

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

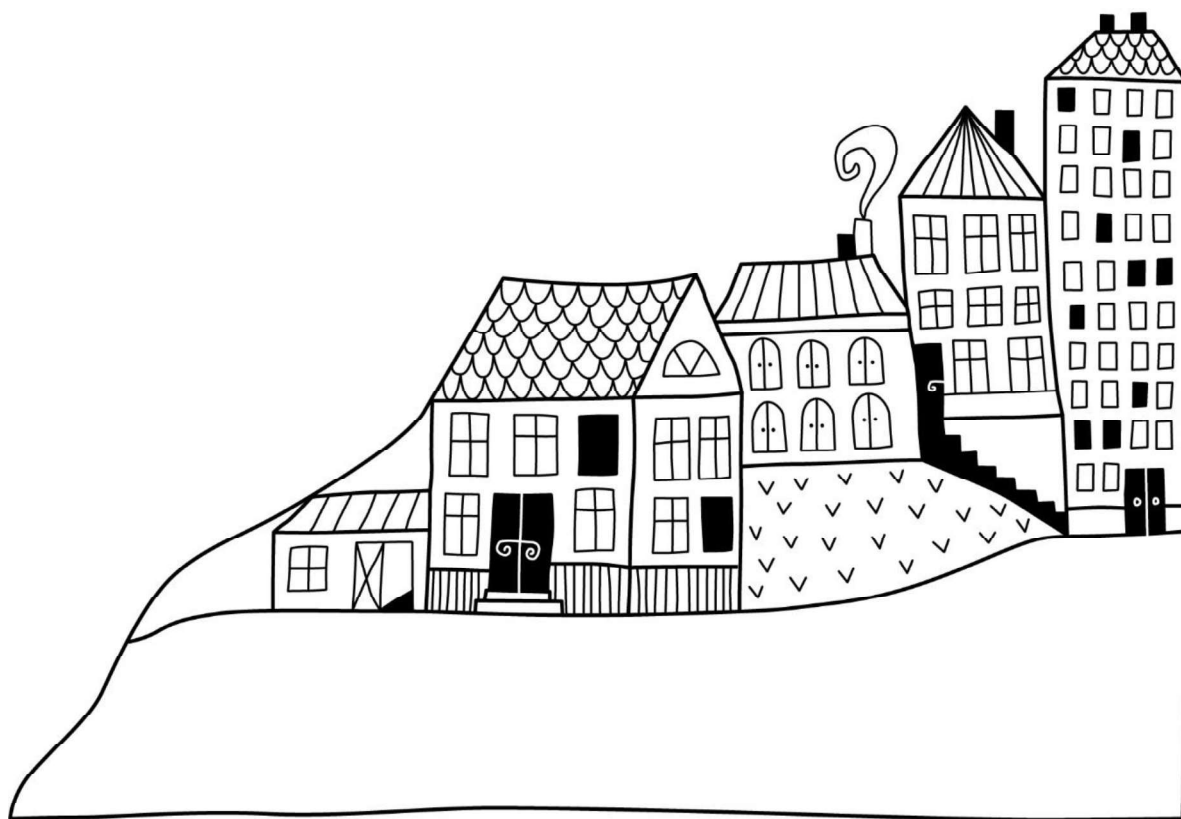
BRF Konstnären 1
Org nr: 769630-2855





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Konstnären 1 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-07-01. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-12-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-25. Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 203 m², vilket motsvarar 4 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Uppsala Gränby 6:6 i Uppsala kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 101 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2017. Fastighetens adress är Råbyvägen 55 A-H, 754 29 Uppsala.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	33
2 rum och kök	62
3 rum och kök	6

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1

Total tomtarea	2 264 m ²
Total bostadsarea	4 566 m ²
Total lokalarea	203 m ²

Årets taxeringsvärde	136 759 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	136 759 000 kr



Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Svenska N'ergy AB, STC		203 2025-03-31

Intäkter från lokallhyror utgör ca 9,98 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 222 tkr och planerat underhåll för 138 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan upprättades 2020. Den innefattar dock kostnader som inte avser underhåll och någon genomsnittlig kostnad per år har därför inte kunnat beräknas. Information om rekommenderad avsättning till underhållsfond saknas i underhållsplanen.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År
Fasadrenovering/målning	2020
Tvättutrustning	2021
Passersystem	2021
Filterbyten	2022

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Ventilationsrengöring och filterbyten	138 023

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Mörner	Ordförande	2024
Philip Kottorp	Sekreterare	2024
Eva Peterson	Vice ordförande	2024
Kurt Peterson	Ledamot	2024
Mohammed El Harbiti	Ledamot	2024
Anneli Wickman	Ledamot	2024
Haynoosh Shahi	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rawan Hattab	Suppleant	2024
Jenny Hedström	Suppleant	2024
Jesper Ekman	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Borev Revision AB	Extern revisor	2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har normalt underhåll och nödvändiga reparationer gjorts. Inga omfattande förändringar har genomförts, förutom att en utegrill har anskaffats till innergården.

Under hösten beslöts om en avgiftshöjning på 6% mot bakgrund av den ekonomiska utvecklingen med ökande räntor och andra kostnader.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 154 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 153 personer.

Föreningen höjde årsavgiften med 6 % från 2023-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 6 % från och med 2024-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 18 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 423	4 171	4 085	3 789	3 713
Resultat efter finansiella poster	-851	-282	-678	-594	-326
Soliditet %	75	75	75	75	75
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	87	87	88	88	83
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	857	811	796	737	722
Energikostnad kr/kvm	187	192	212	161	151
Sparande kr/kvm	124	222	181	175	185
Skuldsättning kr/kvm	11 707	11 750	11 781	11 813	11 844
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	12 227	12 273	12 305	12 338	12 371
Räntekänslighet %	14,3	15,1	15,5	16,8	17,1

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Se not 2 för specifikation över vad som ingår i föreningens nettoomsättning.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl. eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive avgift för elförbrukning) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive avgift för elförbrukning).



Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive avgift för elförbrukning) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive avgift för elförbrukning) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme, fastighets- och hushållsel. År 2019-2020 ingick inte hushållsel i föreningens energikostnad, vilket förklarar ökningen år 2021.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Föreningen gör en förlust på 851 tkr. Föreningens lån har legat bundna på låga räntor och allt eftersom lånen sätts om ökar föreningens räntekostnader. Styrelsen har upprättat en femårsbudget som indikerar höjning av årsavgifter med 5 % årligen år 2025-2027. Målsättningen är att öka amorteringstakten på föreningens lån för att på sikt minska räntekostnaderna. I samband med att lån sätts om 2024 planeras en extra amortering om 1500 tkr.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	176 243 910	992 122	-3 138 914	-281 916
Disposition enl. årsstämmobeslut			-281 916	281 916
Reservering underhållsfond enl. stämmobeslut		410 277	-410 277	
Ianspråktagande av underhållsfond enl. stämmobeslut		-27 437	27 437	
Årets resultat				-851 174
Vid årets slut	176 243 910	1 374 912	-3 803 670	-851 174

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 803 670
Årets resultat	-851 174
Summa	-4 654 843

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	-410 277
Ianspråktagande av underhållsfonden	138 023
Att balansera i ny räkning i kr	-4 927 097

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 423 177	4 170 738
Övriga rörelseintäkter	Not 3	51 056	79 435
Summa rörelseintäkter		4 474 233	4 250 173
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 273 049	-1 863 925
Övriga externa kostnader	Not 5	-640 062	-586 472
Personalkostnader	Not 6	-97 130	-88 112
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 302 783	-1 311 666
Summa rörelsekostnader		-4 313 024	-3 850 174
Rörelseresultat		161 209	399 999
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 724	14 617
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 015 107	-696 532
Summa finansiella poster		-1 012 383	-681 915
Resultat efter finansiella poster		-851 174	-281 916
Årets resultat		-851 174	-281 916

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	226 284 777	227 551 892
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	246 709	282 378
Summa materiella anläggningstillgångar		226 531 486	227 834 270
Summa anläggningstillgångar		226 531 486	227 834 270
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		7 019	158
Övriga fordringar		36	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	286 077	100 858
Summa kortfristiga fordringar		293 132	101 024
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 910 721	2 660 201
Summa kassa och bank		2 910 721	2 660 201
Summa omsättningstillgångar		3 203 853	2 761 226
Summa tillgångar		229 735 339	230 595 495



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		176 243 910	176 243 910
Fond för yttre underhåll		1 374 962	992 122
Summa bundet eget kapital		177 618 872	177 236 032
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 803 670	-3 138 914
Årets resultat		-851 174	-281 916
Summa fritt eget kapital		-4 654 843	-3 420 830
Summa eget kapital		172 964 029	173 815 202
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	41 622 582	41 919 101
Summa långfristiga skulder		41 622 582	41 919 101
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	14 206 232	14 117 469
Leverantörsskulder		327 802	128 651
Skatteskulder	Not 15	3 138	3 807
Övriga skulder	Not 16	21 106	21 293
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	590 451	589 972
Summa kortfristiga skulder		15 148 729	14 861 192
Summa eget kapital och skulder		229 735 339	230 595 495



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-851 174	-281 916
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 302 783	1 311 666
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	451 609	1 029 750
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-192 108	98 860
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	198 774	-269 470
Kassaflöde från den löpande verksamheten	458 276	859 140
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	242 250
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	242 250
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-207 756	-149 160
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-207 756	-149 160
Årets kassaflöde	250 520	952 230
Likvidamedel vid årets början	2 660 201	1 707 971
Likvidamedel vid årets slut	2 910 721	2 660 201
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 och 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Miljöhus	Linjär	25
Solceller	Linjär	25
IMD	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder*	3 709 224	3 499 320
Hyror, lokaler	441 288	398 076
Hyror, p-platser	12 000	12 000
Hyror, övriga	26 708	24 093
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 500	-4 500
Elavgifter**	203 861	204 158
Debiterad fastighetsskatt	37 596	37 591
Summa nettoomsättning	4 423 177	4 170 738

* I "Årsavgifter, bostäder" ingår värme, vatten, bredband, Telia kabel-TV, IP-telefoni.

** Elavgifter är en obligatorisk avgift till föreningen och ingår i begreppet årsavgift i flerårsöversikten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	37 616	34 704
Övriga sidointäkter	11 705	22 522
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-9
Övriga rörelseintäkter	1 740	22 219
Summa övriga rörelseintäkter	51 056	79 435

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-138 023	-27 437
Reparationer	-221 528	-136 527
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-37 590	-37 590
Försäkringspremier	-66 635	-60 100
Kabel- och digital-TV	-286 245	-286 331
Pcb/Radonsanering	0	-2 111
Systematiskt brandskyddsarbete	-60 250	-19 396
Serviceavtal*	-185 545	-129 268
Obligatoriska besiktningar	-89 528	-9 875
Bevakningskostnader	-9 528	-8 499
Femårs-besiktning	0	-21 193
Snö- och halkbekämpning	-67 669	-28 902
Förbrukningsinventarier	-12 413	-7 301
Vatten	-266 894	-275 062
Fastighetsel	-392 049	-375 608
Uppvärmning	-235 116	-264 818
Sophantering och återvinning	-175 145	-155 290
Förvaltningsarvode drift	-28 891	-18 616
Summa driftskostnader	-2 273 049	-1 863 925

*Nytt avtal i juni 2022 med Kone AB avseende hissar.



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-528 432	-503 645
Lokalkostnader	-2 073	-1 713
IT-kostnader	-3 874	-1 299
Arvode, yrkesrevisorer	-22 887	-26 949
Administration andrahandsuthyrning*	-29 922	0
Övriga förvaltningskostnader	-21 878	-12 630
Kreditupplysningar	0	-860
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 346	-32 816
Representation	-3 469	-976
Kontorsmateriel	-2 692	-898
Telefon och porto	0	-910
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-70
Bankkostnader	-6 205	-2 520
Övriga externa kostnader	-5 285	-1 185
Summa övriga externa kostnader	-640 062	-586 472

*Kostnad för administration andrahandsuthyrning inkluderar även 2022 års kostnad.

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-53 750	-43 950
Sammanträdesarvoden	-25 000	-28 500
Sociala kostnader	-18 380	-15 662
Summa personalkostnader	-97 130	-88 112

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 224 755	-1 224 755
Avskrivningar tillkommande utgifter	-42 360	-51 243
Avskrivning Installationer	-35 669	-35 669
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 302 783	-1 311 666

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	2 479	14 138
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	215	477
Övriga ränteintäkter	31	2
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 724	14 617



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 015 107	-696 153
Övriga räntekostnader	0	-379
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 015 107	-696 532

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	145 509 591	145 509 591
Mark	87 858 806	87 858 806
Solceller	1 059 001	1 301 251
	234 427 398	234 669 648
Årets anskaffningar		
Solceller	0	-242 250
	0	-242 250
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	234 427 398	234 427 398

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-6 798 239	-5 573 485
Solceller	-77 268	-26 025
	-6 875 507	-5 599 510
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 224 755	-1 224 755
Årets avskrivning solceller	-42 360	-51 243
	-1 267 115	-1 275 997
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 142 621	-6 875 507
Restvärde enligt plan vid årets slut	226 284 777	227 551 892

Varav

Byggnader	137 486 598	138 711 352
Mark	87 858 806	87 858 806
Solceller	939 374	981 734

Taxeringsvärden

Bostäder	133 000 000	133 000 000
Lokaler	3 759 000	3 759 000

Totalt taxeringsvärde

	136 759 000	136 759 000
<i>varav byggnader</i>	<i>111 296 000</i>	<i>111 296 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>25 463 000</i>	<i>25 463 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer	356 688	356 688
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	356 688	356 688
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-74 310	-38 641
	-74 310	-38 641
Årets avskrivningar		
Installationer	-35 669	-35 669
	-35 669	-35 669
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-109 979	-74 310
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-109 979	-74 310
Restvärde enligt plan vid årets slut	246 709	282 378

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	11 311	10 081
Förutbetalda driftkostnader	27 179	19 216
Förutbetalt förvaltningsarvode	133 195	0
Förutbetald vattenavgift	28 632	0
Förutbetald renhållning	14 199	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	71 561	71 561
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	286 077	100 858

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto	2 910 721	2 660 201
Summa kassa och bank	2 910 721	2 660 201



Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	55 828 814	56 036 570
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-230 836	-110 096
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-13 975 396	-14 007 373
Långfristig skuld vid årets slut	41 622 582	41 919 101

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,90%	2023-06-21	14 007 373,00	-13 987 841,00	19 532,00	0,00
SBAB	0,90%	2024-05-10	14 010 912,00	0,00	35 516,00	13 975 396,00
NORDEA	0,88%	2025-05-21	14 007 373,00	0,00	39 064,00	13 968 309,00
DANSKE BANK	4,17%	2025-06-30	0,00	13 987 841,00	78 128,00	13 909 713,00
SBAB	2,87%	2026-04-16	14 010 912,00	0,00	35 516,00	13 975 396,00
Summa			56 036 570,00	0,00	207 756,00	55 828 814,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 230 836 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBABs lån om 13 975 396 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 54 497 054 kr.

Not 15 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	0	3
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	37 590	37 590
Debiterad preliminärskatt	-34 452	-33 786
Summa skatteskulder	3 138	3 807

Not 16 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	21 106	21 293
Summa övriga skulder	21 106	21 293



Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	18 380	15 662
Upplupna räntekostnader	17 563	19 066
Upplupna driftskostnader	40 514	10 816
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 103	58 219
Upplupna elkostnader	50 844	52 510
Upplupna värmekostnader	41 823	40 237
Upplupna kostnader för renhållning	0	1 276
Upplupna revisionsarvoden	22 500	21 500
Upplupna styrelsearvoden	78 750	72 450
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 203	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	305 771	298 236
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	590 451	589 972

Not 18 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	56 825 000	56 825 000

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan verksamhetsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Uppsala, datum enligt elektronisk underskrift



Johan Mörner



Philip Kottorp



Eva Peterson



Kurt Peterson



Mohammed El Harbiti



Anneli Wickman



Haynoosh Shahi

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift



Peter Lindqvist, Extern revisor
Borev Revision AB

Verifikat

Transaktion 09222115557515657343

Dokument

Brf Konstnären 1, Årsredovisning 2023
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2024-04-19 16:09:29 CEST (+0200) av Johanna
Jangland (JJ)
Färdigställt 2024-04-25 17:23:36 CEST (+0200)

Initierare

Johanna Jangland (JJ)
Riksbyggen

Signerare

Johan Mörner (JM)



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Johan Mörner', positioned above a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN MÖRNER"
Signerade 2024-04-20 10:11:30 CEST (+0200)

Philip Kottorp (PK)



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Philip Kottorp', positioned above a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CLAES PHILIP KOTTORP"
Signerade 2024-04-20 10:34:52 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557515657343

Eva Peterson (EP)



EPK

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA EVA ELISABETH PETERSON"
Signerade 2024-04-20 21:15:33 CEST (+0200)

Kurt Peterson (KP)



Kurt Peterson

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KURT PETERSON"
Signerade 2024-04-20 21:18:36 CEST (+0200)

Mohammed El Harbiti (MEH)



MEH

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MOHAMMED EL HARBITI"
Signerade 2024-04-20 10:38:29 CEST (+0200)

Anneli Wickman (AW)



Anneli Wickman

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anneli Maria Aqvilina Wickman"
Signerade 2024-04-20 14:00:21 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557515657343

Haynoosh Shahi (HS)



A handwritten signature in dark blue ink, appearing to be 'HS'.

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HAYNOOSH SHAHI"
Signerade 2024-04-25 08:29:25 CEST (+0200)*

Peter Lindqvist (PL)
Borev Revision AB



A handwritten signature in dark blue ink, appearing to be 'Peter Lindqvist'.

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hans Peter Lindqvist"
Signerade 2024-04-25 17:23:36 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Konstnären 1, org.nr 769630-2855

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Konstnären 1 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 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*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Konstnären 1 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Peter Lindqvist
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2024 17:31

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 25.04.2024 17:29

DOCUMENT ID:

ByDewe_WC

ENVELOPE ID:

HJIXDXuZC-ByDewe_WC

DOCUMENT NAME:

Brf Konstnären 1 - 2023 - RB sign.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Peter Lindkvist peter.lindqvist@borev.se	Signed Authenticated	25.04.2024 17:31 25.04.2024 17:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/12/10) IP: 217.211.252.6

* 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

BRF Konstnären 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Konstnären 1 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

