

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gottsunda Allé 2 i Uppsala

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2042.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-03-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-10-02 och nuvarande stadgar registrerades 2020-07-02 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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

Styrelsen

Lars Eklund	Ordförande	
Pierre Badogomba	Ledamot	
Iris Elofsson	Ledamot	Tillträtt som ledamot dec 22
Monica Eriksson	Ledamot	
Alberto Pietrini	Ledamot	Avgått som ledamot dec 22
Farhad Zamany Company	Ledamot	
Iris Elofsson	Suppleant	Ledamot dec 22. Tidigare suppleant.
Alexandra Lagerqvist	Suppleant	Avgått ur styrelsen dec 22.
Alberto Pietrini	Suppleant	Suppleant dec 22. Tidigare ledamot.
Britta Svensson	Suppleant	
Marina Elisabeth Weilguni	Suppleant	Suppleant dec 22.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Pierre Badogomba, Lars Eklund, Iris Elofsson, Monica Eriksson, Alberto Pietrini, Britta Svensson, Marina Elisabeth Weilguni och Farhad Zamany Company.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Tommy Irenius

Ordinarie Extern

Ti Ekonomikonsult AB

Valberedning

Vahideh Firouzkouhi

Fardin Ghaderi

Samuel Johansson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-25.

Extra föreningsstämma hölls 2022-11-29. Extra stämma med anledning av beslut om el-laddning av bilar i garaget samt val till styrelsen.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gottsunda 54:2	2015	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via uppvärmning sker via fjärrvärme kompletterat med bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 2 flerbostadshus.

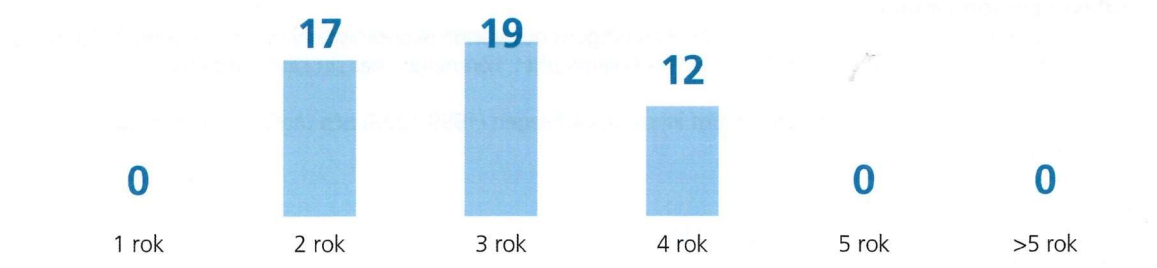
Värdeåret är 2015.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 896 m², varav 3 164 m² utgör boyta och 732 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Parkeringsgarage	645 m ²	2025-11-30
Barberare	87 m ²	2025-03-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

LE
JRC
UE

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Miljörum	Gemensamt för medlemmarna i brf Gottsunda Allé 1 och 2
Föreningslokal	Gemensamt för medlemmarna i brf Gottsunda Allé 1 och 2
Två övernattningsrum med bastu och relax	Gemensamt för medlemmarna i brf Gottsunda Allé 1 och 2
Hobbyrum	Gemensamt för medlemmarna i brf Gottsunda Allé 2
Mangelrum	Gemensamt för medlemmarna i brf Gottsunda Allé 2
Gym	Gemensamt för medlemmarna i brf Gottsunda Allé 1 och 2

