

Årsredovisning för Brf Dagfrid

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen registrerades hos Bolagsverket den 1975.11.11.

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

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Luthagen 27:2 på adressen Ringgatan 25 i Uppsala.

Föreningen har 18 bostadsrätter samt uthyrning av 1 lokal om totalt 1 520 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt:

2 rum och kök	6	325,4 m ²
3 rum och kök	10	813 m ²
5 rum och kök	2	211 m ²
Total bostadsarea uppgår till		1349,4 m ²
Hyseslokal	1	171 m ²
Total yta		1520,4 m ²

Styrelsen 2023.01.01 - 2023.06.01

Mikael Elvin	Ordförande	1 år
Tina Högberg	Kassör	2 år
Tania Langerova	Ledamot, sekreterare	2 år
Tage Schönqvist	Ledamot, vicevärd	2 år
Angelika Holm	Suppleant	2 år
Margareta Sandback	Suppleant	2 år

Styrelsen 2023.06.01 - 2023.12.31

Mikael Elvin	Ordförande	1 år
Tina Högberg	Kassör	1 år
Tania Langerova	Ledamot, sekreterare	1 år
Tage Schönqvist	Ledamot, vicevärd	1 år
Angelika Holm	Suppleant	1 år
Margareta Sandback	Suppleant	1 år
Adam Funevall	Suppleant	2 år

Revisorer

Roland Bohlin	Revisor
Göran Sydner	Revisorssuppleant

Valberedning

Adam Funevall
Eric Sönnert

Sammanträden och styrelsemöten

Föreningsstämman hölls den 1 juni 2023.
Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

Ny tvättmaskin	2023
Radonmätning utförd och avslutad.	2020
OVK-besiktning ventilation	2020
Källarlokal målad och viss el och belysning uppdaterad.	2020
Energideklaration för fastigheten genomförd. Underhållsplanen uppdaterad.	2018
Reparation och översyn av fläktsystemet. Översyn av fastighetens brandsäkerhet.	2016
Genomgång av tvättmaskiner.	2016
Ventilationen har setts över.	2015
Kontroll av avloppssystem. Genomgång av elförbrukning och översyn av befintliga flä	2014
Genomgång av skyddsrum.	2013
Byte av fönster på plan 1 och 2. Byte av VVS-pump och cirkulationspump.	2012
Byte av fönster på plan 3. Kontroll av ventilationen med mätning av ljud och luftflöde.	2011

Avtal

Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	Mediator Fastighetskonsult AB
Elnät och elleverantör	Vattenfall
Fjärrvärme	Vattenfall
Sophämtning, Kabel-Tv, Bredband, Markservice	Dagfrid Samfällighetsförening
Försäkring	Länsförsäkringar
Vatten och avlopp	Uppsala Vatten
Fastighetsskötsel	Föreningens vicevärd

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017.06.14. Föreningens ekonomiska plan finns registrerad hos Bolagsverket.

Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp
Pantsättningsavgift debiteras köparen med 1% av gällande prisbasbelopp.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 6% fr o m 1 januari 2023.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 589 kr per lägenhet eller 0,3% av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1% på taxeringsvärdet för lokaler.

Budget för nästa år

Fr o m 1 januari 2024 höjs årsavgifterna med 6%.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets ingång 25 medlemmar och vid årets utgång 23 medlemmar. Under året har 1 (1) överlåtelser skett.

Avgiftsändringar

Årsavgiften höjdes med 6% fr o m 1 januari 2023.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Verksamheten under året

Vi har ökat uthyrningsgraden och på så sätt även hyresintäkterna.
Uppstart av införande av IMD.

Verksamheten under kommande år

Styrelsen jobbar aktivt med att öka vår uthyrningsgrad och på så sätt även våra hyresintäkter.
Fullföljande införande av IMD.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Årsavgift per 31.12 (kr/kvm)	641	605	593	593
Årsavgift (kr/kvm)	641			
Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm)	662			
Nettoomsättning (tkr)	992	924	914	887
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-27	133	140	103
Balansomslutning(tkr)	3 435	3 844	4 094	4 156
Soliditet	61%	55%	48%	44%
Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm)	774	1 145	1 279	1 411
Skuldsättning (kr/kvm)	687			
Sparande framtida underhåll/kvm	179	175	190	0
Energikostnad (kr/kvm)	184			
Årsavgifternas del av total intäkt	90%			
Räntekänslighet *	1,21%	1,9%	2,4%	2,7%
Räntekänslighet (inklusive tillägg)	1,17%			

Förklaring flerårsöversikt

Årsavgift per 31.12 (kr/kvm): Årsavgift per 31.12 genom yta upplåten med bostadsrätt.

Årsavgift (kr/kvm): Redovisad årsavgift genom yta upplåten med bostadsrätt. Årsavgift exklusive intäkter för bredband.

Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm): Redovisade årsavgifter genom yta upplåten med bostadsrätt.

Nettoomsättning: I nettoomsättningen ingår föreningens årsavgifter och intäkter hyror och bredband.

Resultat efter finansiella poster: Resultat efter finansiella poster, innan avsättning till yttre reparationsfond.

Balansomslutning: Totala tillgångar, eller summan av eget kapital och skulder, per balansdagen.

Soliditet: Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm): Totala räntebärande skulder genom yta upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning (kr/kvm): Totala räntebärande skulder genom total yta (boyta och lokalyta). Total yta enligt taxeringsbesked.

Sparande (kr/kvm): Årets resultat + summan av årets avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta (boyta och lokalyta). Total yta enligt taxeringsbesked. Sparande per kvm bör möta det framtida underhållsbehovet i föreningen.

Energikostnad (kr/kvm): Kostnader för el, vatten och värme genom total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifternas del av total intäkt: Redovisad årsavgift i procent av totala rörelseintäkter. Årsavgift inklusive bredbandsintäkter.

Räntekänslighet: Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter. En ökad räntekostnad med en procent motsvarar 1,21 % av årsavgiften. Årsavgift exklusive bredbandsintäkter

Räntekänslighet inklusive tillägg: Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter. En ökad räntekostnad med en procent motsvarar 1,17 % av årsavgiften. Årsavgift inklusive bredbandsintäkter.

Årets resultat

Resultatet före resultatdispositioner ger ett underskott med -27.384,- p g a underhållskostnader. Årets underskott kommer att möta tidigare års avsättningar till den yttre reparationsfonden.

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningen har i dagsläget ingen upprättad underhållsplan som visar det framtida underhållsbehovet. Styrelsen planerar för att under 2024 modernisera och upprätta en underhållsplan.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	104 530	1 083 266	785 834	132 582
Disposition av 2022 års resultat		93 800	38 782	-132 582
Årets resultat				-27 384
Belopp vid årets utgång	104 530	1 177 066	824 616	-27 384

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	824 616
Årets resultat	<u>-27 384</u>
	797 232

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	93 800
Ur yttre reparationsfonden ianspråkats	-166 267
Till balanserat resultat överföres	<u>869 699</u>
	797 232

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01</i>	<i>2022-01-01</i>
	<i>1</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	991 734	923 986
Övriga rörelseintäkter		309	3 991
Summa rörelseintäkter		992 043	927 977
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-669 329	-492 149
Övriga externa kostnader	4	-68 475	-77 298
Personalkostnader	5	-66 410	-62 758
Avskrivningar		-133 604	-133 604
Summa rörelsekostnader		-937 818	-765 809
Rörelseresultat		54 225	162 168
Finansiella poster			
Ränteintäkter		217	13
Räntekostnader		-81 826	-29 599
Summa finansiella poster		-81 609	-29 586
Resultat efter finansiella poster		-27 384	132 582
Årets resultat		-27 384	132 582

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	2 748 975	2 873 391
Maskiner och inventarier	7	6 891	16 079
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 755 866</u>	<u>2 889 470</u>
Summa anläggningstillgångar		2 755 866	2 889 470
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	106 781	8 543
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>46 073</u>	<u>66 953</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		152 854	75 496
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		<u>526 310</u>	<u>879 050</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		526 310	879 050
Summa omsättningstillgångar		679 164	954 546
SUMMA TILLGÅNGAR		3 435 031	3 844 016

BALANSRÄKNING, FORTS

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		104 530	104 530
Fond för yttre underhåll		1 177 066	1 083 266
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1 281 596	1 187 796
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		824 616	785 834
Årets resultat		-27 384	132 582
<i>Summa fritt eget kapital</i>		797 233	918 416
Summa eget kapital		2 078 829	2 106 213
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10,11	0	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>		0	0
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga låneskulder	10,11	1 045 000	1 545 000
Leverantörsskulder		192 418	84 636
Skatteskulder		9 748	5 879
Övriga kortfristiga skulder	12	12 069	11 852
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	96 967	90 437
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 356 202	1 737 804
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 435 031	3 844 016

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01</i>	<i>2022-01-01</i>
	<i>1</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-27 383	132 582
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		133 604	133 604
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		106 221	266 186
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-77 358	1 316
Förändring av kortfristiga skulder		118 397	17 719
Kassaflöde från den löpande verksamheten		147 260	19 035
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från Investeringsverksamheten		0	0
Finansiella poster			
Upptagna lån		0	0
Amortering av lån		-500 000	-400 000
Kassaflöde från finansiella poster		-500 000	-400 000
Årets kassaflöde		-352 740	-114 779
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		879 050	993 830
Likvida medel vid årets slut		526 310	879 050

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2) om årsredovisning i mindre företag och fr.o.m. detta år kompletterande upplysningar enligt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

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

Anläggningstillgångar

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Utgifter för förbättringsarbeten som anses värdehöjande gentemot ursprungligt skick ökar tillgångarnas redovisade värden. Utgifter för reparation och underhåll som avser att återställa eller behålla byggnaden i ursprungligt skick redovisas som kostnader.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	1,8%
Fastighetsförbättringar	3-4%
Maskiner och inventarier	20%

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.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 589 kr per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1% av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

Not 2 Föreningens intäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Hysesintäkter lokaler	94 800	81 053
Årsavgifter	865 140	812 190
Årsavgifter kabel-tv	28 728	28 728
Andrahandsupplåtelseavgift	3 066	2 015
Summa	991 734	923 986

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskötsel, övriga tjänster	697	5 587
Reparationer	5 776	23 195
Underhåll	166 267	0
El	39 205	41 486
Uppvärmning	183 154	167 269
Vatten	58 053	56 764
Försäkring	25 903	24 712
Samfällighetsavgift	148 677	139 144
Bredband	6 250	0
Fastighetsskatt/avgift	35 347	33 992
Summa	669 329	492 149

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode	44 976	42 836
Övriga förvaltningskostnader	19 610	27 311
Förbrukningsinventarier	3 889	7 151
Summa	68 475	77 298

Not 5 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Lön	15 000	15 000
Lön städ	11 250	12 000
Revisorsarvode	2 000	1 000
Arvoden, lön och övriga ersättningar till styrelse	28 300	26 200
Sociala avgifter	9 860	8 558
Summa löner, arvoden sociala avgifter	66 410	62 758

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	5 278 755	5 278 755
-Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	5 278 755	5 278 755
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 405 364	-2 280 948
-Årets avskrivningar	-124 416	-124 416
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 529 780	-2 405 364
Redovisat värde vid årets slut	2 748 975	2 873 391
Varav byggnader	2 463 175	2 587 591
Varav mark	285 800	285 800
Summa	2 748 975	2 873 391
Fastighetsbeteckning:		
Taxeringsvärde:	31 265 000	31 265 000
Byggnadsvärde	16 465 000	16 465 000
Markvärde	14 800 000	14 800 000
Summa taxeringsvärde	31 265 000	31 265 000

Not 7 Inventarier och maskiner

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	138 048	138 048
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	138 048	138 048
Ingående ackumulerade avskrivningar	-121 969	-112 781
Årets avskrivningar	-9 188	-9 188
Utgående ackumulerade avskrivningar	-131 157	-121 969
Utgående restvärde enligt plan	6 891	16 079

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar	44 288	0
Skattekonto	8 636	8 543
Klientmedelskonto	53 857	0
	106 781	8 543

De avgifter och hyror för januari 2024 som har förfallit för betalning per 31 december visas fr.o.m i år som en fordran.

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Länsförsäkringar	27 824	25 903
Dagfrid Samfällighetsförening	0	35 357
Bostadsrätterna	4 530	4 530
Mediator	12 437	0
Tele2	119	0
Avräkningskonto	1 163	1 163
Summa	46 073	66 953

De avgifter och hyror för januari 2024 som har förfallit för betalning per 31 december visas fr.o.m i år som en fordran.

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	<i>2023-12-31</i>		
	Räntejust.	Ränta	Skuld
SEB	2024.11.28	5,87%	700 000
SEB	2024.11.28	5,87%	345 000
Summa fastighetslån			1 045 000
Lån för omförhandling under nästa räkenskapsår			
SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER			1 045 000
Beräknad låneskuld 2028.12.31			1 045 000

Not 11 Ställda säkerheter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	3 854 000	3 854 000
	3 854 000,00	3 854 000,00

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Personalens källskatt	6 996	6 814
Sociala avgifter	5 073	5 038
Summa	12 069	11 852

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

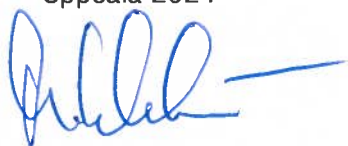
	2023-12-31	2022-12-31
Upplupet revisorsarvode	3 000	3 000
Upplupen lön städning december	750	750
Upplupna sociala avgifter	542	542
Upplupen räntekostnad	1 340	4 188
Förutbetalda årsavgifter	91 335	81 957
Summa	96 967	90 437

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Underskrifter

Uppsala 2024-0425



Mikael Elvin



Tina Högberg



Tatiana Langerova



Tage Schönqvist

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits 2024 - 04 - 18



Roland Bohlin
Revisor

Revisionsberättelse

För Bostadsrättsföreningen Dagfrid (Org.nr. 717600-1795) omfattande räkenskapsåret 230101-231231.

Jag, Roland Bohlin, är vald lekmannarevisor i Bostadsrättsföreningen Dagfrid. Efter fullgjort uppdrag avger jag följande revisionsberättelse.

Jag har granskat föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning. Intäkter och kostnader är styrkta med verifikationer. Bankkonton, skattekonto och lån har kontrollerats och funnits i god ordning.

I förvaltningsberättelsen intagna resultat- och balansräkningar har granskats utan anmärkning.

Styrelsearbetet har granskats genom genomgång av samtliga styrelseprotokoll, samt protokoll från årsmöte och det har inte funnits något att anmärka på.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen och att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2023.

Uppsala 2024- 04 - 18



Roland Bohlin