



Årsredovisning 2023



Brf Verdandigården

Org nr 717600-8444

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Verdandigården, med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 29 november 2023.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet, Fålhagen 17:5 består av 3 st flerbostadshus med totalt 95 st bostadsrätter. Total bostadsyta uppgår till 6 240 kvm, lokalyta 84 kvm samt garage 1 850 kvm. I fastigheten finns 74 st garageplatser, 13 st förråd och en lokal. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

22 st 1 rum och kök	1 068 kvm
35 st 2 rum och kök	2 030 kvm
28 st 3 rum och kök	2 140 kvm
7 st 4 rum och kök	668 kvm
3 st 5 rum och kök	<u>333 kvm</u>
	6 239 kvm

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 149 102 000 kr varav markvärdet motsvarar 74 000 000 kr och byggnadsvärdet 75 102 000 kr.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastighetens tekniska status

Behovet av åtgärder i fastigheten värderas löpande dels utifrån underhållsplanen, dels ifrån uppkommande behov. Fastigheten är i gott skick.

Styrelsen har låtit ta fram en underhållsplan med en planeringshorisont på 30 år. Underhållsplanen uppdaterades i slutet på 2013 och gäller från 2014 och framåt.

För att förväntade underhållsåtgärder skall kunna utföras rekommenderas att årligen avsätta medel till fond för yttre underhåll motsvarande den 30-åriga underhållsplanen på 526 000 kr per år.

Det bör observeras att stambyten inte ingår i underhållsplanen (VA och EL). Stambyten betraktas normalt som en investeringsåtgärd vars årliga kostnader skall täckas av fastighetens avskrivningar.

Föreningens bredbandsnät är anslutet till Bredband2.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har följande kontrakt med löpande ettårsavtal:

Ekonomisk förvaltning, Fastum AB
Lokalvård, Ren Jämt AB
Teknisk förvaltning, UBC Teknisk Förvaltning AB

Upphandlingar och strategiska beslut i övrigt hanteras av styrelsen. Den anvisade möjligheten att arvoda föreningsmedlemmar för extra insatser är värdefull och sparar föreningen stora kostnader för köpta tjänster. Styrelsen föreslår att även nästkommande år avsätta 50 000 kr till denna möjlighet.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 722 :-/kvm boyta per år.

Föreningens fastighetslån

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till sammanlagt 19 832 590 kronor. Fastighetslånen är fördelade på sju lån hos SEB. Räntesatser och dagar för villkorsändring framgår av not.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 10 maj 2023, och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Marie Björling	Ordförande
Anette Segerlund	Sekreterare
Margareta Denkert	Ekonomiansvarig
Johan Båth	Ledamot
Eva Collini	Ledamot
Ulf Gradin	Suppleant
Fredrik Andersson	Suppleant
Mathias Jansson	Suppleant
Rasmus Hedin	Suppleant

En extra stämma har genomförts den 17 oktober 2023 avseende uppdatering av stadgar.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av endera av ordförande eller vice ordförande, eller två ledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden.

Till styrelsen har utbetalts 219 150 kr i fasta arvoden. Till den föreningsvalde revisorn har utgått ett arvode om 5 000 kr och till suppleant 500 kr, samt 4 500 kr till valberedningen.

Revisorer

Tomas Ericson, auktoriserad revisor, Borev Revision AB
Amanda Klevefelt, förtroendevald intern revisor
Erik Häggström, förtroendevald suppleant

Valberedning

Rasmus Bech Norén, sammankallande
Alf Nilsson
Linnea Sundstedt

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Projektering och upphandling av leverantör inför byte av vattenstammar samt vissa värmestammar, start vecka 5 2024. Nedre garageporten har fått en ny motor installerad. I föreningens bastu har ett nytt bastuaggregat installerats.

Den pågående avloppsrenovering är inte färdigställd ännu.

