

Årsredovisning för Brf Geijersgården

Org nr 716401-3042

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Geijersgården registrerades 1982-12-08. Föreningen är ett privat-bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), en s.k. äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna, till nyttjande utan tidsbegränsning, samt att hyra ut föreningens lokaler.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala kommun.

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa genom Bolander & Co.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt s.k. tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavare. (Observera att den senare ej ersätter hemförsäkringen)

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt.

1 rum och kök	2 st	77,6 m ²
2 rum och kök	10 st	625,4 m ²
4 rum och kök	3 st	277,5 m ²
5 rum och kök	4 st	469,0 m ²
Lokaler	2 st	117,0 m ²
Parkeringsplatser	13 st	
Total bostadsarea uppgår till		1 449,5 m ²
Total area uppgår till		1 566,5 m ²
Total tomtarea uppgår till		2 148,0 m ²

Föreningen äger fastigheten Luthagen 35:6 med gatuadressen Geijersgatan 56-58 i Uppsala kommun. På fastigheten finns två flerbostadshus, en villa för en familj samt en fristående carportlänga. Byggnaderna är uppförda 1940, 1982 och 2013.

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen fjärrvärme (Geijersgatan 56A-B & 58) samt värmeåtervinningssystem (Geijersgatan 56C)

4

Styrelsen

För tiden 1 januari - 10 juni 2023

Lars Johansson	Ordförande
Anette Fischer	Sekreterare
Anders Sundqvist	Kassör
Göran Bjurhall	Ledamot
Minh Bon Ly	Suppleant
Leif Stjernberg	Suppleant

För tiden 10 juni - 31 december 2023

Lars Johansson	Ordförande
Anette Fischer	Sekreterare
Anders Sundqvist	Kassör
Göran Bjurhall	Ledamot
Minh Bon Ly	Suppleant
Leif Stjernberg	Suppleant

Revisor

BOREV Revision AB

Valberedning

Carin Morganson
Eva Svedner

Stämma och sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-10.

Styrelsen har under året hållit 5 st protokollförda sammanträden.

Avtal

Teknisk förvaltning inkl fastighetskötsel	PD Miljövårdsservice AB
Ekonomisk förvaltning & lägenhetsförteckning	Mediator AB
Fläktservice/OVK	Klimattekniska Montage
Hiss	Uppsala Lyftservice AB, Kiwa Sweden AB
Försäkringar	Bolander & Co AB
Kabel-TV/bredband	Tele2 Sverige AB
Elmätning	Infometric AB
Elhandel	Bodens Energi AB
Elnät	Vattenfall AB
Fjärrvärme	Vattenfall AB
Renhållning, vatten & avlopp	Uppsala Vatten, RagnSells, ReturpapperCentralen
Jourärenden	Recover Industriservice AB
Bank	Handelsbanken, Nordea

Överlåtelser och medlemsinformation

Under året har 2 st överlåtelser av bostadsrätt skett (föregående år 2 st).

Antal medlemmar vid årets början var 29 st. Under året har 2 nya medlemmar tillkommit och 3 medlemmar har utträtt ur föreningen. Antal medlemmar vid årets slut var 28 st.

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är enligt stadgarna och hyresnämndens rekommendation.

Avgiftsändringar

Årsavgiften höjdes med 4% från 1 oktober.

Den har nu höjts med 6% på de senaste 10 åren och ytterligare höjningar kan väntas.

Flerårsöversikt

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Årsavgift (kr/kvm)	725	708	704	704
Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm)	776			
Nettoomsättning (tkr)	1 245	1 221	1 199	1 177
Resultat efter finansiella poster (tkr)	47	243	264	194
Balansomslutning (tkr)	12 217	12 239	12 380	12 137
Soliditet	55,6%	55,1%	52,5%	51,4%
Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm)	3 488	3 580	3 800	3 896
Skuldsättning (kr/kvm)	3 227			
Sparande (kr/kvm)	185			
Energikostnad (kr/kvm)	217			
Energikostnad netto (kr/kvm)	170			
Årsavgifternas andel av total intäkt	90,0%			
Räntekänslighet	4,8%	5,1%	5,4%	5,5%
Räntekänslighet (inklusive tillägg)	4,2%			

Förklaring flerårsöversikt

Årsavgift (kr/kvm): Redovisad årsavgift genom yta upplåten med bostadsrätt.

