

# Årsredovisning 2023

Brf Hadi nr 5

717600-0763



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Hadi nr 5

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

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1945-09-06.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Fålhagen 30:3 på adressen Ymergatan 14 i Uppsala. . Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 1 221 kvm 1 lokal, 1 bostadsrättslokal och garage om totalt 563 kvm.

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

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

### Styrelsens sammansättning

Ingemar Nordenås	Ordförande	
Annett Wallén Staal	Sekreterare	
Doreen Hellstedt	Styrelseledamot	
Jan-Erik Ritscher	Styrelseledamot	
Anna Isitman	Suppleant	
Marie Sandström	Suppleant	Har flyttat

### Valberedning

Stojka Lakic

### Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen. Ordförande och sekreterare

### Revisorer

Niklas Feiff      Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

### Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Taksäkerhet installerats för arbete på tak  
Skorstenar kontrollerats och godkännts för eldning i öppna spisar  
Nya kodlås installerats på entrédörrar  
Ny källargång- och trapphusbelysning som är rörelsestyrd installerad
- 2022** ● 13 laddstolpar för el-bil installerade
- 2019** ● Ny tvättmaskin
- 2018** ● Underhåll entrédörrar  
Ny torktumlare
- 2017** ● 4 nya parkeringsplatser anlagda
- 2014** ● Balkongrenovering-byte
- 2013** ● Ventilationsförbättringar
- 2010** ● Dörrbyte-trapphusrenovering-entréer
- 1997** ● Stambyte
- 1996** ● Kallgarage
- 1986** ● Fasadrenovering

### Planerade underhåll

- 2024** ● översyn av fönster- fönster renovering/målning

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Ekonomisk Förvaltning i Uppsala
Fastighetsskötsel	FF Nord
Bredband/internet	Tele 2
Trapphusstädning	Städhuset Stockholm
Elförsörjning	Telge energi
Elförsäljning	Vattenfall
Sophantering	Uppsala vatten
Fjärrvärme	Uppsala vatten/ Brf Ymergården

### Övrig verksamhetsinformation

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Vattenskada i port 14

Hyreshöjning med 10% för lägenheter och med 5% för förråd, garage och parkeringsplatser från januari 2023

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 10,00%.

### Förändringar i avtal

Städhuset Stockholm

### Övriga uppgifter

Avtal med Miljöbelysning där påplatsengarnati ingår under fem år gällande installationer i källargång- och trapphus från 2023-2028

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 31 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 35 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 190	1 086	1 082	1 037
Resultat efter fin. poster	-119	-72	101	117
Soliditet (%)	neg.	1	neg.	neg.
Yttre fond	1 203	900	596	293
Taxeringsvärde	31 384	31 384	24 576	24 576
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	758	694	688	683
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,2	84,9	89,5	92,8
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 244	2 294	2 344	2 394
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 773	1 812	1 851	1 890
Sparande per kvm totalyta, kr	34	8	105	114
Elkostnad per kvm totalyta, kr	25	35	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	130	128	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	37	39	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	192	203	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,28	1,39	1,15	1,16
Räntekänslighet (%)	2,96	3,31	3,41	3,50

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

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

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

## Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Hej

Eftersom föreningen har ett negativt resultat så har jag räknat på vad vi gjort... och varit tvungna att göra. Har då sett att det är flera faktorer som påverkat resultatet trots att vi höjt avgifterna. Flera av dessa NÖDVÄNDIGA utgifter är

Taksäkerhet 76000:-  
Sotning 6000:-  
Taktvätt 10500:-

SUMMA TAK 92500:- Kostnader som är engångskostnader

Belysning 19136:- Självreglering energilampor trappa/källare

Kodlås 27109:- Tvunget att bytas eftersom de gamla var uttjänta  
Nycklar till postskåp 1258:- Kodlås och nycklar påtryckning från posten

Städfirma trapp 33693:- En kostnad som inte fanns med 2022

Vattenskada 105000:- Port 14 självrisk

TOTALT utöver förra årets budget blir det 278 696:- i ökad omkostnad varav de flesta punkter är engångskostnad förutom städkostnaden (33693:-)