Årsavgifterna höjdes med 7 % från och med 2023.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 133 medlemmar fördelade på 95 lägenheter. Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 8 överlåtelse skett och 2 andrahandsuthyrningar har beviljats.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 089	4 701	4 401	4 115
Resultat efter finansiella poster	-728	-183	-35	-311
Soliditet (%)	12	15	20	27
Likviditet (%)	38	65	26	12
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	722	675	631	590
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 426	2 473	1 776	1 317
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 178	3 239	2 326	1 562
Sparande per kvm (kr/kvm)	30	61	97	123
Räntekänslighet (%)	4	5	4	3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	189	203	189	177
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87	89	89	88

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Likviditet (%)

Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.
Kostnad för medlemmarnas egna elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Uppllysning om förlust

Föreningens underskott beror på ökade reparations- och underhållskostnader samt räntekostnader då föreningen tagit fler lån på grund av avloppsrenoveringen, vilket har kostnadsförts i bokslutet per 2023-12-31.

Föreningens balanserade underskott beror på större underhåll som inte kunnat aktiverats för avskrivning. Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Föreningen planerar att höja årsavgifterna 2024.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	662 962	4 216 819	-953 987	-182 724	3 743 070
Disposition av föregående års resultat:		526 000	-708 724	182 724	0
Årets resultat				-727 688	-727 688
Belopp vid årets utgång	662 962	4 742 819	-1 662 711	-727 688	3 015 382

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 662 711
årets förlust	-727 688
	-2 390 399

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	526 000
ianspråkta fond för yttre underhåll	-199 178
i ny räkning överföres	-2 717 221
	-2 390 399

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 088 765	4 701 207
Övriga rörelseintäkter		110 317	11 462
Summa rörelseintäkter		5 199 082	4 712 669
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 597 956	-3 264 701
Övriga externa kostnader	4	-510 021	-359 604
Personalkostnader	5	-289 082	-270 820
Avskrivningar		-797 791	-683 911
Summa rörelsekostnader		-5 194 850	-4 579 036
Rörelseresultat		4 232	133 633
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		2 500	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 688	57
Räntekostnader och liknande resultatposter		-745 108	-316 414
Summa finansiella poster		-731 920	-316 357
Resultat efter finansiella poster		-727 688	-182 724
Årets resultat		-727 688	-182 724

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7, 8	19 112 623	11 845 107
Inventarier, verktyg och installationer	9	700 929	198 625
Pågående nyanläggningar	10	1 098 831	6 725 008
Summa materiella anläggningstillgångar		20 912 383	18 768 740
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	0	47 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	47 500
Summa anläggningstillgångar		20 912 383	18 816 240
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 888	14 648
Övriga fordringar	12	4 017 562	5 890 757
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	369 432	293 417
Summa kortfristiga fordringar		4 393 882	6 198 822
Summa omsättningstillgångar		4 393 882	6 198 822
SUMMA TILLGÅNGAR		25 306 265	25 015 062

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		662 962	662 962
Fond för yttre underhåll		4 742 819	4 216 819
Summa bundet eget kapital		5 405 781	4 879 781
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 662 711	-953 987
Årets resultat		-727 688	-182 724
Summa fritt eget kapital		-2 390 399	-1 136 711
Summa eget kapital		3 015 382	3 743 070
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	10 625 000	11 699 540
Summa långfristiga skulder		10 625 000	11 699 540
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	9 207 590	8 512 130
Leverantörsskulder		1 653 962	409 036
Skatteskulder		14 334	5 231
Övriga skulder		156 144	133 006
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	633 853	513 049
Summa kortfristiga skulder		11 665 883	9 572 452
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 306 265	25 015 062

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-727 687	-182 724
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		858 810	683 911
Förändring skatteskuld/fordran		9 103	5 920
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		140 226	507 107
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-170 216	-276 080
Förändring av kortfristiga skulder		1 388 868	-162 084
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 358 878	68 943
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-3 002 453	-4 006 128
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		47 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 954 953	-4 006 128
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-379 080	5 695 920
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-379 080	5 695 920
Årets kassaflöde		-1 975 155	1 758 735
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		5 552 038	3 793 303
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		3 576 883	5 552 038

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Byggnaden är uppdelad i komponenter som skrivs av separat över nyttjandeperioden. Angiven avskrivningsprocent för byggnaden är viktad.

Byggnader	2-2,6%
Fastighetsförbättringar	3,33% - 20%
Markanläggningar	3,33%
Inventarier, verktyg och installationer	10-20%

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	4 504 366	4 212 550
Hyror lokaler	84 526	95 866
P-plats och garage	492 227	392 791
Elavgifter, laddplatser	7 646	0
	5 088 765	4 701 207

I årsavgiften ingår fastighetsel, vatten, värme, kabel-TV och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	255 305	251 536
Städkostnader	126 160	136 902
Snöröjning/sandning	17 588	3 750
Serviceavtal	18 653	3 200
Hisskostnader	72 533	97 925
Portar	2 069	5 284
Besiktningkostnader	0	4 213
Systematiskt brandskyddsarbete	26 083	2 588
Reparationer	545 623	269 969
Hissreparationer	59 814	53 656
Trädgård och utemiljö	7 000	115 494
Planerat underhåll	199 178	0
Fastighetsel	313 129	488 393
Uppvärmning	972 322	907 074
Vatten och avlopp	258 434	261 075
Avfallshantering	259 238	231 321
Försäkringskostnader	129 159	117 230
Kabel-tv	157 108	142 476
Bredband	132 960	132 960
Förbrukningsinventarier	11 128	6 846
Förbrukningsmaterial	34 472	32 808
	3 597 956	3 264 700

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	21 020	21 020
Fastighetsavgift	150 955	144 305
Telefoni	7 057	6 666
Hemsida	4 475	0
Porto	9 314	8 060
Föreningsgemensamma kostnader	31 055	3 855
Revisionsarvode	22 459	20 213
Ekonomisk förvaltning	154 039	132 840
Bankkostnader	2 996	2 496
Konsultarvoden	0	4 405
Juridisk konsultation	15 829	0
Gåvor	2 200	3 100
Övriga poster	88 622	12 644
	510 021	359 604

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	219 150	165 100
Övriga arvoden	6 800	53 500
Revisionsarvode intern revisor	5 500	5 500
Arvode valberedning	4 500	4 500
Bilersättning	0	314
Sociala avgifter	53 132	41 906
	289 082	270 820

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 712 436	12 712 436
Inköp	8 060 045	0
Utrangeringar	-1 525 492	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 246 989	12 712 436
Ingående avskrivningar	-6 736 511	-6 402 976
Utrangeringar	1 464 473	0
Årets avskrivningar	-414 135	-333 535
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 686 173	-6 736 511
Redovisat värde mark	1 072 000	1 072 000
Utgående värde mark	1 072 000	1 072 000
Utgående redovisat värde	14 632 816	7 047 925
Taxeringsvärden byggnader	75 102 000	75 102 000
Taxeringsvärden mark	74 000 000	74 000 000
	149 102 000	149 102 000

Not 7 Fastighetsförbättringar

Byte av fönster samt installation av belysningsstolpar.
Underhållsåtgärder av värme- och undercentral.
Vattenstam.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 087 154	6 087 154
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 087 154	6 087 154
Ingående avskrivningar	-2 603 098	-2 405 098
Årets avskrivningar	-198 000	-198 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 801 098	-2 603 098
Utgående redovisat värde	3 286 056	3 484 056

Not 8 Gårdsrenovering

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 581 251	3 581 251
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 581 251	3 581 251
Ingående avskrivningar	-2 268 125	-2 148 750
Årets avskrivningar	-119 375	-119 375
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 387 500	-2 268 125
Utgående redovisat värde	1 193 751	1 313 126

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	565 439	565 439
Inköp	568 585	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 134 024	565 439
Ingående avskrivningar	-366 814	-333 813
Årets avskrivningar	-66 281	-33 001
Utgående ackumulerade avskrivningar	-433 095	-366 814
Utgående redovisat värde	700 929	198 625

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Avloppsrenovering och laddstolpar	6 725 008	6 725 008
Omklassificering	-6 725 008	0
Avloppsrenovering	1 098 831	0
	1 098 831	6 725 008

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	0	47 500
	0	47 500

25 st aktier à 1 900 kr.

Aktierna har under året avyttrats till ett belopp om 50 000 kr.

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	440 679	54 413
Avräkningskonto förvaltare	3 576 883	5 552 039
Momsfordan	0	284 292
Övriga kortfristiga fordringar	0	12
	4 017 562	5 890 756

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Tele2	41 270	39 254
Trygg-Hansa	136 248	129 159
Fastum AB	39 433	38 156
Uppsala Vatten, vatten	30 370	22 210
Uppsala Vatten, avfall	14 355	13 570
Returpappercentralen	15 442	35 553
Bredband2	11 080	11 080
Telia	0	1 732
Certego	0	2 703
S.Trygghetsprodukter	6 678	0
ITK	4 520	0
Fortnox/Planima	2 488	0
UBC	66 096	0
El, självfaktura	1 452	0
	369 432	293 417

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB	4,00	2024-10-28	924 540	1 005 580
SEB	4,83	2024-10-28	2 218 250	2 285 250
SEB	4,64	2024-11-28	4 400 000	4 400 000
SEB	4,14	2024-12-28	914 800	995 840
SEB	4,83	2024-10-28	600 000	600 000
SEB	3,60	2027-05-28	5 000 000	5 000 000
SEB	3,61	2025-07-28	5 775 000	5 925 000
			19 832 590	20 211 670
Kortfristig del av långfristig skuld			9 207 590	8 512 130

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 379 080 kr

Lån som förfaller inom ett år: 8 828 510 kr

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	4 463	4 109
Revision	21 696	19 900
Fastighetsel	38 922	88 251
Fjärrvärme	143 629	142 051
Övriga upplupna kostnader	3 210	12 531
Avfall	0	1 257
Förutbetalda avgifter och hyror	421 933	244 949
	633 853	513 048

Not 16 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	20 458 480	20 458 480
	20 458 480	20 458 480

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna höjs med 7 % från och med 1 januari, samt ytterligare 7 % från och med 1 april 2024.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Marie Björling
Ordförande

Anette Segerlund

Johan Båth

Eva Collini

Margareta Denkert

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
Borev Revision AB

Amanda Klevefelt

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Verdandigården.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-07 12:10:39

Dokumentet är undertecknat av:

 ANETTE SEGERLUND (19570916XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-03 18:13:33
 AMANDA KLEVEFELT (19931229XXXX) Föreningsrevisor	2024-05-03 16:11:16
 Johan Erik Båth (19520116XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-07 10:44:53
 Margareta Denkert (19520326XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-05 12:48:05
 Eva Birgitta Collini (19560712XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-05 10:32:41
 Barbro Ingrid Marie Björling (19590930XXXX) Ordförande	2024-05-03 14:54:07
 TOMAS ERICSON (19780828XXXX) Revisor	2024-05-07 12:10:39



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Verdandigården.pdf (297831 byte)

7A528EECF88CA1F4F8DDF77A8C9B56AA3A05FBFD0FE9DBA61802B5AF4E928D1D7391D3941C368A8EF7D
0056149C23022D29AFA9DC26115E9D15D52880E7ABC2

<https://esign.summera.support/verify>

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Verdandigården, org.nr 717600-8444

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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. 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Amanda Klevefelt
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2024 14:45

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 07.05.2024 12:15

DOCUMENT ID:

H1DL1KvGA

ENVELOPE ID:

B1H8ytDGA-H1DL1KvGA

DOCUMENT NAME:

Brf Verdandigården - RB medrevisor för digital sign.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
TOMAS ERICSON tomas.ericson@borev.se	Signed Authenticated	07.05.2024 12:17 07.05.2024 12:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/08/28) IP: 62.20.223.231
AMANDA KLEVEFELT amanda.klevefelt@hotmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 14:45 07.05.2024 14:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/12/29) IP: 83.209.151.110

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed