

# ÅRSREDOVISNING VERKSAMHETSÅRET 2023



Brf Observatoriet  
Uppsala

[Ekonomiforvaltning.boservice@hsb.se](mailto:Ekonomiforvaltning.boservice@hsb.se)



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Observatoriet med säte i Uppsala org.nr. 716420-1126 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-23.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Luthagen 1:36	1988-01-01	1989

**Totalt 1 objekt**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-06-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
62	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 129
1	lokaler (hyresrätt)	720
8	p-platser	0
43	garageplatser	0
<b>Totalt 114 objekt</b>		<b>6 849</b>

Föreningens lägenheter fördelas på 18 st 2 rok, 17 st 3 rok, 14 st 4 rok, 12 st 5 rok samt 1 st 8 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Håkan Wandebäck	Ordförande
Göran Jessvén	Ledamot
Maria Levin	Ledamot
Ove Högström	Ledamot
Anna Norén	Ledamot
Åsa Olsson	Ledamot
Lennart Larsson	Suppleant
Johan Lindh	Suppleant
Albin Larsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är samtliga då alla är valda på ett år.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisor vald av stämman är Linda Sandler från Folkesson Råd och Revision AB.

Valberedning har varit Anders Jonsson (sammankallande), Magnus Ohlsson samt Gunilla Bill, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 27 april 2023, samt en extra stämma den 6 september 2023 med anledning av ändringar av stadgar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten en förlust uppgående till 1 107 683 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 1 033 929 kr.

Underhåll av fastigheterna har genomförts för 537 412 kr. Underskottet beror till stor del på höga räntekostnader. Beroende på hur räntorna utvecklar sig kan en eventuell avgiftshöjning vara aktuell.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sid 10. Det negativa kassaflödet beror på investeringar i fastigheten samt ökade räntekostnader. För att kunna finansiera framtida ekonomiska åtaganden kan föreningen behöva höja avgiften alternativt ta upp ett nytt lån.

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +25%.

En förändring av årsavgiften med +15% per 2024-01-01 är registrerad.

### Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 929 927 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 50 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 537 412 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Under verksamhetsåret 2023 har åtgärder på föreningens tekniska system utförts. Projektets syfte och mål var att få en energieffektiv, förändringsbar, tillgänglig och servicevänlig teknisk anläggning.

Åtgärder har genomförts på följande system:

Befintliga ventilationsaggregat har ersatts med energieffektiva ventilationsaggregat med motströmsväxlare. Anläggningen är utförd med ny komplett integrerad styrutrustning för aggregatens samtliga funktioner och drift.

Rördragningar har förenklats, optimerats och isolerats samt tidigare felaktig märkning åtgärdats. Demontering har gjorts av samtliga värmepumpar. Anläggningen har kompletterats och anpassats så att funktion för frikyla från borrhålen i berget erhålls i befintligt kylsystem.

Ombyggnad och nyinstallation inkl. funktionssamband för varmvatten, värme och varmvattencirkulation har genomförts. Fastighetens varmvatten produceras nu enbart via fjärrvärme. Varmvattensystemet har även setts över och åtgärdats med avseende på oanvända rörvastick, bland annat för att minimera risken för bakterietillväxt i rörsystemen.

Nytt överordnat styrsystem har installerats vilket bland annat möjliggör optimering och uppföljning av systemens effektivitet och funktion.

För Hotellet har system för kall- och varmvatten samt värme anpassats och kompletterats med utrustning så att förbrukning och energianvändning kan avläsas och följas upp.

Vidare har ett videoövervakningssystem installerats i syfte att kunna dokumentera när någon otillbörligt försöker skaffa sig tillträde till delar av våra lokaler. Detta för att öka säkerheten för medlemmarna.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

**2017**

Demontering av solfångare på taket på Rackarbergsgatan 1  
Byte av stängsel och grindar på gården  
Renovering av utomhusmiljö gård  
Ny avenbokhäck utmed Observatorieparken  
LED-belysning trapphus  
LED-belysning Hotellet

**2018**

Renovering av källartrapporna som leder ner till cykelförråden  
Utbyte av avloppspump  
Vattenläcka, rum 101 Hotell Stella  
Vattenläcka, Bastun Hus 1 och Igh 154  
Vattenläcka, garagetak