Årsavgift exklusive intäkter för el.

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

Årsavgift inklusive intäkter för el.

Nettoomsättning: I nettoomsättningen ingår föreningens årsavgifter och intäkter för hyror och el.

Resultat efter finansiella poster: Resultat efter finansiella poster, före 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 & lokalyta).

Total yta enligt taxeringsbesked.

Sparande (kr/kvm): Årets resultat + summan av årets avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta (boyta & 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 & lokalyta).

Total yta enligt taxeringsbesked.

Energikostnad netto (kr/kvm): Kostnader för el, vatten och värme med avdrag för föreningens intäkt (73 616 kr) genom total yta (boyta & lokalyta).

Total yta enligt taxeringsbesked.

Årsavgifternas andel av total intäkt: Redovisad årsavgift i procent av totala rörelseintäkter.

Årsavgift inklusive intäkter för el.

Räntekänslighet: Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter.

En ökad räntekostnad med en procentenhet motsvarar 4,8% av årsavgiften.

Årsavgift exklusive intäkter för el.

Räntekänslighet inklusive tillägg: Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter. En ökad räntekostnad med en procentenhet motsvarar 4,2% av årsavgiften.

Årsavgift exklusive intäkter för el.

4

Verksamheten under året

Verksamheten rullar på utan speciella projekt. Det som är unikt för oss är att vi gått ut i en upphandling för att se vilka som sköter fastigheten och trappstädning på ett bra sätt. Resultatet blev att vi tecknade ett nytt avtal med Sommarro Fastighetsskötsel AB, som börjar direkt på nyåret 2024.

Ytterligare ett nytillskott är den nya tvättmaskinen i 56:an.

I övrigt mest småreparationer som är brukligt i lite äldre hus där vi kan nämna; läckande fjärrvärmekranar i undercentralen, läcka i rören i kulverten till 58:an, målningsbättring på sydsidan av 58A, sänkning av brunnen vid infarten m.m.

I samband med att vi tecknade avtal med Recover så beställde vi stamspolning och filmning avloppsrören. Vid kontrollen så konstaterade Recover att det såg bra ut men om kanske fem år är det kanske dags för åtgärder.

Vid den årliga servicen av ventilationssystemet byttes filter och förslitningsdelar.

Vi genomförde också en utökad radonmätning på kommunens uppmaning. Resultatet var gott med alla uppmätta värden låg inom gränsvärdena.

Vår ekonomi är fortfarande god trots ränteuppgångar och ökning av el, vatten och värme. Orsaken till detta är att vi gick in i den besvärliga tiden med god ekonomi och att vi haft en spridning på lånens omsättningstider. Vi har fortfarande vid årsslutet ett lån som har en ränta på mindre än en procent. Vi har också minskat amorteringstakten på de nya lånen. Dock kan vi räkna med besvärliga år framöver, då räntekostnaderna succesivt ökar med uppskattningsvis 150 000 kr och allt annat ökar också i pris. Vi kommer att fortsätta med höjning av årsavgiften, men ligger i efterskott för att inte höja mer än nödvändigt.

Vi har under året fått två nya medlemmar i lägenhet 58F Frans och Isabella hälsas välkomna. Karin Weck avled under hösten drygt 96 år gammal. Hon hade bott i föreningen i 25 år, och hedrades på sin begravning med blommor och gåva till Läkare Utan Gränser.

Uteplatsen har försetts med ytterligare stolar och trasiga har tagits bort. Tyvärr har en av de nyinskaffade "fått ben" och redan försvunnit.