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2042. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Beskärning av innergårdens Spireabuskar	2022	Gemensamt med Gottsunda Allé 1
Avgränsning av gräsmattor på innergården	2022	Gemensamt med Gottsunda Allé 1
Byte av knappar i hissarna	2022	
Rensning av dagvattenbrunnarna	2022	Gemensamt med Gottsunda Allé 1
Byte till LED-lampor i alla allmänna utrymmen	2022	
Ventilation insatt i tre förråd i hus 3 HW 10	2021	De har sen kunnat hyras ut till några medlemmar
Byte från portkod till tagg vid huvudingångarna	2021	
Obligatorisk ventilationskontroll - OVK	2021	
Stamspolning	2020	
Radonundersökning	2020	
Årlig besiktning av dörrar, lås och el-lås samt genomgång av passersystem etc	2018 - 2022	Avtal med Värdeskydd Teknik AB
Underhåll och reparation av garageport	2017 - 2022	
Löpande underhåll av uteområden	2016 - 2022	Gemensamt med brf Gottsunda Allé 1
Löpande underhåll av allmänna utrymmen inne	2016 - 2022	Källargaraget i samarbete med brf Gottsunda Allé 1 samt föreningslokalen
Brandtillsyn	2016 - 2022	
Planerat underhåll	År	
OVK för lokaler	2023	
Stamspolning	2025	
OVK för lokaler	2026	
OVK för alla lägenheter	2027	
Reparation av garageport	2027	

UE
Fzc.
#

77 78 UE

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Totalentreprenadkontrakt	Hökerum Bygg AB
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Upplands Fastighetsservice AB
Sophämtning och vatten	Uppsala Vatten och Avfall AB
Återvinningsbart avfall	PreZero
Elnät och fjärrvärme	Vattenfall
Försäkringar	Länsförsäkringar Uppsala
Bredband	Tele 2
Skötsel av hissar	KONE AB
Städning av allmänna utrymmen	Mellansvenska städ AB
Hyreskontrakt lokal	Gottsunda Barberare
Hyreskontrakt källargaraget	Sundagott 1 AB
El	7H Kraft AB
Serviceavtal för garageporten	Hörmann AB
Nyckelhantering mm	Uppsala Värdeskydd Teknik AB
Brandskydd	PRESTO AB
Internetuppkoppling i föreningsrummet	Hi3G Acces AB

Hållbarhetsinformation

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmuntrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 43 % kvinnor och 57 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Styrelsen planerar att upprätta en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.

Ut
FRC
D
ME
JL

Föreningens ekonomi

Vår förening har pga de låga räntorna som gällt under ett antal år och trots våra höga lånekostnader klarat ekonomin utan avgiftshöjning fram till juli 2022. Nu påverkas ekonomin av de kraftigt höjda räntorna när lånen ska omsättas. Den inflation och elprishöjning som tilltagit under 2022 ger också högre driftskostnader. Det innebär att en avgiftshöjning måste ske även under 2023.

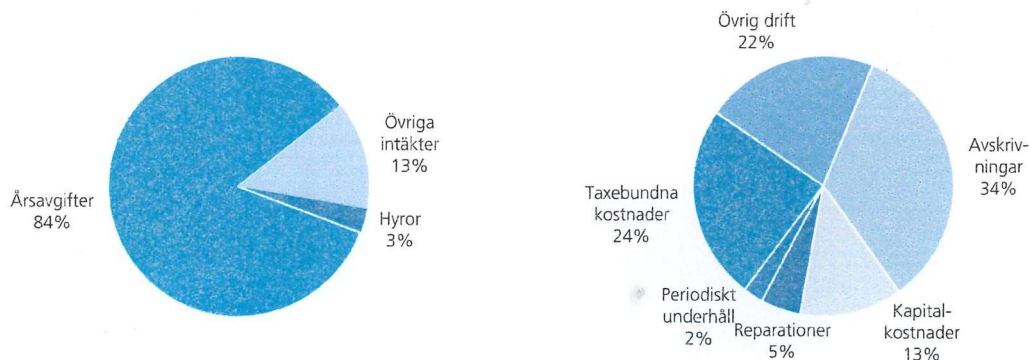
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-04-01 med 8 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-07-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	791 004	1 554 930
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 519 979	2 334 014
Finansiella intäkter	2 449	69
Minskning kortfristiga fordringar	0	127 892
Ökning av kortfristiga skulder	57 598	7 518
	2 580 026	2 469 493
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 350 207	1 258 668
Finansiella kostnader	314 373	233 751
Ökning av kortfristiga fordringar	196 888	0
Minskning av långfristiga skulder	600 750	1 741 000
	2 462 218	3 233 419
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	908 812	791 004
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	117 808	-763 926

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna
Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

LE
Re.
A
TI JB WE

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets ordinarie stämma beslutade att vår förening ska påbörja arbetet med sammanslagning av föreningarna, liksom vår grannförening Gottsunda Allé 1:s stämma. Till en extra stämma i båda styrelserna i slutet av året föreslogs likalydande text om att installera laddning för elbilar i garaget. Föreningarnas styrelser har vid de fyra gemensamma mötena dessutom beslutat om upphandling av fastighetsskötsel och städning av allmänna utrymmen samt tecknat nytt avtal om hantering av nycklar mm.

Liksom tidigare år har styrelserna tillsammans arrangerat vår- och höststädning samt tre kvällar under sommaren för skötsel av våra uteområden. I anslutning till vårstädningen avgränsades känsliga delar av gräsmattorna med rep för att skydda dem.

I augusti ordnades en gårdsfest och före jul en decemberfika i föreningslokalen. Föreningslokalen har varit uthyrd 32 gånger under året till medlemmar i båda föreningarna. Den används också för styrelsernas alla möten.

Uppsala kommun har under året sänt ut byggplaner till berörda för yttrande. Styrelsen har lämnat synpunkter på planerna eftersom förslaget i hög grad berör vårt kvarter. Planerna innehåller bl a förslag på nybyggnad av höga hus på andra sidan Gottsunda Allé, spårväg nära vårt kvarter samt att ta grönyta i anspråk från vårt kvarter.

Vår grannförening brf Trampolinen har färdigställt sina två planerade hus och därmed har det varit möjligt att asfaltera hela uteparkeringen samt montera den planerade dagvattenbrunnen i mitten av parkeringen. Belysning har monterats i gränsen mellan parkeringarna. Arbetet kvarstår kring en slutlig utformning av mittlinjen. Uteparkeringen är en gemensamhetsanläggning för alla tre föreningarna. Det innebär en del kontakter med Trampolinen. När Trampolins hus hade byggts klart öppnades Valthornsvägen för genomfartstrafik igen. Det medför att felparkeringarna på gatan minskar betydligt.

Arbetet med att åtgärda punkterna i protokollet från 5-årsbesiktningen har pågått under året, men en del kvarstår fortfarande för Hökerum Bygg AB. Ersättningsträden är på plats på innergården i stället för de som blåste ner för några år sedan.

Styrelsen har under sommaren bytt ut lamporna i alla gemensamma utrymmen till LED-lampor för att minska elförbrukningen.

Under året har hus 3, dvs Henry Wemans väg 10, fått cykelställ installerade i sitt cykelrum. För några år sedan rensades cykelrummen på trasiga och övergivna cyklar. Den åtgärden behövdes även i somras för att de cyklar som används ska få plats.

Styrelsen ansvarar för brandsäkerheten i husen. Därför sker det en årlig tillsyn av kunniga tekniker. I år har bl a nya lister ersatt gamla i alla lägenhetsdörrar för att förhindra spridning vid eventuell brand.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st
Överlåtelse under året: 9 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 70
Tillkommande medlemmar: 14
Avgående medlemmar: 19
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 65

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	665	648	650	649
Hyror/m ² hyresrättsyta	97	95	95	86
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 388	11 578	12 129	12 256
Elkostnad/m ² totalyta	47	30	21	29
Värmekostnad/m ² totalyta	55	58	54	75
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	39	35	39
Kapitalkostnader/m ² totalyta	81	60	128	166
Soliditet (%)	68	68	67	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	12	-5	-38	9
Nettoomsättning (tkr)	2 323	2 323	2 400	2 356

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 164 m² bostäder och 732 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	78 140 000	0	0	78 140 000
Fond för yttre underhåll	595 997	97 530	-66 378	564 845
S:a bundet eget kapital	78 735 997	97 530	-66 378	78 704 845
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-698 223	-97 530	61 792	-662 485
Årets resultat	11 597	11 597	4 586	-4 586
S:a fritt eget kapital	-686 625	-85 933	66 378	-667 071
S:a eget kapital	78 049 372	11 597	0	78 037 774

LE
RC.

