

Årsredovisning 2023 - 2024

Brf Uppsalahus nr 1

717600-6133



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Uppsalahus nr 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-11-12. Stadgar registrerades 2017-04-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fålhagen 14:5	1950	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1950

Föreningen har 44 bostadsrätter om totalt 2 954 kvm och 2 lokaler om 90 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 044 kvm.

Styrelsens sammansättning

Per Oskar Mattias Linde	Ordförande
Alf Nilsson	Styrelseledamot
Carl Strömbäck	Styrelseledamot
Karl Oskar Gustaf Lindström	Styrelseledamot
Sofie Dukaric	Styrelseledamot
Carl-Johan Raul Sigrell	Suppleant
Gulli Vivi-Ann Hansson	Suppleant
Hans Byléhn	Suppleant

Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans.

Revisorer

Tomas Torsbrink Revisor VerNova AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-22.

Extra föreningsstämma hölls 2024-03-20. Beslut och godkännande av nya stadgar..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

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

Planerade underhåll

- 2025-2026** ● Trapphusrenovering

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna för bostadsrätter och hyran för den södra lokalen höjdes med 16% den 1 november 2023.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-11-01 med 16%.

Förändringar i avtal

Föreningen har tecknat avtal med Infometric AB för avläsning av förbrukning av el för laddstolpar till elbilsaddning.

Övriga uppgifter

Service har skett av den lilla tvättmaskinen i stora tvättstugan.

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

Föreningen har haft en extrastämma den 20 mars 2024 där de nya stadgarna som togs fram till föregående årsstämma röstades igenom.

De nya stadgarna trädde i kraft den 9 april 2024 efter att ha godkänts av medlemmarna på två på varandra följande stämmor.

Förberedelserna för den planerade trapphusreoveringen lades på is som ett resultat av omröstningen på årsstämman 2023. Planen är att arbetet ska återupptas när landets ekonomi är ljusare och räntor och inflation är lägre. Konsultföretaget Sweco meddelades årsstämmans beslut.

Efter beslut på senaste årsstämman har föreningen handlat upp installation och drift av laddstolpar till elbilar. Föreningen valde att installera 7 stycken laddboxar av fabrikat Zaptec på gaveln till Eskilsgatan. Installationskostnaden kommer att hamna som en förhöjd parkeringsavgift för de personer som vill utnyttja möjligheten att ladda sin elbil. Debitering av använd el sker genom föreningens ekonomiska förvaltare Nabo. Föreningen har sökt ett bidrag hos Naturvårdsverket på upp till 50% av installationskostnaden exklusive moms.

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

Det har vid (ett eller två) tillfällen trängt in vatten i undercentralen från gatan vilket har lett till att vi har blivit tvungna att kalla på en spolbil för att tömma undercentralen och dagvattenbrunnen på förgårdsmarken samt att rengöra och desinficera undercentralen. Detta har skett när det har kommit ett kraftigt skyfall och ledningsnätet ute i gatan inte kan hantera de enorma mängder vatten som kommit.

Under verksamhetsåret har tre styrelsebrev getts ut, bland annat med utskick av de uppdaterade stadgarna. Löpande information om bland annat underhållsarbeten m.m. har även delgetts medlemmarna genom e-post och anslag i trapphus.

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

För närvarande pågår en utredning avseende periodvis inträngning av avloppslukt i ett antal bostadsrättslägenheter på Torkelsgatan 16B. Filmning av berörd avloppsstam har skett. Offert för relining av avloppsstammen har inhämtats om ca 98 000 kronor inklusive moms. Fortsatt utredning pågår för att fastställa om en relining är nödvändig för att råda bukt på luktproblematiken.

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

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 64 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 66 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021
Nettoomsättning	-	2 074 713	1 869 749	1 817 831
Resultat efter fin. poster	375 476	-315 562	-178 573	-358 540
Soliditet (%)	63	62	63	62
Yttre fond	362 046	602 409	461 370	307 185
Taxeringsvärde	67 465 000	67 465 000	67 465 000	51 395 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	748	640	593	576
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,2	90,8	93,4	93,6
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 663	3 733	3 798	3 865
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 555	3 622	3 685	3 751
Sparande per kvm totalyta, kr	243	160	80	1
Elkostnad per kvm totalyta, kr	16	19	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	144	138	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	46	45	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	206	201	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,07	2,40	1,80	2,05
Räntekänslighet (%)	4,90	5,83	6,40	6,70

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.

