

Årsredovisning

Brf Kungsängen 2

769611-2320

Styrelsen för Brf Kungsängen 2 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 13
- Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Kungsängen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Uppsala län, Uppsala kommun.

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 fastighet

Föreningen tecknade 2004-10-25 köpekontrakt om förvärv av del av fastigheten Kungsängen 23:2 i Uppsala kommun. Fastigheten fick under 2005 beteckningen Kungsängen 23:5. Föreningen innehar sin mark med äganderätt.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i sex våningar med totalt 42 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning

8 st 1 rum och kök
10 st 2 rum och kök
18 st 3 rum och kök
6 st 4 rum och kök

Den totala boytan är ca 2 981 kvm och lokalyta (garage) är 675 kvm.
Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Folksam.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 98 694 000 kr varav markvärdet motsvarar 36 000 000 kr och byggnadsvärdet 62 694 000 kr.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB sköter den ekonomiska förvaltningen, Riksbyggen handhar fastighetsskötsel och städ.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningarna SFF Väveriet 1-4 och Torget SFF avseende körvägar, belysning på gång- och cykelvägar, garage, VA-ledningar, grönytor, pumpstationer, kvarterspark, komplementbyggnader, lektytor samt ev. andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-05-23 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Helén Bjernfalk	ordförande
Karin Granberg	ledamot
Kristina Löfvenius	ledamot
Robin de Joung	ledamot
Felicia Zaar	ledamot
Hassan Sheika	suppleant
Reza Alinaghian	suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt: Beräkningsgrunden baseras på bokföringsnämndens nya allmänna råd och är intäkter från årsavgifter delat på den yta som är upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt samt föreningens garageytor.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och fastighetsel per kvadratmeter totalyta. Hushållsel ingår inte i denna kostnad utan varje hushåll har eget abonnemang.

Uppllysning vid förlust

Föreningens resultat visar en förlust på 385 tkr. Föreningen har en förhållandevis stor avskrivning på 730 tkr per år och har även genomfört planerat underhåll på 188 tkr. Framtida ekonomiska åtaganden finansieras genom egen kassa, justerade årsavgifter och upptagande av lån.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Förlags- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	26 585 000	22 050 000	1 971 715	-2 025 324	-269 558
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-269 558	269 558
Förändring fond yttre underhåll			95 566	-95 566	
Årets resultat					-385 383
Belopp vid årets utgång	26 585 000	22 050 000	2 067 281	-2 390 448	-385 383

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 390 448
Årets resultat	-385 383
<i>Summa</i>	<i>-2 775 831</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	280 000
lanspråktagande av yttre fond	-187 916
Balanseras i ny räkning	-2 867 915
<i>Summa</i>	<i>-2 775 831</i>

Avsättning till yttre fond enligt rekommendation i föreningen underhållsplan som uppdaterades 2023.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 531 449	2 411 212
Övriga rörelseintäkter		23 093	10 500
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 554 542	2 421 712
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 606 728	-1 641 356
Personalkostnader	8	-114 446	-87 041
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-730 000	-730 000
Summa rörelsekostnader		-2 451 174	-2 458 397
Rörelseresultat		103 368	-36 685
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 356	88
Räntekostnader och liknande resultatposter		-490 107	-232 961
Summa finansiella poster		-488 751	-232 873
Resultat efter finansiella poster		-385 383	-269 558
Resultat före skatt		-385 383	-269 558
Årets resultat		-385 383	-269 558

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	72 525 971	73 255 971
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		72 525 971	73 255 971
Summa anläggningstillgångar		72 525 971	73 255 971
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		–	16 513
Övriga fordringar		112 184	86 798
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 188	363 556
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		164 372	466 867
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 183 331	727 466
<i>Summa kassa och bank</i>		1 183 331	727 466
Summa omsättningstillgångar		1 347 703	1 194 333
SUMMA TILLGÅNGAR		73 873 674	74 450 304

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	26 585 000	26 585 000
Upplåtelseavgifter	22 050 000	22 050 000
Fond för yttre underhåll	2 067 281	1 971 715
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>50 702 281</i>	<i>50 606 715</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-2 390 448	-2 025 324
Årets resultat	-385 383	-269 558
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-2 775 831</i>	<i>-2 294 882</i>
Summa eget kapital	47 926 450	48 311 833
Långfristiga skulder		
Fastighetslån	10 14 727 040	14 940 540
Summa långfristiga skulder	14 727 040	14 940 540
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av fastighetslån	10 10 193 500	10 313 500
Förskott från medlemmar	11	11
Leverantörsskulder	393 395	338 172
Skatteskulder	164 416	157 446
Övriga skulder	11 440	11 660
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	457 422	377 142
Summa kortfristiga skulder	11 220 184	11 197 931
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	73 873 674	74 450 304

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	103 368	-36 685
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	730 000	730 000
Erhållen ränta	1 356	88
Erlagd ränta	-490 107	-232 961
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>344 617</i>	<i>460 442</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	302 495	-253 868
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	142 253	207 242
Kassaflöde från den löpande verksamheten	789 365	413 816
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-333 500	-353 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-333 500	-353 500
Årets kassaflöde	455 865	60 316
Likvida medel vid årets början	727 466	667 150
Likvida medel vid årets slut	1 183 331	727 466

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	1,09	91

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 277 689	2 157 372
Hysesintäkter, garage ej momspliktiga	208 000	207 200
Hysesintäkter, garage momspliktiga	45 760	46 640
Summa	2 531 449	2 411 212

I årsavgifterna ingår bl a värme, vatten, TV- och bredband samt fastighetsel.

Not 3 Löpande reparationer och underhåll

	2023	2022
Entréer, dörrar och lås	–	4 480
VA	14 481	74 642
Värme	–	25 790
Hissar	21 556	233 468
Trapphus	7 400	348
Fönster	25 150	4 750
Planteringar, träd och buskar	1 315	2 022
Ventilation	8 034	30 703
Garage och p-platser	4 250	–
Tak	–	27 863
Hårdgjorda	–	1 418
Summa	82 186	405 484

Föreningen har fått försäkringsersättning för en hissreparation och en vattenskada under 2022. Dessa ersättningar ligger under noten driftskostnader. För hissreparationen har föreningen fått tillbaka 199 700 kr och för vattenskadan 23 308 kr. Det innebär att kostnaden för föreningen för reparationer under 2022 har varit 182 476 kr.

Not 4 Driftkostnader	2023	2022
Fastighetsskötsel	54 090	58 033
Hiss, besiktning	4 079	3 806
Hiss, serviceavtal	14 951	14 239
SFF Väveriet 1-4	180 556	196 007
Torget SFF	16 585	14 096
Fastighetsel	40 156	40 124
Fjärrvärme	403 675	365 933
Vatten och avlopp	146 822	145 883
Avfallshantering	81 105	75 904
Fastighetsförsäkring	45 103	39 968
Kabel-TV	45 680	41 422
Bredband	64 500	66 509
Rengöring sopkärl	2 078	1 188
Övriga serviceavtal	–	2 238
Städning	92 025	74 441
Försäkringsersättningar	-71 498	-223 008
Summa	1 119 907	916 783

I driftskostnaderna för 2022 ligger två stycken försäkringsersättningar för kostnader som belastar löpande reparationer. Föreningens faktiska driftskostnader under 2022 är 1 139 791 kr.

Under 2023 har en försäkringsersättning på 71 498 kr betalats ut för en skada på en hiss. Kostnaden för denna ligger under noten planerat underhåll och faktiska driftskostnaderna under 2023 är 1 191 405 kr.

Not 5 Fastighetsskatt och fastighetsavgift	2023	2022
Fastighetsskatt	16 940	16 940
Fastighetsavgift	66 738	63 798
Summa	83 678	80 738

Not 6 Övriga rörelsekostnader	2023	2022
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	2 802	480
Kreditupplysningar	–	1 750
Porttelefoni	2 026	7 315
Telefon (hissar) och post	3 948	3 932
Revisionsarvode	14 125	13 200
Föreningsstämma/ medlemsmöten/ styrelsemöten	3 649	3 923
Ekonomisk förvaltning	68 496	65 496
Ekonomisk förvaltning, extradebiteringar	3 028	3 606
Avgifter till Bolagsverket	803	800
Bankkostnader	3 468	3 201
Övriga externa tjänster	22 507	20 525
Uppdatering av underhållsplan	7 500	–
Övriga administrationskostnader	689	689
Summa	133 041	124 917

Not 7	Planerat underhåll	2023	2022
	Ventilation, filter och byte fläkt	4 318	44 434
	El, byte armaturer	–	9 000
	Hissar	97 698	60 000
	Fönster	85 900	–
	Summa	187 916	113 434

Not 8	Styrelsearvoden och personalkostnader	2023	2022
	Styrelsearvoden	91 875	72 450
	Sociala avgifter	22 571	13 391
	Övriga arvoden	–	1 200
	Summa	114 446	87 041

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	81 300 000	81 300 000
	Utgående anskaffningsvärden	81 300 000	81 300 000
	Ingående avskrivningar	-8 044 029	-7 314 029
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-730 000	-730 000
	Utgående avskrivningar	-8 774 029	-8 044 029
	Redovisat värde	72 525 971	73 255 971

Anskaffningsvärdet för mark, 13 400 000 kr är inte föremål för avskrivning.

Not 10	Fastighetslån	2023-12-31	2022-12-31
	Nordea Hypotek, ränta 3,22%, villkorsändras 2023-03-30	0	5 240 000
	Stadshypotek, ränta 1,24%, villkorsändras 2026-10-30	8 415 540	8 501 540
	Stadshypotek, ränta 0,71%, villkorsändras 2026-01-30	6 525 000	6 652 500
	Stadshypotek, ränta 4,65%, villkorsändras 3 månader	5 180 000	–
	Stadshypotek, ränta 4,65%, villkorsändras 3 månader	4 800 000	4 860 000
	Kortfristig del av fastighetslån	-10 193 500	-10 313 500
	Summa	14 727 040	14 940 540

I enlighet med BFNAR 2016:10 punkt 17.5 måste numera lån som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut redovisas som kortfristigt. Även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånen inte kommer ersättas av ett eller flera nya lån.

Normal löpande amortering för föreningen är 353 500 kr per år.

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter årets slut.

Not 12 Ställda säkerheter

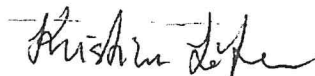
	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	32 665 000	32 665 000
Summa ställda säkerheter	32 665 000	32 665 000

UNDERSKRIFTER

Uppsala den 26/2 - 2024


Helén Bjernfalk


Karin Granberg


Kristina Löfvenius


Robin de Joung

Felicia Zaar





Min revisionsberättelse har lämnats 28/2 - 2024


Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kungsängen 2, org.nr 769611-2320

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kungsängen 2 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kungsängen 2 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Uppsala den 28 februari 2024



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Kompletterande information till Årsredovisningen 2023

Verksamhet under året

Under året som har gått har styrelsen haft sju möten och där diskuterat ärenden som avser såväl teknisk som ekonomisk förvaltning. De olika ärendena har delegerats till olika styrelsemedlemmar som därefter rapporterat vid varje möte.

Föreningen har låtit bona golven på samtliga våningsplan i trappuppgångarna. Vi har bytt frekvensomvandlare på en hiss. Två lån har omsatts under året. Styrelsen har fortsatt att dela ut välkomstbrev till nya medlemmar. Medlemsbrev skickas ut fyra gånger per år med aktuell information.

Föreningens kommande ekonomiska situation

Föreningen har fyra lån hos Stadshypotek. Cirka tre femtedelar av föreningens lån är bundna till år 2026. De övriga lånen ligger vid årsskiftet på löpande 3 månader. Villkor presenteras i not i årsredovisningen.

Avskrivning av byggnad har fram till och med 2013 skett enligt en progressiv avskrivningsplan. Från år 2014 har redovisningen ändrats så att avskrivningen fortsättningsvis görs linjärt baserat på ursprungligt anskaffningsvärde minskat med tidigare avskrivningar och oförändrad nyttjandeperiod.

Föreningens underhåll och likviditet

Informationen som lämnas nedan är föreningens förväntan på den ekonomiska utvecklingen och utgör ingen garanti för faktiskt utfall om t.ex. när i tiden underhållsåtgärder genomförs eller till vilken kostnad. Informationen utgör inte heller någon garanti för hur föreningen i framtiden finansierar sina utgifter.

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall, i enlighet med föreningens stadgar, göras med minst 25 kr/ kvm lägenhetsyta. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

För att finansiera förväntade framtida underhållskostnader samt fördela underhållskostnader över åren på ett rättvist sätt för samtliga boende, rekommenderar styrelsen att årligen avsätta medel till fond för yttre underhåll motsvarande den 30-åriga underhållskostnaden enligt den uppdatering av underhållsplanen som gjordes 2023, 280 000 kr/ år. Det bör observeras att stambyten inte ingår i underhållsplanen VA och EL.

Kostnaden för ett stambyte i år 2023 års kostnadsläge är ca 140 000 kr per lägenhet exkl. badrum. Ett stambyte för föreningen kan därför uppskattas till totalt ca 5 900 000 kr och bör normalt genomföras efter ca 50 år. Ett stambyte för föreningen förväntas bli aktuellt om ca 30 år.

<u>Planerat underhåll, tkr</u>	<u>2023-2025</u>	<u>2026-2028</u>	<u>2029-2031</u>
Enligt underhållsplan/budget	1276	30	1377

De stora kostnaderna kommande 10-årsperioden är ytskikt i trapphus och gemensamma utrymmen, hissar, fasader och tak. Sedan är det mer vanligt än ovanligt att åtgärder i underhållsplanen skjuts något eller några år på framtiden då den tekniska livslängden inte alltid stämmer överens med verkligheten.

<u>Utfört underhåll</u>	<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
OVK-besiktning	2018	
Dörrar och lås	2018	Brytskydd ytterdörrar
Hissar	2018	Byte av styrssystem en hiss
Ventilation	2018	Byte takfläkt
El	2018	Konvertering till LED-belysning trappuppgångar

Värme	2019	Byte cirkulationspump
Stamspolning	2020	
Entrédörrar	2021	Nytt passersystem
Dörrar och lås	2021	Brytskydd källardörr
Ventilation	2021	Rengöring och filterbyte
Hissar	2022	Uppgradering av hisstelefoner
Hissar	2022	Byte av styrsystem en hiss
Ventilation	2022	Byte av takfläkt
Hissar	2023	Byte av frekvensomvandlare på en hiss

Prognos kassaflöde, tkr	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2026</u>	<u>2027</u>
IB Likvida medel	1183	766	-338	-636
Årsavgifter	2444	2444	2444	2444
Hysesintäkter	247	247	247	247
Övriga intäkter	10	10	10	10
Summa inbetalningar	2701	2701	2701	2701
Löpande reparationer	-145	-148	-151	-154
Planerat underhåll	-340	-1002	0	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-90	-92	-94	-96
Driftkostnader	-1315	-1341	-1368	-1395
Övriga rörelsekostnader	-148	-151	-154	-157
Styrelsearvoden och personalkostnader	-106	-108	-110	-112
Ränteintäkter	0	0	0	0
Räntekostnader	-620	-609	-768	-828
Amorteringar	-354	-354	-354	-354
Summa utbetalningar	-3118	-3805	-2999	-3096
Nyupptagna lån	0	0	0	0
UB Likvida medel	766	-338	-636	-1031
Antagen inflation %	2	2	2	2
Antagen snitträntekostnad %	2,51	2,5	3,2	3,5