Vårt stora bekymmer kostnadsmässigt är vår fastighetsförvaltning

Snöröjning 35209:-  
Enklare felsök diskbank 4808:-  
Tippavgifter 2180:-  
Ny hängränna garage 2315:- (en liten del som riktades på kallgaraget)  
Felsökning lampor 2139:- felsökning trapphus kontroll belysningsautomatik

TOTALKOSTNAD 121 462:-

uppgifterna ovan är de som är tillägg till månadsfakturor dvs det vi betalat utöver den fasta ersättningen och det är det vi betalar utöver FF Nord



## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	68	-	-	68
Fond, yttre underhåll	900	-	303	1 203
Balanserat resultat	-859	-72	-303	-1 234
Årets resultat	-72	72	-119	-119
<b>Eget kapital</b>	<b>37</b>	<b>0</b>	<b>-119</b>	<b>-82</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 234
Årets resultat	-119
<b>Totalt</b>	<b>-1 353</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	385
Att från yttre fond i anspråk ta	-90
Balanseras i ny räkning	-1 647
	<b>-1 353</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 190	1 086
Övriga rörelseintäkter	3	8	66
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 198</b>	<b>1 152</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-957	-982
Övriga externa kostnader	9	-93	-66
Personalkostnader	10	-53	-47
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-88	-86
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 192</b>	<b>-1 181</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>6</b>	<b>-28</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-137	-46
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-125</b>	<b>-44</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-119</b>	<b>-72</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-119</b>	<b>-72</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	2 245	2 305
Maskiner och inventarier	13	168	42
Pågående projekt		0	297
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 413</b>	<b>2 644</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 413</b>	<b>2 644</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		2	0
Övriga fordringar	14	1	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	83	75
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>86</b>	<b>76</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		878	858
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>878</b>	<b>858</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>964</b>	<b>935</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 377</b>	<b>3 578</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		68	68
Fond för yttre underhåll		1 203	900
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 271</b>	<b>967</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 234	-859
Årets resultat		-119	-72
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 353</b>	<b>-931</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-82</b>	<b>37</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		3 163	3 233
Leverantörsskulder		41	30
Skatteskulder		5	4
Övriga kortfristiga skulder		2	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	248	275
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 459</b>	<b>3 542</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 377</b>	<b>3 578</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	6	-28
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	88	86
Erhållen ränta	12	2
Erlagd ränta	-137	-45
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-30</b>	<b>14</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-10	-1
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-13	-3
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-53</b>	<b>11</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	143	-297
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>143</b>	<b>-297</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-70	-70
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-70</b>	<b>-70</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>20</b>	<b>-356</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>858</b>	<b>1 214</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>878</b>	<b>858</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Hadi nr 5 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 2 %
Fastighetsförbättringar	1,3 - 2 %
Maskiner och inventarier	10 - 20 %

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.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	812	738
Årsavgifter, lokaler	187	170
Hysesintäkter, bostäder	3	7
Hysesintäkter, p-platser	98	90
Hysesintäkter, lokaler	9	0
Kabel-TV/Bredband	70	70
Övriga intäkter	11	11
<b>Summa</b>	<b>1 190</b>	<b>1 086</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-0	0
Elprisstöd	8	0
Försäkringsersättning	0	66
<b>Summa</b>	<b>8</b>	<b>66</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	85	88
Städning	9	0
Besiktning och service	5	22
Trädgårdsarbete	5	4
Snöskottning	44	23
Övrigt	0	40
<b>Summa</b>	<b>148</b>	<b>177</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	5	6
Bostäder VVS	4	0
Lokaler	0	44
Dörrar och lås/porttele	29	0
VA	0	54
Försäkringsärende/vattenskada	113	131
<b>Summa</b>	<b>151</b>	<b>235</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Dörrar och lås/porttele	4	0
Tak	87	0
<b>Summa</b>	<b>90</b>	<b>0</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	45	63
Uppvärmning	232	229
Vatten	66	70
Sophämtning	42	37
<b>Summa</b>	<b>384</b>	<b>398</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	42	40
Kabel-TV	68	63
Bredband	2	0
Övrigt	2	0
Fastighetsskatt	71	69
<b>Summa</b>	<b>184</b>	<b>172</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	20	0
Övriga förvaltningskostnader	11	8
Juridiska kostnader	0	1
Revisionsarvoden	20	17
Ekonomisk förvaltning	42	40
<b>Summa</b>	<b>93</b>	<b>66</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	45	34
Löner, arbetare	0	4
Sociala avgifter	8	10
<b>Summa</b>	<b>53</b>	<b>47</b>



