



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Segerdalen 1 med säte i Knivsta org.nr. 769611-6594 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2004. Föreningens stadgar registrerades 2018-09-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i ^{Knivsta}Uppsala kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gredelby 21:4	2007-05-15	2007

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Uppsala. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
55	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 273
15	p-platser med el	0
5	p-platser	0
14	garageplatser	0
Totalt 89 objekt		4 273

På grund av byggnation på granntomten har föreningens garage och p-platser tillfälligt omplacerats, preliminärt till hösten 2024/våren 2025. Föreningen har servitut gällande 14 garage och 12 p-platser.

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 15 st 2 rok, 14 st 3 rok, 22 st 4 rok.

10

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Gerd Persson	Ordförande
Håkan Eriksson	Ledamot
Hans Nyberg	Ledamot
Armin Dachner	Ledamot
Peter Brymér	Ledamot
Per Hallgren	Suppleant
Emma Nyström	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Armin Dachner, Hans Nyberg och Emma Nyström.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Håkan Eriksson och Gerd Persson.

Revisorer har varit: BoRevision i Sverige AB vald av föreningsstämman.

Valberedning har varit: Christine Dachner (sammanställande), Maud Johansson och Lars Viström, valda vid föreningsstämman.

Studie- och fritidsverksamhet:

Styrelseinformation till medlemmar skickas ut varje månad. Gemensam grillfest hölls i augusti.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-18. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 798 023 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 928 183 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 40 574 kr. Underskottet beror till störst del på ökande avskrivningar till följd av övergång till redovisningsmetod K3. Till följd av underskottet så har årsavgiften förändrats fr.o.m. 2024-01-01 med +9%. Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sid 9.

10

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 3 510 349 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 249 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 40 574 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll under 2023.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-11.

Under räkenskapsåret 2023 har föreningen:

- Utfört filterbyte i föreningens ventilationssystem.
- Restaurerat utemöbler.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Installation av solceller

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Installation IMD (individuell mätning och debitering) av el

I huvudsak har skötseln av fastigheten lagts ut på entreprenad enligt följande:

- HSB Boservice i Uppland, Ekonomisk förvaltning
- Certego, Nyckeladministration
- KIWA Sweden, Hissbesiktningar
- Kone Hissar, Hisservice
- Svanängs Fastighetsservice, Fastighetsservice & Lokalvård
- Tele2, Kabel-tv (grundutbudet ingår i avgiften)
- Vattenfall, Elavtal, Elnät och Fjärrvärme
- Östansjö Beskäring & Trädgård, Underhåll planteringsytor

Under året har Håkan Eriksson varit vicevärd.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 78 och under året har det tillkommit 8 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 77.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	156	237	272	315	280
Skuldsättning, kr/kvm	9 645	9 779	9 890	9 994	10 097
Räntekänslighet, %	12	13	13	13	13
Energikostnad, kr/kvm	180	170	174	164	165
Årsavgifter, kr/kvm	775	775	775	775	775
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	95	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	816	815	819	820	813
Nettoomsättning, tkr	3 485	3 483	3 497	3 505	3 473
Resultat efter finansiella poster, tkr	-798	226	414	646	198
Soliditet, %	55	55	54	54	53

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	48 400 000	0	0	48 400 000
Underhållsfond, kr	2 936 037	0	574 312	3 510 349
S:a bundet eget kapital, kr	51 336 037	0	574 312	51 910 349
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	218 084	226 068	-574 312	-130 160
Årets resultat, kr	226 068	-226 068	-798 023	-798 023
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	444 152	0	-1 372 335	-928 183
S:a eget kapital, kr	51 780 189	0	-798 023	50 982 166

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 679 000 kr samt ianspråktagande skett med 104 688 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	-130 160
Årets resultat, kr	-798 023
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-928 183

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-249 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	40 574
Balanseras i ny räkning, kr	-1 136 609

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 484 711	3 482 992
Övriga rörelseintäkter	3	296 936	0
Summa rörelseintäkter		3 781 647	3 482 992
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 078 089	-1 601 459
Periodiskt underhåll	5	-40 574	-104 687
Övriga externa kostnader	6	-182 463	-187 227
Personalkostnader och arvoden	7	-160 633	-132 562
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 423 108	-682 423
Summa rörelsekostnader		-3 884 867	-2 708 358
Rörelseresultat		-103 220	774 634
Finansiella poster	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 338	4 623
Räntekostnader och liknande resultatposter		-699 141	-553 189
Summa finansiella poster		-694 803	-548 566
Resultat efter finansiella poster		-798 023	226 068
Resultat före skatt		-798 023	226 068
Årets resultat		-798 023	226 068

p

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	88 603 141	89 272 024
Summa materiella anläggningstillgångar		88 603 141	89 272 024
Summa anläggningstillgångar		88 603 141	89 272 024
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		6 482	12 000
Övriga fordringar	11	4 323 705	5 002 807
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	261 619	241 079
Summa kortfristiga fordringar		4 591 806	5 255 886
Summa omsättningstillgångar		4 591 806	5 255 886
SUMMA TILLGÅNGAR		93 194 947	94 527 910

40

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		48 400 000	48 400 000
Fond för yttre underhåll		3 510 349	2 936 037
Summa bundet eget kapital		51 910 349	51 336 037
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-130 160	218 084
Årets resultat		-798 023	226 068
Summa ansamlad förlust		-928 183	444 152
Summa eget kapital		50 982 166	51 780 189
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	29 148 328	41 211 420
Summa långfristiga skulder		29 148 328	41 211 420
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	12 063 092	573 092
Leverantörsskulder		246 122	256 407
Skatteskulder		182 100	182 980
Övriga skulder	14	73 210	16 996
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	499 929	506 826
Summa kortfristiga skulder		13 064 453	1 536 301
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		93 194 947	94 527 910

Kassaflödesanalys	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-798 023	226 068
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 423 108	682 423
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	625 085	908 491
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-15 020	-28 488
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	38 152	88 172
Kassaflöde från den löpande verksamheten	648 217	968 175
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-942 781	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-942 781	0
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-573 092	-475 232
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-573 092	-475 232
Årets kassaflöde	-867 656	492 943
Likvida medel vid årets början	5 002 257	4 509 314
Likvida medel vid årets slut	4 134 601	5 002 257

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Uppsala in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. Brf Segerdalen 1 är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2022 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod.

Komponentredovisning har beräknats baserat på följande nyttjandeperioder (år)

Stomme och grund	120
Stammar	50
El	40
Fasad	50
Fönster	40
Tak	40
Ventilation	25
Hissar	23
Inre UH	120
Styr och övervak	20
Övrigt	50
Solceller	25

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 11,5 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med BFNAR 2012:1 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet.

Inkomstskatt

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

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 313 572	3 313 572
Hysesintäkter garage	92 400	93 500
Hysesintäkter p-platser	78 750	75 375
Övriga intäkter	-11	545
Summa nettoomsättning	3 484 711	3 482 992

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Försäkringsersättning	296 936	0
Summa övriga rörelseintäkter	296 936	0

20

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	255 135	213 313
Serviceavtal	100 150	80 230
Besiktningkostnader	5 969	5 616
Snörenhållning	21 039	0
Förbrukningsmaterial	12 122	430
Reparationer	450 060	182 408
Elavgifter	42 537	47 015
Uppvärmning	513 957	485 388
Vatten och avlopp	213 810	192 821
Sophämtning	133 790	119 240
Fastighetsförsäkringar	54 266	43 800
Kabel-TV, bredband m.m	67 796	61 908
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	87 395	94 705
Administrativ förvaltning enligt avtal	51 416	48 500
Övriga externa tjänster, drift	53 514	9 477
Studie- och fritidsverksamhet	8 903	9 168
Medlems- och föreningsavgifter	6 230	6 140
Övriga driftskostnader	0	1 300
Summa driftkostnader	2 078 089	1 601 459

Not 5 Periodiskt underhåll

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Planerat underhåll fönster och dörrar	0	25 625
Planerat underhåll mark	22 099	0
Planerat underhåll ventilation	18 475	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	0	37 812
Planerat underhåll hissar	0	41 250
Summa underhållskostnader	40 574	104 687

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Hyror och arrende	164 003	153 946
Förbrukningsinventarier o dyl.	1 199	7 438
Kontorsmaterial och liknande	70	0
Telefon och porto	861	9 869
Konsultarvoden	1 330	1 849
Revisionsarvode extern revisor	15 000	14 125
Summa övriga externa kostnader	<u>182 463</u>	<u>187 227</u>

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Styrelsearvoden	68 350	71 400
Övriga arvoden	71 100	39 875
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	21 183	21 287
Summa personalkostnader och arvoden	<u>160 633</u>	<u>132 562</u>

Föreningen har ingen anställd personal

Not 8 Av- och nedskrivningar

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Avskrivning byggnader	1 423 108	682 423
Summa av- och nedskrivningar	<u>1 423 108</u>	<u>682 423</u>

Not 9 Finansiella poster

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	4 338	4 623
Räntekostnader	-699 141	-553 189
Summa finansiella poster	-694 803	-548 566

Upplysningar till balansräkningen**Not 10 Byggnader och mark**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	78 100 000	78 100 000
Årets anskaffning	754 225	0
Ingående avskrivning på byggnader	-7 127 976	-6 445 553
Årets avskrivningar, byggnader	-1 423 108	-682 423
Bokförda värden byggnader	70 303 141	70 972 024
Mark	18 300 000	18 300 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	88 603 141	89 272 024
Taxeringsvärde byggnad	63 000 000	63 000 000
Taxeringsvärde mark	11 600 000	11 600 000

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	4 134 601	5 002 257
Skattekonto	548	550
Momsfordringar	188 556	0
Summa övriga fordringar	4 323 705	5 002 807

40

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Försäkringspremier	59 598	54 266
Kabel-TV avgifter m.m.	17 436	16 580
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	184 585	170 233
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	261 619	241 079

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	41 211 420	41 784 512
Summa långfristiga skulder	41 211 420	41 784 512
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	48 300 000	48 300 000
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	48 300 000	48 300 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	1,03	2024-12-01	11 790 000
Stadshypotek	0,84	2025-06-01	16 536 492
Stadshypotek	3,36	2026-07-30	<u>12 884 928</u>
Summa			41 211 420
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-573 092
Avgår lån för omförhandling under nästkommande räkenskapsår			<u>-11 490 000</u>
Totalt			29 148 328

Uppllysning om skulder som förfaller senare än 5 år

38 345 960

Not 14 Övriga skulder

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Källskatt för arvoden och personallöner	27 037	0
Arbetsgivaravgift	14 027	0
Övriga kortfristiga skulder	32 146	16 996
Summa övriga skulder	73 210	16 996

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

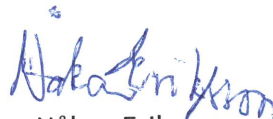
	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Löner och arvoden	0	34 200
Arbetsgivaravgifter	0	10 746
Arvode revision	15 000	14 500
Elavgifter	9 552	4 388
Uppvärmningskostnader	71 954	73 742
Förutbetalda hyror och avgifter	310 632	275 393
Upplupna räntekostnader	92 791	93 857
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	499 929	506 826

40

Knivsta 2024- 04-17



Gerd Persson



Håkan Eriksson



Hans Nyberg



Armin Dachner



Peter Brymér

Min revisionsberättelse har lämnats 2024- 04-19

Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Segerdalen 1, Knivsta, org.nr. 769611-6594

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Segerdalen 1, Knivsta för räkenskapsåret 2023.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 Segerdalen 1, Knivsta för räkenskapsåret 2023 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Knivsta den 19/4-2024

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor