

Årsredovisning 2022

Bostadsrättsföreningen

Klondyke 1



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bosattdrätfföreningen Klondyke 1 med säte i Enköping org.nr. 769628-1505 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-24.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Enköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
12-3438-1 Åkersberg 4:62	2016-01-01	2016

#### **Totalt 1 objekt**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätterna. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
8	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	952
<b>Totalt 8 objekt</b>		<b>952</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Isak Wennberg	Ordförande
Micael Dahlin	Vice ordförande
Elliot Horvath	Sekreterare
Jonas Hansson	Ledamot
Johanna Magnell	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: samtliga ledamöter och suppleant.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Isak Wennberg, Micael Dahlin, Elliot Horvath och Jonas Hansson.



Styrelsen har sitt säte i Enköping.

Revisorer har varit: Lizette Söderdahl, utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Isak Wennberg ordförande och sammankallande samt Hanna Håkansson, vald vid föreningsstämman.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Upplands Boservice AB	Ekonomisk förvaltning
HSB Upplands Boservice AB	Teknisk förvaltning
Enköpings kommun	Vatten och avlopp
Vafab Miljö	Renhållning
Bostadsrätterna	Fastighetsförsäkringar

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-10.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### *Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 149 873 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 1 369 630 kr. Planerat underhåll har genomförts för 17 500 kr under året.

### *Underhåll och investeringar*

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 346 169 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 57 120 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i den ekonomiska planen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 17 500 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

*Beslutande organ är föreningsstämman.*

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +13% per 2023-01-01 är registrerad. Föreningen debiterar medlemmarnas vattenförbrukning utifrån individuell förbrukning.

Föreningen har en ekonomisk plan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes 2018. Därefter har skadebesiktningar utförts 2020 samt under 2022.

### *Styrelsens berättelse*

Under 2022 har det genomförts uppdatering av underhållsplanen. Avsättning genomförs årligen i enlighet med fastställd plan.

Föreningen har sett över de ekonomiska förutsättningarna med anledning av det förändrade ekonomiska läget i Sverige och världen.

Efter en genomförd analys har styrelsen beslutat om att förändra föreningens utgifter och göra det mer möjligt för respektive medlem att påverka utgifterna så som vattenförbrukningen. I samband med ovanstående förändrades även den fasta avgiften från kommunen retroaktivt till föreningens fördel och bidrar positivt till föreningens likviditet.

Under 2022 har det även identifierats en vattenskada i en av bostadsrätterna som kommer färdigställas under 2023. Där föreningens försäkring täcker de uppkomna kostnaderna utöver självrisk.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 15 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 14.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	85	47	-20	58	78
Skuldsättning, kr/kvm	7 522	7 616	7 550	7 642	7 734
Räntekänslighet, %	19	20	20	22	23
Energikostnad, kr/kvm	79	79	71	63	55
Driftskostnad, kr/kvm	230	507	279	179	154
Årsavgifter, kr/kvm	402	383	369	352	335
Totala intäkter, kr/kvm	408	370	375	352	336
Nettoomsättning, tkr	388	370	357	335	320
Resultat efter finansiella poster, tkr	-150	-168	-231	-158	-138
Soliditet, %	71	71	71	71	71

### **Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### **Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

### **Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

### **Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

### **Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	18 400 000	0	0	18 400 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	289 049	57 120	0	346 169
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>18 689 049</b>	<b>57 120</b>	<b>0</b>	<b>18 746 169</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-994 283	0	0	-1 219 757
Årets resultat, kr	-168 354	0	0	-149 873
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-1 162 637</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 369 630</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>17 526 412</b>	<b>57 120</b>	<b>0</b>	<b>17 376 539</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 57 120 kr samt ianspråktagande skett med 17 500 kr

**RESULTATDISPOSITION**

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

**Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 219 757
Årets resultat, kr	-149 873
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-1 369 630</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

Reservation till underhållsfond, kr	-57 120
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	17 500
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-1 409 250</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	388 016	369 623
Övriga rörelseintäkter	3	0	259 045
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>388 016</b>	<b>628 668</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	4	-236 110	-482 469
Övriga externa kostnader	5	-12 087	-11 483
Personalkostnader och arvoden	6	0	-167
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-212 730	-212 730
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-460 927</b>	<b>-706 849</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-72 911</b>	<b>-78 181</b>
<b>Finansiella poster</b>	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		132	74
Räntekostnader och liknande resultatposter		-77 094	-90 247
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-76 962</b>	<b>-90 173</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-149 873</b>	<b>-168 354</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-149 873</b>	<b>-168 354</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-149 873</b>	<b>-168 354</b>

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	24 461 690	24 674 420
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		24 461 690	24 674 420
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		24 461 690	24 674 420
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	119 592	128 125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	17 068	20 574
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		136 660	148 699
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		136 660	148 699
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		24 598 350	24 823 119

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 400 000	18 400 000
Fond för yttre underhåll		346 169	289 049
Summa bundet eget kapital		18 746 169	18 689 049
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 219 757	-994 283
Årets resultat		-149 873	-168 354
Summa ansamlad förlust		-1 369 630	-1 162 637
<b>Summa eget kapital</b>		<b>17 376 539</b>	<b>17 526 412</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	3 599 500	3 687 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 599 500</b>	<b>3 687 500</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	3 561 500	3 562 500
Leverantörsskulder		733	6 772
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	60 078	39 935
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 622 311</b>	<b>3 609 207</b>
 <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		 <b>24 598 350</b>	 <b>24 823 119</b>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Allmänna redovisningsprinciper*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.

#### *Redovisnings- och värderingsprinciper*

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

#### *Fastigheter*

Avskrivning av byggnader sker enligt en 100-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 93 år. Inventarier skrivs av linjärt med 20 % per år.

#### *Skulder till kreditinstitut*

Av föreningens lån förfaller 3,5 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

#### *Inkomstskatt*

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

## Upplysningar till resultaträkningen

### Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter bostäder	382 944	364 704
Överlåtelseavgift	3 624	1 190
Pantförskrivningsavgift	1 448	2 380
Övriga intäkter	0	1 349
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>388 016</b>	<b>369 623</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Försäkringsersättning	0	259 045
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>0</b>	<b>259 045</b>

**Not 4 Drift- och underhållskostnader**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
<b>Driftkostnader</b>		
Fastighetsskötsel	8 796	8 640
Serviceavtal	7 754	0
Snörenhållning	7 463	3 575
Förbrukningsmaterial	1 148	446
Reparationer*	625	279 197
Vatten och avlopp	74 982	75 586
Sophämtning	13 594	13 178
Avgift till samfällighetsförening	48 045	48 000
Fastighetsförsäkringar	14 860	14 096
Administrativ förvaltning enligt avtal	37 163	36 341
Övriga externa tjänster, drift	450	0
Medlems- och föreningsavgifter	2 730	2 710
Övriga driftskostnader	1 000	700
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>218 610</b>	<b>482 469</b>
<b>Underhållskostnader</b>		
Planerat underhåll mark	17 500	0
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>17 500</b>	<b>0</b>
<b>Summa fastighets- och driftkostnader</b>	<b>236 110</b>	<b>482 469</b>

\* Vattenskada i bostad 2021.

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	1 337	0
Konsultarvoden	0	900
Revisionsarvode extern revisor	10 750	10 583
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>12 087</b>	<b>11 483</b>

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Arvoden föreningsrevisor	0	167
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>0</b>	<b>167</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 7 Finansiella poster**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	132	74
Räntekostnader	-77 094	-90 247
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-76 962</b>	<b>-90 173</b>

## Upplysningar till balansräkningen

## Not 8 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	21 273 000	21 273 000
Ingående avskrivning på byggnader	-1 125 580	-912 850
Årets avskrivningar, byggnader	-212 730	-212 730
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>19 934 690</b>	<b>20 147 420</b>
Mark	4 527 000	4 527 000
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>24 461 690</b>	<b>24 674 420</b>
Taxeringsvärde byggnad	12 136 000	12 136 000
Taxeringsvärde mark	1 680 000	1 680 000

## Not 9 Övriga fordringar

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	119 592	128 125
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>119 592</b>	<b>128 125</b>

## Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Sophämningskostnader	0	1 107
Försäkringspremier	5 068	4 737
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	12 000	14 730
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>17 068</b>	<b>20 574</b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	7 161 000	7 250 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>7 161 000</b>	<b>7 250 000</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckning	7 500 000	7 500 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>7 500 000</b>	<b>7 500 000</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek, 93505	1,050	2023-12-30	3 500 000
Stadshypotek, 156205	1,460	2024-10-30	148 500
Stadshypotek, 244340	4,550	2024-12-30	3 512 500
Summa			7 161 000
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-99 000
Avgår lån för omförhandling 2023			-3 462 500
Totalt			3 599 500

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 6 666 000

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Arvode revision	10 083	10 583
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	450	1 125
Kostnader för vatten och avlopp	10 970	0
Sophämningskostnader	2 330	0
Förutbetalda hyror och avgifter	36 064	27 923
Upplupna räntekostnader	181	304
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<b>60 078</b>	<b>39 935</b>

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

Isak Wennberg

Micael Dahllin

Elliot Horvath

Jonas Hansson

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

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Klondyke 1, org.nr. 769628-1505

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Klondyke 1 för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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.

#### 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 revisionsmed 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Klondyke 1 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 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.

### Övrig upplysning

Undertecknad revisor från BoRevision är inte vald av föreningsstämman utan är anlitade på uppdrag av styrelsen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB



## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bosatdsrättsföreningen Klondyke 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ISAK WENNBERG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 18:13:37



**ELLIOT HORVATH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 19:18:20



**JONAS HANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 22:30:07



**MICHAEL DAHLIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 14:19:25



**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 09:00:55



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bosatdsrättsföreningen Klondyke 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.






**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 09:01:40



# Bostadsrättskollen för Brf Klondyke 1 2022

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 <b>Sparande</b> 85 kr/kvm	Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar har räknats bort. Detta belopp delas med den totala ytan i föreningen – boytor och lokalytor (sparande/kvm).	En bostadsrättsförening bör ha ett sparande för att klara framtida renoveringsbehov eller kostnadsökningar. För att hålla fastigheten i gott skick krävs att den löpande underhålls, och det kräver ekonomisk framförhållning.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm
 <b>Skuldsättning</b> 7 522 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
 <b>Räntekänslighet</b> 18,7 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
 <b>Energikostnad</b> 79 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
 <b>Årsavgift</b> 402 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

## HSB Boservice i Uppland AB

**Kontoret i Uppsala**  
Box 347, 751 06 Uppsala  
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA  
Telefon: 018-18 74 02

**Kontoret i Enköping**  
Box 8, 745 21 Enköping  
Besök: Ågatan 5, Enköping  
Telefon: 0171 - 47 83

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