

# Årsredovisning 2023

Brf Uppsalahus nr 27

716401-2895



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Uppsalahus nr 27

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 4
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-04-01. Stadgar registrerades 2023-11-18 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Sävja 1:68, 1:69	1985	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1985

Föreningen har 237 bostadsrätter om totalt 19 971 kvm. Byggnadernas totalyta är 21817 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Isabelle Jeanneau	Ordförande
Emma Heshmati Högrelius	Styrelsesuppleant
Thomas Kragh	Styrelsesuppleant
Kristina Ericsson	Styrelseledamot, sekreterare
Bauer Altas	Styrelseledamot
Charlotte Gavestam	Styrelseledamot
Joel Alé	Styrelseledamot
Nicolaus Psilander	Styrelseledamot
Torsten Åström	Styrelseledamot

### Valberedning

Monica Rönn

Åsa Selberg-Larsson

### Firmateckning

-Firman tecknas av styrelsen. -Firman tecknas två i förening av ledamöterna

## Revisorer

Anette Hallin	Revisorssuppleant	
Kjell Ivar Viberg	Internrevisor	
Tomas Ericson	Extern revisor	Borev Revision AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-13. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Avtal med leverantörer

Bredband/Internet	Telenor
Deponering av föreningens arkivmaterial	Näringslivsarkivet i Uppsala
Ekonomisk förvaltning	NABO
Kabel-TV	Tele 2
Mark- och trädgårdsskötsel samt städning	Sommarro Fastighetstjänst
Parkeringsövervakning	Aimo Park

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5%.

### Förändringar i avtal

Avtal med JMAB om service av tvättstugeutrustning har upprättats.

I övrigt har inga förändringar i avtal gjorts.

### Övriga uppgifter

- OVK har färdigställts. Leverantören, VVE, har åtgärdat flera brister i flertalet lägenheter.
- Stamspolning av samtliga lägenheter har genomförts av entreprenören Recover. Resultatet av spolning och filmning säger att våra avloppsrör är i hyfsat bra skick.
- Driftsättning av garage med laddplatser har skett och de flesta platserna hyrs av medlemmar med laddbar bil.
- Radonmätning har utförts i lägenheter som missats i senaste mätningen.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 312 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 309 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	16 128 421	15 353 229	14 654 429	13 958 775
Resultat efter fin. poster	2 730 857	1 774 685	1 778 678	2 381 200
Soliditet (%)	18	14	14	12
Yttre fond	9 152 139	4 656 543	4 047 543	3 438 543
Taxeringsvärde	279 808 000	279 808 000	202 882 000	202 882 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	759	724	700	668
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,9	93,4	94,9	95,0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 389	4 614	4 742	4 883
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 018	4 224	4 341	4 470
Sparande per kvm totalyta, kr	186	159	159	184
Elkostnad per kvm totalyta, kr	45	72	73	41
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	75	67	53	51
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	39	39	36
Energikostnad per kvm totalyta, kr	159	178	165	128
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,66	1,63	1,50	2,12
Räntekänslighet (%)	5,79	6,38	6,77	7,31

