

Årsredovisning 2022 - 2023

Brf Uppsalahus nr 1

717600-6133



 **nabo**

VH OL RF ML & 

Välkommen till årsredovisningen för Brf Uppsalahus nr 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

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
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

VH OL RF ML & 8

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.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1997-11-12

Säte

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Fålhagen 14:5 på adressen Torkelsgatan 16 A i Uppsala . Föreningen har 44 bostadsrätter om totalt 2 954 kvm och 2 lokaler om 50 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil.

Styrelsens sammansättning

Mattias Linde	Ordförande
Vivi-Ann Hansson	Styrelseledamot
Roger Filkins	Styrelseledamot
Oskar Lindström	Styrelseledamot
Sandra Johansson	Styrelseledamot
Alva Kaponen	Suppleant
Åsa Morén	Suppleant
Filip Norell Runstig	Suppleant
Isac Söderlund	Suppleant

Valberedning

Hannah Nilsson och Christine Kihlström .

Firmateckning

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

Revisorer

Tomas Torsbrink Revisor VerNova AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

2022	Ytskiktsrenovering norra lokalen
2022	Installation av rörelsestyrd belysning i källare och på vind
2020	Byte av undercentral för fjärrvärme
2019	Fasad- och balkongrenovering
2012	Injustering av värmesystemet
2008	Byte av fönster och balkongdörrar
2008	Takrenovering
2004	Grundisolering, uppförande av avfallsbod
1999-2000	Stamrenovering, helrenovering samtliga badrum

Planerade underhåll

2024	Trapphusrenovering
------	--------------------

Avtal med leverantörer

Avfallshämtning	Uppsala Vatten och Avfall AB
Bredband	Bredband2
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Vattenfall
Fastighetsförsäkring	Gjensidige Försäkring
Fastighetsskötsel	UBC Teknisk förvaltning
Fjärrvärme	Vattenfall
Förpackningsåtervinning	Returpapperscentralen
Kabel-TV	Tele2
Lokalvård	Städgruppen i Uppsala AB
Vatten	Uppsala Vatten och Avfall AB
Brandskydd	Brandsäkra

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna för bostadsrätter och hyran för den södra lokalen höjdes med 10% den 1 januari 2023.

Under slutet av oktober tillträdde en ny hyresgäst den norra källarlokalen. Det nya hyreskontraktet löper med en årshyra om 75 000 kronor.

Under mars lades två av föreningens lån om. Det ena lånet, som i mars uppgick till 3 567 620 kronor, löpte med rörlig ränta om 2,990% hos Nordea och med villkorsändringsdag den 12 mars 2023. Föreningen erbjuds ny rörlig ränta om 3,96% med villkorsändring var tredje månad. Det andra lånet, som i mars uppgick till 1 593 294 kronor, löpte med bunden ränta om 1,60% hos Nordea och med villkorsändring i maj 2023. Detta lån löstes två månader i förtid för att kunna slås ihop med föreningens rörliga lån och bindas under mars innan Riksbanken presenterade sin planerade räntehöjning i början av maj. Lånet bands hos Nordea till en ränta om 4,10% med villkorsändring under 2026. Det innebär att samtliga av föreningens tre lån löper med bunden ränta där de andra två lånen förfaller till omförhandling under 2025 respektive 2028.

Förändringar i avtal

I september 2022 tecknades hyresavtal med Insamlingsstiftelsen Hand i Hand avseende föreningens norra hyreslokal. Den nya hyresgästen tillträdde lokalen i slutet av oktober 2022.

Övriga uppgifter

Service har skett av den lilla tvättmaskinen i stora tvättstugan. Reparation har skett av den nya tvättmaskinen i lilla tvättstugan (garantiärende).

Under verksamhetsåret har föreningen haft kostnader för juridisk rådgivning och juridisk representation i fråga om förverkande av bostadsrätt avseende tre bostadsrätter (vilket berörde fyra medlemmar). Två av tvisterna löstes genom förlikning i Uppsala Tingsrätt inför förra räkenskapsårets slut och ärendet avslutades under detta verksamhetsår. Föreningens rättsskydd har täckt merparten av kostnaderna för det juridiska ombudet i fråga om de två tvister som löstes genom förlikning i Uppsala Tingsrätt. Avseende den tredje bostadsrätten accepterade medlemmen förverkandet av bostadsrätt och ett avtal om så kallad frivillig avflytt tecknades mellan medlemmen och föreningen. Ärendet avslutades under våren 2023. Då medlemmen accepterade förverkandet av bostadsrätt aktiverades inte rättsskyddet i föreningens försäkring (eftersom någon tvist ej uppstått) och föreningen stod kostnaderna för det egna juridiska ombudet.

Portkoden till de fyra trapphusentréerna byttes i juni 2023.

Under verksamhetsåret har ett försök till inbrott skett via källardörren från garageplan. Tydliga brytmärken syntes på källardörren, men inbrottet tycks ha misslyckats. Skadorna på dörren åtgärdades men då självriskan i föreningens försäkring översteg reparationskostnaderna nyttjades ej försäkringen.

Rörelsestyrd belysning har installerats i källargången inklusive de två förrådsgångarna, tvättstugan med tillhörande tvätt-, tork- och mangelutrymmen, hobbyrummet samt på vinden. Installationskostnaden uppgick till 145 000 kronor inklusive moms.

Arbetet med att förbereda den planerade trapphusreoveringen och bytet av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar har fortskridit under hela verksamhetsåret. Arbetsgruppen, som tillsattes under förra verksamhetsåret, har slutfört sin granskning av förfrågningsunderlaget som föreningens byggkonsult från konsultföretaget Sweco AB skickat ut till ett antal olika entreprenörer i Uppsala med omnejd. Fyra företag har svarat på anbudsfrågan och de inkomna anbudena ligger mellan 4 och 4,4 miljoner kronor, dvs i paritet med den grovkalkyl som styrelsen låtit Sweco upprätta.

Styrelsen har rensat skyddsrummets bakre förrådsutrymme från egendom som lämnats efter en tidigare hyresgäst av norra lokalen.

I förebyggande syfte har styrelsen vid ett par tillfällen under verksamhetsåret rensat dagvattenbrunnarna framför garagen och entréerna till de två hyreslokalerna för att minska risken till översvämning i garage och källare vid kraftigt regnoväder.

Under verksamhetsåret har två styrelsebrev getts ut, bland annat med information om de uppdaterade reglerna i Bostadsrättslagen som rör renovering och ombyggnation av bostadsrättslägenheter. Löpande information om bland annat cykelrensning, underhållsarbeten m.m. har även delgetts medlemmarna genom e-post och anslag i trapphus.

Enligt stämmobeslut från årsstämman för verksamhetsår 2022/2023 har en cykelrensning av övergivna cyklar i cykelförråden och cykelställen på framsidan av huset påbörjats. Cykelrensningen utförs med hjälp från Uppsala Returcyklar och avslutas under november 2023.

Rengöring av kärlskåpen samt återvinningskärlen skedde under maj. Strax efter detta monterades även nya informationsskyltar för avfallssortering på kärlskåpen.

I december bytte Vattenfall ut samtliga elmätare i huset till nya typer som medger timprisdebitering om man väljer det typen av abonnemang. Vattenfall bytte under juni ut mätare och modem för fjärrvärmens i undercentralen.

Termostat till radiatorerna i entréplan i trapphusen på Torkelsgatan 14A och 14B har bytts ut.

De tre lägenheter som föreningen inte fick tillgång till vid stamspolningen 2020 har under verksamhetsåret stamspolats.

Föreningens hemsida har uppdaterats och inloggningssidan för medlemmar innehåller numera ett arkiv för styrelsebrev, blanketter för andrahandsupplåtelse, störningslogg m.m.

Styrelsen har påbörjat en utredning för uppdatering av våra stadgar bland annat med hänsyn till de ändringar som skedde av Bostadsrättslagen vid årsskiftet 2022/2023.

För närvarande pågår en utredning avseende periodvis inträngning av avloppslukt i ett antal bostadsrättslägenheter på Torkelsgatan 16B. Filmning av berörd avloppsstam har skett. Offert för relining av avloppsstammen har inhämtats. Fortsatt utredning pågår för att fastställa om en relining är nödvändig för att råda bukt på luktproblematiken.

Utredning pågår avseende ett vattenläckage via skorstenen på Torkelsgatan 16B och som påverkat en av de bostadsrättslägenheter som är belägna högst upp i huset. Vattenintrånget skedde i samband med ett av sommarens kraftiga skyfall.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 61 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 64 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021	2019 - 2020
Nettoomsättning	2 074 713	1 869 749	1 817 831	1 800 956
Resultat efter fin. poster	-315 562	-178 573	-358 540	68 626
Soliditet, %	62	63	62	neg
Yttre fond	602 409	461 370	307 185	153 000
Taxeringsvärde	67 465 000	67 465 000	51 395 000	51 395 000
Bostadsyta, kvm	3 004	3 004	3 004	3 004
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	640	593	579	571
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 670	3 734	3 801	4 193
Genomsnittlig skuldränta, %	2,40	1,80	2,05	1,77

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2022-08-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-08-31
Insatser	60 000	-	-	60 000
Fond, yttre underhåll	461 370	-	141 039	602 409
Uppskrivningsfond	24 874 400	-	-	24 874 400
Balanserat resultat	-5 865 861	-178 573	-141 039	-6 185 473
Årets resultat	-178 573	178 573	-315 562	-315 562
Eget kapital	19 351 336	0	-315 562	19 035 774

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 185 473
Årets resultat	-315 562
Totalt	-6 501 035

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	202 395
Att från yttre fond i anspråk ta	-442 758
Balanseras i ny räkning	-6 260 672
	-6 501 035

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

Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	NOT	2022 - 2023	2021 - 2022
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 074 713	1 869 749
Rörelseintäkter		8 100	7 931
Summa rörelseintäkter		2 082 813	1 877 680
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 6, 7	-1 541 128	-1 247 489
Övriga externa kostnader	8	-133 698	-155 996
Personalkostnader	9	-97 657	-90 129
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-359 220	-359 220
Summa rörelsekostnader		-2 131 703	-1 852 834
RÖRELSERESULTAT		-48 890	24 846
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		431	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-267 102	-203 419
Summa finansiella poster		-266 671	-203 419
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-315 562	-178 573
ÅRETS RESULTAT		-315 562	-178 573

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-08-31	2022-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	29 866 821	30 226 041
Summa materiella anläggningstillgångar		29 866 821	30 226 041
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		29 866 821	30 226 041
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		21 756	3 564
Övriga fordringar	13	5 428	5 615
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	83 533	71 476
Summa kortfristiga fordringar		110 717	80 655
Kassa och bank			
Kassa och bank		516 344	649 394
Summa kassa och bank		516 344	649 394
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		627 061	730 049
SUMMA TILLGÅNGAR		30 493 882	30 956 090

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		60 000	60 000
Uppskrivningsfond		24 874 400	24 874 400
Fond för yttre underhåll		602 409	461 370
Summa bundet eget kapital		25 536 809	25 395 770
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 185 473	-5 865 861
Årets resultat		-315 562	-178 573
Summa fritt eget kapital		-6 501 035	-6 044 434
SUMMA EGET KAPITAL		19 035 774	19 351 336
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	10 827 190	5 889 796
Övriga långfristiga skulder		12 500	0
Summa långfristiga skulder		10 839 690	5 889 796
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		198 720	5 328 614
Leverantörsskulder		52 823	50 976
Skatteskulder		5 860	4 493
Övriga kortfristiga skulder		-6 220	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	367 235	330 875
Summa kortfristiga skulder		618 418	5 714 958
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 493 882	30 956 090

Kassaflödesanalys

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	2022 - 2023	2021 - 2022
Likvida medel vid årets början	649 394	670 737
Resultat efter finansiella poster	-315 562	-178 573
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	359 220	359 220
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	43 658	180 647
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-30 062	-2 433
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-5 096 541	1 513 377
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-5 082 944	1 691 591
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	4 949 894	-1 712 934
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 949 894	-1 712 934
ÅRETS KASSAFLÖDE	-133 050	-21 343
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	516 344	649 394

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Uppsalahus nr 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2,5 - 4 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Årsavgifter, bostäder	1 891 404	1 752 949
Hysesintäkter, lokaler	100 390	34 372
Hysesintäkter, p-platser	80 039	79 548
Övriga intäkter	2 874	10 811
Elprisstöd	8 106	0
Summa	2 082 813	1 877 680

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsskötsel	94 426	90 380
Städning	53 025	51 000
Besiktning och service	21 061	22 754
Trädgårdsarbete	0	1 673
Snöskottning	15 102	2 938
Övrigt	1 000	2 048
Summa	184 614	170 793

NOT 4, REPARATIONER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Reparationer	11 734	61 110
Lokaler	0	106 650
Tvättstuga	2 250	0
Trapphus/port/entr	4 375	0
Dörrar och lås/porttele	17 491	0
VA	5 014	0
Summa	40 864	167 760

Not 5, Planerade underhåll

	2022 - 2023	2021 - 2022
Övrigt	442 758	61 356
Summa	442 758	61 356

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsel	56 680	64 327
Uppvärmning	420 208	413 010
Vatten	136 196	122 907
Sophämtning	55 136	50 312
Summa	668 220	650 556

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsförsäkringar	45 388	40 043
Kabel-TV	18 718	17 537
Bredband	66 000	67 958
Fastighetsskatt	74 566	71 486
Summa	204 672	197 024

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Övriga förvaltningskostnader	32 125	45 426
Förbrukningsmaterial	4 218	1 931
Juridiska kostnader	34 094	48 531
Revisionsarvoden	13 650	12 625
Ekonomisk förvaltning	49 612	47 484
Summa	133 698	155 996

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Styrelsearvoden	76 508	70 640
Sociala avgifter	21 149	19 489
Summa	97 657	90 129

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	267 102	203 419
Summa	267 102	203 419

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-08-31	2022-08-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	38 524 384	38 524 384
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	38 524 384	38 524 384
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 298 343	-7 939 123
Årets avskrivning	-359 220	-359 220
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 657 563	-8 298 343
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	29 866 821	30 226 041
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>25 000 000</i>	<i>25 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 465 000	32 465 000
Taxeringsvärde mark	35 000 000	35 000 000
Summa	67 465 000	67 465 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-08-31	2022-08-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	329 842	329 842
Utgående anskaffningsvärde	329 842	329 842
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-329 842	-329 842
Utgående avskrivning	-329 842	-329 842
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	4 035	4 347
Övriga fordringar	1 393	1 268
Summa	5 428	5 615

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER

	2023-08-31	2022-08-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 024	14 995
Fastighetsskötsel	7 844	7 557
Försäkringspremier	34 529	27 982
Kabel-TV	1 697	1 530
Vatten	4 729	9 927
Bredband	5 500	5 500
Förvaltning	4 210	3 985
Summa	83 533	71 476

**NOT 15, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-08-31	SKULD 2023-08-31	SKULD 2022-08-31
SEB	2028-10-28	2,26 %	3 000 000	3 000 000
Nordea Hypotek	2023-03-13	1,13 %		3 615 680
Länsförsäkringar Hypotek	2025-03-30	2,13 %	2 896 016	2 964 436
Nordea Hypotek	2023-05-15	1,60 %		1 638 294
Nordea	2026-02-18	4,10 %	5 129 894	
Summa			11 025 910	11 218 410
Varav kortfristig del			198 720	5 328 614

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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2023-08-31	2022-08-31
El	3 014	6 919
Uppvärmning	18 994	16 574
Utgiftsräntor	57 514	49 271
Beräknade uppl. sociala avifter	28 574	20 938
Förutbetalda avgifter/hyror	178 849	157 533
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	66 640	66 640
Beräknat revisionsarvode	13 650	13 000
Summa	367 235	330 875

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckning	13 142 000	13 142 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgifterna för bostadsrätter och hyran för den södra lokalen höjdes med 16% den 1 november 2023. Styrelsen har genomfört en städdag i september 2023 där föreningens medlemmar hjälptes åt att städa de gemensamma utrymmena i huset. Städagen avslutades med att grilla korv på baksidan av huset. Byte av ett trasigt brunnslock i norra cykelrummet.

Underskrifter

Uppsala, 2023 - 11 - 02

Ort och datum



Mattias Linde
Ordförande




Vivi-Ann Hansson
Styrelseledamot



Roger Filkins
Styrelseledamot



Oskar Lindström
Styrelseledamot



Sandra Johansson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 11 - 03



VerNova AB
Tomas Torsbrink
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Uppsalahus nr 1, org.nr 717600-6133

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Uppsalahus nr 1 för räkenskapsåret 2022-09-01 – 2023-08-31.

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 augusti 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalande

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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 mitt uttalande.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Mitt 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 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 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 mitt uttalande. 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 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

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Uppsalahus nr 1 för år räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31 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 uttalande

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

Jag anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Styrelsens ansvar för andra krav enligt lagar och andra författningar

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 revisionssed 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 revisionssed 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 vår 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 den 3 november 2023



Tomas Thorsbrink
VerNova AB