Förändringar i eget kapital

	2023-08-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-08-31
Insatser	60 000	-	-	60 000
Fond, yttre underhåll	602 409	-	-240 363	362 046
Uppskrivningsfond	24 874 400	-	-	24 874 400
Balanserat resultat	-6 185 473	-315 562	240 363	-6 260 672
Årets resultat	-315 562	315 562	375 476	375 476
Eget kapital	19 035 774	0	375 476	19 411 250

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 260 672
Årets resultat	375 476
Totalt	-5 885 196

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	202 395
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 488
Balanseras i ny räkning	-6 086 103
	-5 885 196

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

Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	NOT	2023 - 2024	2022 - 2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 422 240	2 074 713
Övriga rörelseintäkter	3	3	8 100
Summa rörelseintäkter		2 422 243	2 082 813
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 151 004	-1 541 128
Övriga externa kostnader	9	-92 368	-133 698
Personalkostnader	10	-105 991	-97 657
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-362 408	-359 220
Summa rörelsekostnader		-1 711 771	-2 131 703
RÖRELSERESULTAT		710 473	-48 890
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		876	431
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-335 873	-267 102
Summa finansiella poster		-334 997	-266 671
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		375 476	-315 562
ÅRETS RESULTAT		375 476	-315 562

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-08-31	2023-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	29 507 601	29 866 821
Maskiner och inventarier	13	92 398	0
Summa materiella anläggningstillgångar		29 599 999	29 866 821
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		29 599 999	29 866 821
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 928	21 756
Övriga fordringar	14	100 447	5 428
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	133 091	83 533
Summa kortfristiga fordringar		246 466	110 717
Kassa och bank			
Kassa och bank		890 512	516 344
Summa kassa och bank		890 512	516 344
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 136 978	627 061
SUMMA TILLGÅNGAR		30 736 978	30 493 882

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		60 000	60 000
Uppskrivningsfond		24 874 400	24 874 400
Fond för yttre underhåll		362 046	602 409
Summa bundet eget kapital		25 296 446	25 536 809
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 260 672	-6 185 473
Årets resultat		375 476	-315 562
Summa fritt eget kapital		-5 885 196	-6 501 035
SUMMA EGET KAPITAL		19 411 250	19 035 774
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	7 881 734	10 827 190
Övriga långfristiga skulder		12 500	12 500
Summa långfristiga skulder		7 894 234	10 839 690
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 939 236	198 720
Leverantörsskulder		81 815	46 603
Skatteskulder		7 574	5 860
Övriga kortfristiga skulder		105	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	402 764	367 235
Summa kortfristiga skulder		3 431 494	618 418
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 736 978	30 493 882

Kassaflödesanalys

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	2023 - 2024	2022 - 2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	710 473	-48 890
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	362 408	359 220
	1 072 881	310 330
Erhållen ränta	876	431
Erlagd ränta	-336 980	-258 859
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	736 777	51 901
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-135 749	-30 062
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	73 667	25 110
Kassaflöde från den löpande verksamheten	674 695	46 950
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-95 586	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-95 586	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	6 220	6 220
Amortering av lån	-211 160	-198 720
Depositioner	0	12 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-204 940	-180 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	374 169	-133 050
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	516 344	649 394
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	890 512	516 344

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Uppsalahus nr 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag 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 %
Fastighetsförbättringar	2,5 - 4 %
Maskiner och inventarier	10 %

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 1 630 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 - 2024	2022 - 2023
Årsavgifter, bostäder	2 208 702	1 891 404
Hysesintäkter, bostäder	38 584	37 084
Hysesintäkter, lokaler	79 760	63 306
Hysesintäkter, p-platser	90 607	80 039
El	330	0
Övriga intäkter	4 257	2 880
Summa	2 422 240	2 074 713

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Öres- och kronutjämning	3	-6
Elprisstöd	0	8 106
Summa	3	8 100

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsskötsel	96 858	94 426
Städning	51 000	53 025
Besiktning och service	41 229	21 061
Trädgårdsarbete	281	0
Snöskottning	13 629	15 102
Övrigt	0	1 000
Summa	202 997	184 614

NOT 5, REPARATIONER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Reparationer	5 069	11 734
Tvättstuga	0	2 250
Trapphus/port/entr	0	4 375
Källarutrymmen	4 031	0
Dörrar och lås/porttele	0	17 491
VA	23 507	5 014
Värme	10 142	0
Summa	42 749	40 864

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Tvättstuga	1 488	3 419
Trapphus/port/entré	0	285 507
Dörrar och lås/porttele	0	8 444
El	0	145 388
Summa	1 488	442 758

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsel	49 188	56 680
Uppvärmning	437 625	420 208
Vatten	139 557	136 196
Sophämtning	61 233	55 136
Summa	687 603	668 220

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsförsäkringar	53 292	45 388
Kabel-TV	20 496	18 718
Bredband	66 000	66 000
Fastighetsskatt	76 379	74 566
Summa	216 167	204 672

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Förbrukningsmaterial	988	4 218
Övriga förvaltningskostnader	24 124	32 125
Juridiska kostnader	0	34 094
Revisionsarvoden	13 250	13 650
Ekonomisk förvaltning	54 006	49 612
Summa	92 368	133 698

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Styrelsearvoden	85 138	76 508
Sociala avgifter	20 853	21 149
Summa	105 991	97 657

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	335 848	267 102
Övriga räntekostnader	25	0
Summa	335 873	267 102

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-08-31	2023-08-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	38 524 384	38 524 384
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	38 524 384	38 524 384
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 657 563	-8 298 343
Årets avskrivning	-359 220	-359 220
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 016 783	-8 657 563
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	29 507 601	29 866 821
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>25 000 000</i>	<i>25 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 465 000	32 465 000
Taxeringsvärde mark	35 000 000	35 000 000
Summa	67 465 000	67 465 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-08-31	2023-08-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	329 842	329 842
Inköp	95 586	0
Utgående anskaffningsvärde	425 428	329 842
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-329 842	-329 842
Avskrivningar	-3 188	0
Utgående avskrivning	-333 030	-329 842
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	92 398	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	4 131	4 035
Övriga fordringar	96 316	1 393
Summa	100 447	5 428

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-08-31	2023-08-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 406	25 024
Fastighetsskötsel	32 740	7 844
Försäkringspremier	37 067	34 529
Kabel-TV	1 764	1 697
Vatten	11 374	4 729
Bredband	5 500	5 500
Förvaltning	19 240	4 210
Summa	133 091	83 533

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-08-31	SKULD 2024-08-31	SKULD 2023-08-31
SEB	2028-10-28	2,26 %	3 000 000	3 000 000
Länsförsäkringar Hypotek	2025-03-30	2,13 %	2 815 156	2 896 016
Nordea Hypotek	2026-02-18	4,10 %	5 005 814	5 129 894
Summa			10 820 970	11 025 910
Varav kortfristig del			2 939 236	198 720

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 827 370 kr.

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

	2024-08-31	2023-08-31
El	3 790	3 014
Uppvärmning	19 531	18 994
Utgiftsräntor	56 407	57 514
Beräknade uppl. sociala avifter	24 740	28 574
Förutbetalda avgifter/hyror	205 896	178 849
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	78 750	66 640
Beräknat revisionsarvode	13 650	13 650
Summa	402 764	367 235

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckning	13 142 000	13 142 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har genomfört en städdag i september 2024 där föreningens medlemmar hjälptes åt att städa de gemensamma utrymmena i huset. Städagen avslutades med att grilla korv på baksidan av huset.

Underskrifter

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

Uppsala

Alf Nilsson
Styrelseledamot

Carl Strömbäck
Styrelseledamot

Karl Oskar Gustaf Lindström
Styrelseledamot

Per Oskar Mattias Linde
Ordförande

Sofie Dukaric
Styrelseledamot

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

VerNova AB
Tomas Torsbrink
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.11.2024 08:44

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 08.11.2024 16:27

DOCUMENT ID:

SyeekCoobyg

ENVELOPE ID:

rJykOijWye-SyeekCoobyg

DOCUMENT NAME:

Brf Uppsalahus nr 1, 717600-6133 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Oskar Mattias Linde linde.mattias01@gmail.com	Signed Authenticated	08.11.2024 17:56 08.11.2024 17:43	eID Low	Swedish BankID IP: 217.142.4.124
2. Stanka Sofie Dukaric sofie.dukaric@hotmail.com	Signed Authenticated	08.11.2024 20:09 08.11.2024 16:33	eID Low	Swedish BankID IP: 83.209.65.130
3. ALF NILSSON a-l-f-nilsson@hotmail.com	Signed Authenticated	08.11.2024 21:22 08.11.2024 21:02	eID Low	Swedish BankID IP: 83.209.151.20
4. Karl Oskar Gustaf Lindström lindstroemoskar@gmail.com	Signed Authenticated	10.11.2024 16:52 10.11.2024 16:51	eID Low	Swedish BankID IP: 83.209.65.133
5. CARL STRÖMBÄCK carl.stromback@hotmail.com	Signed Authenticated	10.11.2024 21:38 10.11.2024 21:34	eID Low	Swedish BankID IP: 83.209.65.193
6. TOMAS TORSBRINK tomas.thorsbrink@vernova.se	Signed Authenticated	11.11.2024 08:44 11.11.2024 08:43	eID Low	Swedish BankID IP: 65.99.149.230

* 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 Uppsalahus nr 1, org.nr 717600-6133

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Uppsalahus nr 1 för räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalande

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga

för att utgöra en grund för mitt uttalande. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Uppsalahus nr 1 för år räkenskapsåret 2023-09-01—2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Jag har utfört revisionen enligt god 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 vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Styrelsens ansvar för andra krav enligt lagar och andra författningar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 november 2024

Tomas Thorsbrink
VerNova AB



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.11.2024 08:45

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 08.11.2024 16:27

DOCUMENT ID:

SyMg1RiiZJx

ENVELOPE ID:

rkxkAij-1g-SyMg1RiiZJx

DOCUMENT NAME:

REVISIONSBERÄTTELSE Brf Uppsalahus nr 1 2023-2024.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOMAS THORSBRINK tomas.thorsbrink@vernova.se	Signed Authenticated	11.11.2024 08:45 11.11.2024 08:45	eID Low	Swedish BankID IP: 65.99.149.230

* 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