**2019**

Ny väv på markiser över entreér  
Uppdatering av cirkulationspumpar  
Preventivspolning av avloppsstammar  
Reparation av tak hus 2  
Vattenskada hotellet

**2020**

Preventiv avloppsspolning  
Energideklaration genomförd  
Takbesiktning genomförd  
Borttagning av sopnedkast

**2021-2022**

Preventiv avloppsspolning  
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomförd under året  
Takrenovering Hus 2  
Solcellsinstallation

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 (3) bostadsrätter överlåtits

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 88 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 87.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	163	187	147	60	102
Skuldsättning, kr/kvm	5 511	5 092	5 110	4 380	4 380
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 158	5 690	5 711	4 895	4 895
Räntekänslighet, %	13	15	15	13	14
Energikostnad, kr/kvm	173	175	162	161	163
Årsavgifter, kr/kvm	481	385	385	367	349
Årsavgifter/totala intäkter, %	59	75	61	65	55
Totala intäkter, kr/kvm	725	436	537	481	536
Nettoomsättning, tkr	4 965	3 136	3 863	3 464	3 858
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 108	-318	-515	-323	-110
Soliditet, %	45	48	48	52	52

*Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.*

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	27 534 000	0	0	27 534 000
Underhållsfond, kr	2 217 087	0	712 840	2 929 927
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>29 751 087</b>	<b>0</b>	<b>712 840</b>	<b>30 463 927</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	3 172 665	-318 212	-712 840	2 141 612
Årets resultat, kr	-318 212	318 212	-1 107 683	-1 107 683
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 854 453</b>	<b>0</b>	<b>-1 820 523</b>	<b>1 033 929</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>32 605 540</b>	<b>0</b>	<b>-1 107 683</b>	<b>31 497 856</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 750 000 kr samt ianspråktagande skett med 37 160 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 141 612
Årets resultat, kr	-1 107 683
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 033 929</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-50 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	537 412
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 521 341</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 965 038	3 136 691
Övriga rörelseintäkter	3	556 730	2 125 019
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 521 768</b>	<b>5 261 710</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-2 627 931	-3 388 376
Periodiskt underhåll	5	-537 412	-37 160
Övriga externa kostnader	6	-44 124	-69 284
Personalkostnader och arvoden	7	-285 425	-244 443
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 688 702	-1 629 371
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 183 594</b>	<b>-5 368 634</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>338 174</b>	<b>-106 924</b>
<b>Finansiella poster</b>	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 932	3 207
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 466 789	-214 495
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 445 857</b>	<b>-211 288</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 107 683</b>	<b>-318 212</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 107 683</b>	<b>-318 212</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 107 683</b>	<b>-318 212</b>



Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	10	68 293 487	64 984 295
Inventarier, verktyg och installationer	11	555 044	634 256
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		68 848 531	65 618 551
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		68 848 531	65 618 551
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		14 876	5 991
Övriga fordringar	12	1 060 548	2 330 814
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	128 578	164 154
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		1 204 002	2 500 959
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och Bank	14	11 008	230 803
<b>Summa kassa och bank</b>		11 008	230 803
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 215 010	2 731 762
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		70 063 541	68 350 313

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 534 000	27 534 000
Fond för yttre underhåll		2 929 927	2 217 087
Summa bundet eget kapital		30 463 927	29 751 087
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 141 612	3 172 664
Årets resultat		-1 107 683	-318 212
Summa fritt eget kapital		1 033 929	2 854 452
<b>Summa eget kapital</b>		<b>31 497 856</b>	<b>32 605 539</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	20 000 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 000 000</b>	<b>0</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	17 742 500	34 875 000
Leverantörsskulder		153 800	198 983
Skatteskulder		13 552	9 142
Övriga skulder	16	-15 180	104 922
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	671 013	556 727
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 565 685</b>	<b>35 744 774</b>
 <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		 <b>70 063 541</b>	 <b>68 350 313</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Årets resultat	-1 107 683	-318 212
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 688 703	1 629 371
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	581 020	1 311 159
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-152 186	-126 000
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-46 590	47 374
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	382 244	1 232 533
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-4 918 683	-3 503 407
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-4 918 683	-3 503 407
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	2 867 500	-125 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	2 867 500	-125 000
<b>Årets kassaflöde</b>	-1 668 939	-2 395 874
Likvida medel vid årets början	2 355 681	4 751 555
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>686 742</u>	<u>2 355 681</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Uppsala och övriga bankkonton in i de likvida medlen.

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. (För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. )

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	2,16
Inventarier	20,00

#### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Fastighetsavgift/Fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**Skulder till kreditinstitut**

Av föreningens lån förfaller 17,6 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med BFNAR 2012:1 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

**Upplýsningar till resultaträkningen****Not 2 Nettoomsättning**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder*	2 950 020	2 360 088
Hysesintäkter lokaler	1 410 820	393 119
Hysesintäkter garage	190 805	128 292
Hysesintäkter p-platser	121 512	69 940
Fastighetsskatt lokaler	77 448	5 621
El, momsregistrerad	194 440	169 346
El, ej momsregistrerad	-54	900
Överlåtelseavgift	6 000	4 800
Pantförskrivningsavgift	700	700
Övriga intäkter	13 347	3 885
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 965 038</b>	<b>3 136 691</b>

\* I årsavgifterna ingår kabel-TV och bredband.

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Erhållna statliga bidrag*	210 060	-2 000
Erhållen försäkringsersättning	346 670	2 127 019
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>556 730</b>	<b>2 125 019</b>
*Elstöd		

**Not 4 Driftskostnader**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Fastighetsskötsel	170 318	188 040
Serviceavtal	37 962	39 267
Entreprenadstäd	114 704	87 770
Besiktningkostnader	23 933	0
Snörenhållning	22 089	5 972
Förbrukningsmaterial	1 334	13 948
Reparationer	304 444	1 083 448
Elavgifter	402 160	607 483
Uppvärmning	576 525	434 544
Vatten och avlopp	203 043	214 881
Sophämtning	148 329	137 082
Fastighetsförsäkringar	137 553	110 461
Kabel-TV, bredband m.m	144 265	135 878
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	215 127	210 717
Administrativ förvaltning enligt avtal	84 777	81 007
Övriga externa tjänster, drift	20 671	14 428
Studie- och fritidsverksamhet	13 367	13 840
Medlems- och föreningsavgifter	6 530	6 430
Övriga driftskostnader	800	3 180
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 627 931</b>	<b>3 388 376</b>

**Not 5 Periodiskt underhåll**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Planerat underhåll tak	45 432	20 272
Planerat underhåll fasad	0	16 888
Planerat underhåll ventilation	75 849	0
Planerat underhåll värme	36 101	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	-32 831	0
Planerat underhåll lås-system	54 358	0
Planerat underhåll övrig utrustning	358 502	0
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>537 411</b>	<b>37 160</b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	0	2 241
Kontorsmaterial och liknande	1 334	5 009
Konsultarvoden	326	4 576
Revisionsarvode extern revisor	42 464	0
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	0	57 458
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>44 124</b>	<b>69 284</b>

**Not 7 Personalkostnader och arvoden**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Styrelsearvoden	137 190	151 288
Arvoden föreningsrevisor	10 254	27 000
Övriga arvoden	92 940	20 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	45 041	46 155
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>285 425</b>	<b>244 443</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 8 Av- och nedskrivningar**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Avskrivning byggnader	1 609 490	1 550 159
Avskrivning maskiner och inventarier	79 212	79 212
<b>Summa av- och nedskrivningar</b>	<b>1 688 702</b>	<b>1 629 371</b>

**Not 9 Finansiella poster**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	2 006	3 207
Ränteintäkter från skattekonto	18 926	0
Räntekostnader	-1 466 789	-214 495
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-1 445 857</b>	<b>-211 288</b>

**Upplysningar till balansräkningen****Not 10 Byggnader och mark**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	68 952 295	65 448 895
Årets anskaffning	4 918 689	3 503 406
Ingående avskrivning på byggnader	-8 840 456	-7 290 297
Årets avskrivningar, byggnader	-1 609 491	-1 550 159
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>63 421 037</b>	<b>60 111 845</b>
Mark	4 872 450	4 872 450
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>68 293 487</b>	<b>64 984 295</b>
Taxeringsvärde byggnad	84 400 000	84 400 000
Taxeringsvärde mark	77 102 000	77 102 000



**Not 11 Maskiner och inventarier**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	76 551	76 551
Ingående avskrivningar på inventarier	-76 551	-76 551
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Berg- och solvärmeanläggning</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 119 464	1 119 464
Ingående avskrivningar på inventarier	-1 119 464	-1 119 464
<b>Restvärde berg- och solvärmeanläggning</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kylanläggning</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 584 235	1 584 235
Ingående avskrivningar på inventarier	-949 979	-870 767
Årets avskrivning	-79 212	-79 212
<b>Restvärde kylanläggning</b>	<b>555 044</b>	<b>634 256</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	675 735	2 124 878
Skattekonto	198 147	63
Momsfordringar	186 666	205 873
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>1 060 548</b>	<b>2 330 814</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	0	17 638
Sophämningskostnader	0	27 771
Försäkringspremier	71 552	66 058
Kabel-TV avgifter m.m.	36 998	34 872
Övrigt upplupet och förutbetalt	20 028	17 815
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>128 578</b>	<b>164 154</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
SBAB	11 008	9 538
Swedbank	0	221 265
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>11 008</b>	<b>230 803</b>

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	37 742 500	34 875 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>37 742 500</b>	<b>34 875 000</b>
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	55 428 000	55 428 000
<b>Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>55 428 000</b>	<b>55 428 000</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2023-12-31</u>
Stadshypotek	4,30	2026-06-30	10 000 000
Stadshypotek	4,75	2024-01-24	2 992 500
Stadshypotek	4,65	2024-03-22	4 750 000
Stadshypotek	4,65	2024-01-02	10 000 000
Stadshypotek	4,30	2026-06-30	10 000 000
Summa			37 742 500

Avgår kortfristig del (nästa års amortering)	-140 000
Avgår lån för omsättning 2024	-17 602 500
Totalt	20 000 000

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 37 042 500

**Not 16 Övriga skulder**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Momsskuld	-110 119	44 606
Källskatt för arvoden och personallöner	58 849	32 678
Arbetsgivaravgift	36 090	27 638
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>-15 180</b>	<b>104 922</b>

**Not 17      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Underhållsutgifter	8 988	0
Arvode revision	35 000	24 746
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	10 485	0
Elavgifter	51 885	160 281
Uppvärmningskostnader	89 696	93 094
Förutbetalda hyror och avgifter	330 324	275 193
Upplupna räntekostnader	144 635	3 413
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<b>671 013</b>	<b>556 727</b>

Uppsala, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift 2024-\_\_\_\_\_

Ove Högström

Göran Jessvén

Maria Levin

Anna Norén

Åsa Olsson

Håkan Wandebäck

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-\_\_\_\_\_.

Linda Sandler  
Auktoriserad revisor

# Verification appendix

**RESLY**

*Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.*

**ID:** 6617890ed958fc6b6aff930c

**Finalized at:** 2024-04-14 14:05:00 CEST

**Title:** BRF Observatoriet ÅR 2023.pdf

**Digest:** bm9t/1+5Pi0JLo+ZsCgq/m3cCLE0+l0SFzMTkBpxXqY=

**Initiated by:** linda.sandler@folkessonab.se (*[linda.sandler@folkessonab.se](mailto:linda.sandler@folkessonab.se)*) via FOLKESSON 556889-5246

## Signees:

- Anna Kerstin Norén signed at 2024-04-13 10:39:48 CEST with Swedish BankID (19600805-XXXX)
- Gertrud Maria Christina Levin signed at 2024-04-11 20:21:24 CEST with Swedish BankID (19560130-XXXX)
- Ove Seth Torgny Högström signed at 2024-04-11 12:21:40 CEST with Swedish BankID (19570608-XXXX)
- Göran Carl Esaias Jessvén signed at 2024-04-11 13:29:48 CEST with Swedish BankID (19531022-XXXX)
- Åsa Katarina Olsson signed at 2024-04-11 16:05:21 CEST with Swedish BankID (19670520-XXXX)
- Håkan Wandebäck signed at 2024-04-11 12:36:09 CEST with Swedish BankID (19450719-XXXX)
- Linda Margareta Sandler signed at 2024-04-14 14:04:49 CEST with Swedish BankID (19750410-XXXX)