**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	137	46
Övriga räntekostnader	0	0
<b>Summa</b>	<b>137</b>	<b>46</b>

**NOT 12, BYGGNAD OCH MARK**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	4 250	4 250
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>4 250</b>	<b>4 250</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 945	-1 873
Årets avskrivning	-60	-72
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 005</b>	<b>-1 945</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>2 245</b>	<b>2 305</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	15 831	15 831
Taxeringsvärde mark	15 553	15 553
<b>Summa</b>	<b>31 384</b>	<b>31 384</b>

**NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	182	182
Inköp	154	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>336</b>	<b>182</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-141	-127
Avskrivningar	-28	-14
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-169</b>	<b>-141</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>168</b>	<b>42</b>

#### NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1	1
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

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

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	9
Försäkringspremier	41	38
Kabel-TV	18	17
Bredband	0	0
Förvaltning	11	10
<b>Summa</b>	<b>83</b>	<b>75</b>

#### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2024-03-28	4,75 %	1 951	1 986
Swedbank	2024-03-28	4,75 %	1 211	1 246
<b>Summa</b>			<b>3 163</b>	<b>3 233</b>
Varav kortfristig del			3 163	3 233

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 813 tkr.

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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	32
El	2	7
Uppvärmning	76	90
Vatten	14	0
Utgiftsräntor	1	1
Förutbetalda avgifter/hyror	144	145
<b>Summa</b>	<b>248</b>	<b>275</b>

#### NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	3 784	3 784

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Ny avgiftshöjning med 10% gällande lägenheter, förråd, garage och parkeringsplatser från 1 januari 2024. Föreningen behöver möta höga avgiftsförändringar för vatten höjs brukningstaxan med 28% och anläggningstaxan med 15%. Fjärrvärmens höjs med 17% samt därutöver höga elpriser och höjd avgift för sophantering

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Annett Wallén Staal  
Sekreterare

---

Doreen Hellstedt  
Styrelseledamot

---

Ingemar Nordenås  
Ordförande

---

Jan-Erik Ritscher  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Niklas Feiff  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
01.05.2024 11:41

SENT BY OWNER:  
Erik Hognesius · 29.04.2024 10:00

DOCUMENT ID:  
rJFqXA3-R

ENVELOPE ID:  
S1ev9mRnWA-rJFqXA3-R

DOCUMENT NAME:  
Brf Hadi nr 5, 717600-0763 - Årsredovisning 2023.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Christel Annett Wallén Staal staalnettan@icloud.com	Signed Authenticated	29.04.2024 11:18 29.04.2024 10:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/10/18) IP: 83.252.82.23
2. Doreen Hellstedt doreenhellstedt1949@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2024 11:46 29.04.2024 11:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/05/21) IP: 90.143.21.138
3. Ingemar Nordenås ingemar.nordenas@outlook.com	Signed Authenticated	29.04.2024 13:44 29.04.2024 13:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/04/03) IP: 192.176.65.1
4. JAN-ERIK RITSCHER janneritscher@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2024 13:56 30.04.2024 13:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/04/03) IP: 94.255.242.182
5. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	Signed Authenticated	01.05.2024 11:41 01.05.2024 11:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/02/28) IP: 217.13.237.18

\* 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

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Hadi nr 5

Org.nr 717600-0763

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hadi nr 5 för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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 uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hadi nr 5 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

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

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

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller

förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

### ***Revisorns ansvar***

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:

01.05.2024 11:40

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 29.04.2024 10:00

DOCUMENT ID:

BkxiQ0h-R

ENVELOPE ID:

B1g5cmAhW0-BkxiQ0h-R

DOCUMENT NAME:

Brf Hadi 5 Revisionsberättelse 2023.pdf

3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	Signed Authenticated	01.05.2024 11:40 01.05.2024 11:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/02/28) IP: 217.13.237.18

\* 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