77 18 11

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	11 597
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-600 693
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-97 530
summa balanserat resultat	-686 626

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

62 065
-624 561

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

27

27

27

27

27

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 323 387	2 322 556
Övriga rörelseintäkter	Not 3	196 592	11 458
Summa rörelseintäkter		2 519 979	2 334 014
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 134 799	-1 056 931
Övriga externa kostnader	Not 5	-128 453	-145 968
Personalkostnader	Not 6	-86 956	-55 769
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-846 250	-846 250
Summa rörelsekostnader		-2 196 457	-2 104 918
RÖRELSERESULTAT		323 521	229 097
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 449	69
Räntekostnader och liknande resultatposter		-314 373	-233 751
Summa finansiella poster		-311 924	-233 682
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		11 597	-4 586
ÅRETS RESULTAT		11 597	-4 586

✓
Pre.
★
77 WE

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	113 413 577	114 259 827
Summa materiella anläggningstillgångar		113 413 577	114 259 827
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	27 320	27 320
Summa finansiella anläggningstillgångar		27 320	27 320
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		113 440 897	114 287 147
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		18 475	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	930 831	809 296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	174 015	0
Summa kortfristiga fordringar		1 123 321	809 296
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 743	3 073
Summa kassa och bank		3 743	3 073
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 127 064	812 368
SUMMA TILLGÅNGAR		114 567 961	115 099 516

LE
Gul

// WE

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		78 140 000	78 140 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	595 997	564 845
Summa bundet eget kapital		78 735 997	78 704 845

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-698 223	-662 485
Årets resultat		11 597	-4 586
Summa fritt eget kapital		-686 625	-667 071

SUMMA EGET KAPITAL

78 049 372 78 037 774

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	23 128 217	23 989 967
Summa långfristiga skulder		23 128 217	23 989 967

KORTFRISTIGA SKULDER

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	12 904 983	12 643 983
Leverantörsskulder		127 047	149 326
Skatteskulder		44 140	39 720
Övriga skulder		1 120	-8 056
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	313 082	246 802
Summa kortfristiga skulder		13 390 373	13 071 774

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

114 567 961 115 099 516

LE
Re.
A
11 WE

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboksutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 104 284	2 049 655
Hyror lokaler momspliktiga	71 238	69 473
Hyror garage/parkering moms	0	60 750
Hyror parkering	0	12 127
Hyror förråd	4 650	0
Kabel-TV intäkter	106 560	106 375
Överlåtelse/pantsättning	17 388	0
Avgift andrahandsuthyrning	19 268	24 160
Öresutjämning	0	16
	2 323 387	2 322 556

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	19 509	0
Fakturerade kostnader moms	174 015	0
Återbäring försäkringsbolag	6 263	0
Övriga intäkter	-3 195	11 458
	196 592	11 458

LC
GC

87 WE

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	36 545	37 599
	Fastighetsskötsel beställning	18 443	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	644
	Städning entreprenad	64 790	62 965
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	23 459
	Hissbesiktning	3 775	3 719
	Gemensamma utrymmen	3 536	5 190
	Gård	5 524	8 197
	Serviceavtal	15 313	12 993
	Förbrukningsmateriel	5 861	5 068
	Brandskydd	8 108	10 821
		161 896	170 654
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	25 132
	Tvättstuga	0	1 564
	Entré/trapphus	2 856	0
	Lås	2 910	12 299
	VVS	13 396	0
	Värmeanläggning/undercentral	16 567	0
	Ventilation	0	6 978
	Elinstallationer	42 227	1 936
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 325	3 249
	Hiss	33 294	34 586
	Garage/parkering	3 976	1 505
	Vattenskada	5 000	14 509
		125 552	101 758
	Periodiskt underhåll		
	Elinstallationer	62 066	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	66 379
		62 066	66 379
	Taxebundna kostnader		
	El	182 383	117 800
	Värme	215 752	226 887
	Vatten	149 189	150 727
	Sophämtning/renhållning	55 252	47 555
		602 577	542 969
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	42 984	40 426
	Kabel-TV	115 307	114 885
	Bredband	138	0
		158 428	155 311
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	24 280	19 860
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 134 799	1 056 931

LC
Pc.

TT UE JB

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	3 720	313
	Tele- och datakommunikation	1 514	1 652
	Inkassering avgift/hyra	445	1 389
	Förvaltning	0	61
	Revisionsarvode extern revisor	10 226	0
	Föreningskostnader	433	433
	Fritids- och trivselkostnader	706	2 200
	Förvaltningsarvode	63 351	61 989
	Administration	28 035	7 706
	Konsultarvode	14 023	64 315
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 000	5 910
		128 453	145 968

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	71 842	46 290
	Sociala kostnader	15 114	9 479
		86 956	55 769

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	846 250	846 250
		846 250	846 250

LF
pre.

WE
87

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	119 409 200	119 409 200
	Utgående anskaffningsvärde	119 409 200	119 409 200
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 149 373	-4 303 123
	Årets avskrivningar enligt plan	-846 250	-846 250
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 995 623	-5 149 373
	Planenligt restvärde vid årets slut	113 413 577	114 259 827
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	34 784 200	34 784 200
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	48 272 000	34 841 000
	Taxeringsvärde mark	7 556 000	5 545 000
		55 828 000	40 386 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	53 400 000	38 400 000
	Lokaler	2 428 000	1 986 000
		55 828 000	40 386 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		
		Bokfört värde 2022-12-31	Bokfört värde 2021-12-31
	Sundagott 1 AB (garage)	27 320	27 320
		27 320	27 320
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	18 910	19 872
	Momsavräkning	5 552	1 492
	Klientmedel hos SBC	645 709	787 932
	Fordringar	1 300	0
	Räntekonto hos SBC	259 360	0
		930 831	809 296
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Sundagott AB	174 015	0
		174 015	0


 Rec.

 77 

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	564 845	511 278
	Reservering enligt stadgar	97 530	99 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-66 378	-45 433
	Vid årets slut	595 997	564 845

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	0,860 %	0	12 163 983	2022-11-25
	SBAB	3,670 %	12 043 233	0	2025-11-12
	SBAB	0,530 %	12 544 983	12 784 983	2023-11-14
	SBAB	0,940 %	11 444 984	11 684 984	2024-10-16
	Summa skulder till kreditinstitut		36 033 200	36 633 950	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 904 983	-12 643 983	
			23 128 217	23 989 967	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 033 200 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	41 369 200	41 369 200

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	49 290	49 290
	Sociala avgifter	15 487	15 487
	Ränta	44 199	15 445
	Avgifter och hyror	198 860	166 580
	Värmeanläggning/undercentral	5 246	0
		313 082	246 802

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelserna för föreningarna ska påbörja arbetet med sammanslagning av föreningarna. Efter avslutad upphandling kommer elbilsaddarna att installeras.

LF
P.C.
JF
ME

Styrelsens underskrifter

Uppsala den 3 / 4 2023



Lars Eklund
Ordförande



Pierre Badogomba
Ledamot



Iris Elofsson
Ledamot



Monica Eriksson
Ledamot



Farhad Zamany Company
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 4 2023



Tommy Irehnius
Extern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Gottsunda Allé 2 i Uppsala

Org.nr 769627-8493

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Gottsunda Allé 2 i Uppsala 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 2022-12-31 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 etiska 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 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 Gottsunda Allé 2 i Uppsala för räkenskapsåret 2022 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 etiska 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:

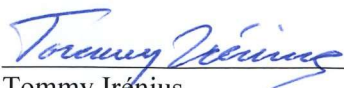
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, och föreningens stadgar.

Uppsala den 9 april 2023



Tommy Irénius
Extern revisor