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		2023-12-31
		RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
Insatser	4 360 996	-	-	4 360 996
Fond, yttre underhåll	4 656 543	-	4 495 596	9 152 139
Balanserat resultat	6 355 850	1 774 685	-4 495 596	3 634 939
Årets resultat	1 774 685	-1 774 685	2 730 857	2 730 857
<b>Eget kapital</b>	<b>17 148 074</b>	<b>0</b>	<b>2 730 857</b>	<b>19 878 931</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 634 939
Årets resultat	2 730 857
<b>Totalt</b>	<b>6 365 797</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	2 000 000
Balanseras i ny räkning	4 365 797
	<b>6 365 797</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	16 128 421	15 353 229
Övriga rörelseintäkter	3	535 138	114 236
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>16 663 559</b>	<b>15 467 465</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-9 978 303	-9 652 095
Övriga externa kostnader	5	-552 442	-567 307
Personalkostnader	6	-290 682	-277 646
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 694 220	-1 679 664
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-12 515 646</b>	<b>-12 176 713</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>4 147 912</b>	<b>3 290 752</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		72 720	4 514
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 489 775	-1 520 582
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 417 055</b>	<b>-1 516 067</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>2 730 857</b>	<b>1 774 685</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>2 730 857</b>	<b>1 774 685</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	7	102 075 371	103 755 035
Markanläggningar	8	130 950	145 506
Maskiner och inventarier		0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>102 206 321</b>	<b>103 900 541</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>102 206 321</b>	<b>103 900 541</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		125 229	70 319
Övriga fordringar		65 744	51 013
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	689 237	618 852
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>880 210</b>	<b>740 184</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		7 772 097	7 826 988
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 772 097</b>	<b>7 826 988</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>8 652 307</b>	<b>8 567 171</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>110 858 629</b>	<b>112 467 712</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		4 360 996	4 360 996
Fond för yttre underhåll		9 152 139	4 656 543
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>13 513 135</b>	<b>9 017 539</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		3 634 939	6 355 850
Årets resultat		2 730 857	1 774 685
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>6 365 797</b>	<b>8 130 535</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>19 878 931</b>	<b>17 148 074</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar		228 239	228 239
<b>Summa avsättningar</b>		<b>228 239</b>	<b>228 239</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	54 264 289	73 626 533
Övriga långfristiga skulder		500	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>54 264 789</b>	<b>73 626 533</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		33 393 149	18 529 619
Leverantörsskulder		594 912	639 672
Skatteskulder		282 098	151 950
Övriga kortfristiga skulder		127 944	109 409
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	2 088 566	2 034 216
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>36 486 669</b>	<b>21 464 866</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>110 858 629</b>	<b>112 467 712</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>4 147 912</b>	<b>3 290 752</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 694 220	1 679 664
	<b>5 842 132</b>	<b>4 970 416</b>
Erhållen ränta	72 720	4 514
Erlagd ränta	-1 381 812	-1 536 307
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>4 533 040</b>	<b>3 438 624</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-140 027	57 128
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	50 310	-586 623
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>4 443 324</b>	<b>2 909 130</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	82 125
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>82 125</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	82 025
Amortering av lån	-4 498 714	-2 628 489
Depositioner	500	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-4 498 214</b>	<b>-2 546 464</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-54 890</b>	<b>444 791</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>7 826 988</b>	<b>7 382 197</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>7 772 097</b>	<b>7 826 988</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Uppsalahus nr 27 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, värme, vatten och bredband/kabeltv.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,16 %
Fastighetsförbättringar	2 - 3,33 %
Markanläggningar	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	14 682 852	13 983 972
Hysesintäkter, p-platser	919 253	897 022
Kabel-TV/Bredband	469 260	469 260
Övriga intäkter	63 221	5 030
Intäktssreduktion	-6 165	-2 055
<b>Summa</b>	<b>16 128 421</b>	<b>15 353 229</b>

I årsavgiften ingår värme och vatten.

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	2	-3
Elprisstöd	389 854	0
Övriga intäkter	33 746	54 133
Försäkringsersättning	0	59 106
Ersättn.fr.försäkr.bolag	110 836	0
Övriga rörelseintäkter	700	1 000
<b>Summa</b>	<b>535 138</b>	<b>114 236</b>

## NOT 4, DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastskötsel,städ material	329	894
Fastskötsel/teknisk förv arvode	906 623	891 250
Larm och bevakning	6 957	6 216
Fastskötsel/teknisk förv extra	138 112	486 961
Städning beställning	0	19 913
Besiktningkostnader	27 886	16 876
Ventilationskontroll OVK	1 253 425	254 442
Brandskydd	1 713	0
Hiss serviceavtal	9 392	11 117
Övriga serviceavtal	91 800	90 409
Trädgård och blommor	102 647	15 507
Mark/gård/utemiljö Planteringar	82 876	33 729
Snöskottning och sandupptagning	46 331	21 650
Mattservice	56 930	48 961
Service värmeanläggning	8 663	0
Övriga köpta tjänster	0	109 086
Reparationer	260 221	612 083
Planerade underhåll	0	4 404
Försäkringsärende	0	551 417
Bostäder VVS	0	43 874
Tvättstuga	158 612	20 926
Dörrar och lås/porttele	107 272	3 035
VA	421 866	0
Ventilation	245 733	214 438
El	26 434	0
Hissar	28 170	6 663
Tak	23 200	0
Fönster	15 975	0
Gård/markytor	42 648	0
Garage och p-platser	1 688	0
Försäkringsärende/vattenskada	118 137	98 411
Fastighetsel	994 940	1 575 492
Fjärrvärme	1 636 324	1 461 191
Vatten	848 112	851 171
Sophämtning	273 211	261 364
Grovsopor, tidningar	171 844	176 008
Fastighetsförsäkringar	375 475	349 069
Självrisk	4 500	0
Kabel-TV	416 012	408 195
Bredband	517 700	469 260
Arvode teknisk förvaltning	1 875	0
Fastighetsskatt	554 673	538 083
<b>Summa</b>	<b>9 978 303</b>	<b>9 652 095</b>

## NOT 5, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	49 153	35 626
Övriga förvaltningskostnader	154 464	236 783
Juridiska kostnader	13 838	531
Revisionsarvoden	33 663	25 875
Ekonomisk förvaltning	301 324	268 492
<b>Summa</b>	<b>552 442</b>	<b>567 307</b>

## NOT 6, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	222 776	216 220
Övriga personalkostnader	101	0
Sociala avgifter	67 805	61 426
<b>Summa</b>	<b>290 682</b>	<b>277 646</b>

## NOT 7, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	133 594 298	133 594 298
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>133 594 298</b>	<b>133 594 298</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-29 839 263	-28 159 599
Årets avskrivning	-1 679 664	-1 679 664
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-31 518 927</b>	<b>-29 839 263</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>102 075 371</b>	<b>103 755 035</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 755 673</i>	<i>7 755 673</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	196 600 000	196 600 000
Taxeringsvärde mark	83 208 000	83 208 000
<b>Summa</b>	<b>279 808 000</b>	<b>279 808 000</b>

**NOT 8, MARKANLÄGGNINGAR**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	145 506	0
Årets inköp	0	145 506
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>145 506</b>	<b>145 506</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-14 556	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-14 556</b>	<b>0</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>130 950</b>	<b>145 506</b>

**NOT 9, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	69 607	40 187
Fastighetsskötsel	76 222	74 749
Försäkringspremier	128 343	118 779
Kabel-TV	105 077	103 946
Räntor	0	2 423
Vatten	91 963	72 143
Bredband	138 529	130 050
Förvaltning	79 496	76 575
<b>Summa</b>	<b>689 237</b>	<b>618 852</b>



## NOT 10, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2024-06-19	0,91 %	10 267 217	10 542 849
Swedbank	2026-09-25	2,18 %	13 781 525	13 781 525
Swedbank	2027-12-22	3,52 %	11 902 582	13 465 832
Swedbank	2024-06-19	0,89 %	10 348 500	10 348 500
Swedbank	2024-03-28	4,63 %	1 708 323	3 874 991
Swedbank	2025-10-24	1,17 %	8 555 000	8 695 000
Stadshypotek			9 452 869	9 500 793
Stadshypotek	2029-01-30	0,88 %	13 657 422	13 726 662
Stadshypotek	2027-06-01	2,85 %	7 984 000	8 220 000
<b>Summa</b>			<b>87 657 438</b>	<b>92 156 152</b>
Varav kortfristig del			33 393 149	18 529 619

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 77 114 738 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 11, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
El	230 947	154 067
Uppvärmning	124 405	308 818
Utgiftsräntor	320 823	212 860
Förutbetalda avgifter/hyror	1 387 391	1 338 471
Beräknat revisionsarvode	25 000	20 000
<b>Summa</b>	<b>2 088 566</b>	<b>2 034 216</b>

## NOT 12, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	107 814 000	107 814 000

## NOT 13, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Godkännande och registrering hos Uppsala Kommun att OVK är godkänd. Utfärdat av leverantör VVE teknik, Jan Rosén - Fortsatt arbete med omflyttning för att hyra ut alla garageplatser med laddmöjlighet. - Resultat av radonmätningen gav resultat som föranleder åtgärder och nya mätningar. Denna gång, under 2024, beställs arbetet av Recover som kommer ta radonmätningen till ett godkänt resultat

## Underskrifter

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

Uppsala

---

Bauer Altas  
Styrelseledamot

---

Charlotte Gavestam  
Styrelseledamot

---

Isabelle Jeanneau  
Ordförande

---

Joel Alé  
Styrelseledamot

---

Kristina Ericsson  
Styrelseledamot, sekreterare

---

Nicolaus Psilander  
Styrelseledamot

---

Torsten Åström  
Styrelseledamot

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

---

Kjell Ivar Viberg  
Internrevisor

---

Borev Revision AB  
Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2024 20:53

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 25.04.2024 15:39

DOCUMENT ID:

ByjbT0vb0

ENVELOPE ID:

HJZ5bTCvbC-ByjbT0vb0

DOCUMENT NAME:

Brf Uppsalahus nr 27, 716401-2895 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TORSTEN ÅSTRÖM torsten.astrom57@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 15:41 25.04.2024 15:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/05/12) IP: 92.34.250.235
2. Eva Kristina Ericsson kicki.ericsson@hotmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 15:43 25.04.2024 15:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/05/14) IP: 78.79.166.220
3. BAUER ALTAS bauer.krd@outlook.com	Signed Authenticated	25.04.2024 16:06 25.04.2024 16:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/09/04) IP: 92.35.1.130
4. NICOLAUS PSILANDER nico@psilander.se	Signed Authenticated	25.04.2024 17:50 25.04.2024 17:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/12/20) IP: 195.67.168.9
5. Isabelle Anne-Marie Sophie Jeanne au isabelle.jeanneau67@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 21:00 25.04.2024 20:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/01/06) IP: 92.34.253.231
6. JOEL ALÉ joal2457@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 21:11 25.04.2024 21:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/08/14) IP: 92.34.252.113
7. EVA MARIA CHARLOTTE GAVESTA M charlotte.gavestam@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2024 05:24 26.04.2024 05:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/07/18) IP: 92.35.0.40
8. TOMAS ERICSON revision@borev.se	Signed Authenticated	30.04.2024 11:30 30.04.2024 11:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/08/28) IP: 62.20.223.231
9. KJELL IVAR VIBERG	Signed	02.05.2024 20:53	eID	Swedish BankID (DOB: 1945/02/08)

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<a href="mailto:kjell.viberg8@hotmail.com">kjell.viberg8@hotmail.com</a>	Authenticated	26.04.2024 11:05	Low	IP: 92.34.249.69

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Uppsalahus nr 27, org.nr 716401-2895

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Uppsalahus nr 27 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den interna revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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.

### Den interna revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

# Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Uppsalahus nr 27 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

---

Tomas Ericson  
*Auktoriserad revisor*

---

Kjell Ivar Viberg  
*Internrevisor*



# Document history

COMPLETED BY ALL:

30.04.2024 11:31

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 25.04.2024 15:39

DOCUMENT ID:

ryZsba0v-C

ENVELOPE ID:

SJxcbaAwWA-ryZsba0v-C

DOCUMENT NAME:

Brf Uppsalahus nr 27 - RB 2023 - för digital sign.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KJELL IVAR VIBERG kjell.viberg8@hotmail.com	Signed Authenticated	26.04.2024 13:15 26.04.2024 13:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/02/08) IP: 92.34.249.69
2. TOMAS ERICSON revision@borev.se	Signed Authenticated	30.04.2024 11:31 30.04.2024 11:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/08/28) IP: 62.20.223.231

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed