Driftkostnader				
Fastighetsskötsel och städ				
4101, Fastighetsskötsel enl avtal	-148 517	-84 800	-62 343	-123 404
4102, Fastighetsskötsel utöver avtal	-11 520	-3 000	0	-7 702
4103, Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	0	0	0
4120, Städning enligt avtal	-75 654	-72 476	-70 424	-76 740

4121, Städning utöver avtal	0	-6 000	-2 044	-6 000
4140, Hissbesiktning	-5 598	-5 500	-5 316	-5 895
4141, Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	0	0	0
4146, Brandskydd	0	0	0	0
4155, Myndighetstillsyn	-3 880	0	-1 740	0
4160, Gårdkostnader	0	-28 720	-23 897	-7 100
4161, Gemensamma utrymmen	0	-1 500	-243	-1 500
4162, Sophantering	0	-3 300	0	-4 850
4170, Snöröjning/sandning	-7 652	-3 000	-2 005	-6 033
4180, Serviceavtal	-55 991	-49 880	-49 686	-62 828
4185, Mattvätt/Hyrmattor	-28 381	-25 800	-25 548	-29 528
4186, Avhärdning	0	0	0	0
4190, Fordon	0	0	0	0
4191, Förbrukningsmaterial	-37 740	-8 700	-10 104	-13 175
Summa Fastighetsskötsel och städ	-374 933	-292 676	-253 350	-344 755
Reparationer				
4300, Fastighetsförbättringar	0	0	0	-80 000
4321, Hyreslokaler	0	-3 000	0	0
4332, Trapphus/port/entré	0	-8 000	-5 219	-8 000
4336, Dörrar och lås/porttele	-9 872	-9 730	-8 473	-11 897
4341, VVS	-45 846	-6 000	-8 900	-6 000
4342, Värmeanläggning/undercentral	0	0	0	0
4343, Ventilation	-24 804	-80 000	-55 031	0
4344, Elinstallationer	0	0	0	0
4345, Tele/TV/bredband/porttelefon	0	0	-3 053	0
4346, Hissar	0	-6 000	-13 404	-6 000
4351, Tak	-23 856	0	0	0
4370, Garage/parkering	0	-19 580	-75 781	-10 000
4385, Skador/klotter/skadegörelse	-3 922	-8 000	-25 368	-7 922
Summa Reparationer	-108 300	-140 310	-195 229	-129 819
Taxebundna kostnader				
4610, El	-238 649	-347 893	-265 828	-221 021
4613, Utbetalning elstöd	0	0	0	0
4620, Uppvärmning	-298 730	-302 679	-243 638	-357 229
4630, Vatten	-86 687	-114 759	-88 051	-128 222
4640, Sophämtning/renhållning	-61 128	-61 770	-56 497	-60 960
Summa Taxebundna kostnader	-685 195	-827 101	-654 015	-767 432
Övriga driftskostnader				
4710, Fastighetsförsäkringar	-38 508	-33 700	-32 091	-35 000
4712, Självrisk	0	0	0	0
4761, Bredband	-104 848	-104 760	-104 718	-104 760
4789, Övriga fastighetskostnader	0	64 544	0	52 796
Summa Övriga driftskostnader	-143 356	-73 916	-136 809	-86 964
Fastighetsskatt				
4800, Fastighetsskatt	-5 760	-6 000	-5 760	-6 000
Summa Fastighetsskatt	-5 760	-6 000	-5 760	-6 000
Summa Driftkostnader	-1 317 544	-1 340 003	-1 245 163	-1 334 970
Övriga försäljningskostnader				
6061, Kreditupplysning	-329	-3 000	-1 251	-3 000
Summa Övriga försäljningskostnader	-329	-3 000	-1 251	-3 000
Tele och post				
6210, Tele- och datakommunikation	-14 403	-9 614	-8 218	-15 684
Summa Tele och post	-14 403	-9 614	-8 218	-15 684
Försäkringar och övriga risk kostnader				
6320, Juridiska åtgärder	-26 719	-7 000	0	-7 000
6321, Inkassokostnader	0	-1 000	0	-1 000
Summa Försäkringar och övriga risk kostnader	-26 719	-8 000	0	-8 000
Förvaltningskostnader				
6420, Revisionsarvoden extern revisor	-13 500	-13 100	-12 813	-14 200

6470, Styrelseomkostnader	0	-2 000	-636	-2 000
6471, Fritids och trivselkostnader	-2 002	-1 000	-957	0
6473, Föreningskostnader	-20 770	-22 000	-21 420	-22 939
6480, Förvaltningsarvode enl avtal	-55 676	-55 436	-52 188	-57 308
6483, Överlåtelsekostnad	-5 514	0	0	0
6484, Pantsättningskostnad	-3 152	0	0	0
6490, Övriga förvaltningsarvoden	-763	-4 000	-2 695	-3 763
6492, Korttidsinventarier	0	-10 000	0	-10 000
Summa Förvaltningskostnader	-101 377	-107 536	-90 709	-110 210
Övriga externa tjänster				
6500, Administration	-8 558	-13 320	-22 369	-9 581
6550, Konsultkostnader	-6 188	0	0	0
Summa Övriga externa tjänster	-14 746	-13 320	-22 369	-9 581
Övriga externa kostnader				
6980, Bostadsrätterna Sverige	-5 510	-5 540	-5 510	-5 540
Summa Övriga externa kostnader	-5 510	-5 540	-5 510	-5 540
Summa Övriga externa kostnader	-163 084	-147 010	-128 057	-152 015
Personalkostnader				
Arvoden				
6410, Styrelsearvoden	-78 750	-72 474	-72 450	-85 950
Summa Arvoden	-78 750	-72 474	-72 450	-85 950
Sociala och andra avgifter enligt lag och avtal				
7510, Arbetsgivaravgifter	-14 150	-11 829	-12 689	-15 277
Summa Sociala och andra avgifter enligt lag och avtal	-14 150	-11 829	-12 689	-15 277
Summa Personalkostnader	-92 900	-84 303	-85 139	-101 227
RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR	1 495 610	1 378 292	1 517 402	1 475 101
Avskrivningar				
7820, Avskrivning byggnad	-1 050 336	-1 050 336	-1 019 672	-1 019 676
7822, Avskrivning fast. förbättringar	0	0	-25 554	-30 660
Summa Avskrivningar	-1 050 336	-1 050 336	-1 045 226	-1 050 336
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER	-2 623 864	-2 621 652	-2 503 584	-2 638 548
RÖRELSERESULTAT	445 274	327 956	472 177	424 765
Ränteintäkter och liknande resultatposter				
8311, Ränteintäkter från bank	7 727	0	1 096	5 000
8314, Ränteintäkter skattekonto	81	0	5	0
8319, Övriga ränteintäkter	0	0	0	0
Summa Ränteintäkter och liknande resultatposter	7 808	0	1 101	5 000
Räntekostnader och liknande resultatposter				
8410, Räntekostnader fastighetslån	-782 083	-741 194	-244 874	-866 351
8423, Kostnadsränta skatter och avgifter	0	0	-34	0
8429, Övriga räntekostnader	0	0	0	0
Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-782 083	-741 194	-244 908	-866 351
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-329 002	-413 238	228 370	-436 586
Skatt				
8911, Skatt ändrad taxering	5 760	0	0	0

Summa Skatt	5 760	0	0	0
ÅRETS RESULTAT	-323 242	-413 238	228 370	-436 586

Om ombud, fullmakt m.m.

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevittnad.

Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t.ex. ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte uppvisa fullmakt.



Mycket mer än fastighetsförvaltning



FULLMAKT

för

att vid föreningsstämman den ____ / ____ 20 ____ föra min talan och utöva min rösträtt.

_____ den ____ / ____ 20 ____

namnteckning

Förening _____ lägenhet nr _____