Avtal som förnyats är:

Yttre och inre underhåll; Sommarro Fastighetstjänst löpande 1 års avstämning.

För hjälp med försäkringsfrågor anlitar vi fortlöpande Bohlander & Co.

Elhandel: Nytt avtal genom Mediator med Bodens Energi fortsätter t o m 2024.

Jourverksamhet liksom stamspolning och filmning: Recover

Medlemsmöten

Medlemsmöte hölls i anslutning till ordinarie årsmöte. Tre stycken medlemsblad har distribuerats.

Två gemensamma städdagar har hållits med god uppslutning, liksom adventsfika och matträff.

Verksamheten under kommande år

Under 2024 till dags dato kan vi konstatera

- att många maskiner går på övertid och kommer att behöva bytas snart, men kan också rulla på ett eller flera år.
- att husen på Geijersgatan 56 och 58 åldras, och vi kan förvänta oss mer underhåll.
- att åtgärder för fortsatt renovering finns inräknat i underhållsplanen.

Ränteläget har svängt drastiskt, vi förväntar fortsatt höga räntor, nu även på längre sikt.

Vi har vid räkenskapsåret utgång 4st långfristiga lån på inalles cirka 5 miljoner med ett räntespann från 0,86% till 4,90%. Alla lånen omsättes nästa år, då vi inte vill binda på längre tider vid detta ränteläge. Vi band det rörliga lånet i april och klarade oss där undan räntor på över sex procent.

För att hindra allt för stora underskott i ekonomin har vi beslutat att höja årsavgiften från oktober 2024 med minst 6%. Vi fortsätter att ligga efter räntebanan med förhoppningen att klara oss med en flackare och längre kurva.

Underhållsplanering

Föreningen har under året amorterat 134 068 kr (2,6%) av ingående skuld 2023.

Föreningen har upprättat en underhållsplan 2018 som uppdateras kontinuerligt.

Förändring av eget kapital

	Insatser & upplåtelseavg	Yttre reparationsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 298 600	1 555 759	643 297	242 513
Disposition av 2022 års resultat		150 000	92 513	-242 513
Årets resultat				46 897
Belopp vid årets utgång	<u>4 298 600</u>	<u>1 705 759</u>	<u>735 810</u>	<u>46 897</u>

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	735 810
Årets resultat	<u>46 897</u>
	782 707

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	150 000
Ur yttre reparationsfonden ianspråkats	-106 572
Till balanserat resultat överföres	<u>739 279</u>
	782 707

4

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2023</u>	<u>INTÄKTER</u>		<u>2022</u>
		<u>Not</u>		
Årsavgifter	1 051 383			1 025 649
Hysesintäkter	120 300			123 168
Elintäkter	73 616	1 245 299	1	72 422
				1 221 239
<u>Övriga rörelseintäkter</u>				
Övriga intäkter		4 016		6 583
SUMMA INTÄKTER		<u>1 249 315</u>		<u>1 227 822</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>				
Driftskostnader	-693 347	2		-626 080
Administrationskostnader	-43 104			-41 052
Fastighetsskatt/avgift	-34 922	-771 373	3	-33 662
				-700 794
<u>Reparation och underhållskostnader</u>				
Reparationer	-31 602			-24 745
Planerat underhåll	-106 572	-138 174		-39 177
				-63 922
Personalkostnader		-34 146	4	-34 948
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>				
Byggnader	-126 155		5	-126 155
Inventarier & installationer	-10 650	-136 805	6	-1 111
				-127 266
RÖRELSERESULTAT		168 817		300 892
<u>Resultat från finansiella poster</u>				
Ränteintäkter	123			30
Räntekostnader	-122 043	-121 920		-58 409
				-58 379
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		46 897		242 513
ÅRETS RESULTAT		<u>46 897</u>		<u>242 513</u>

BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR			
	<u>2023</u>	<u>Not</u>	<u>2022</u>	
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>				
Byggnader	10 381 001	5	10 507 156	
Mark	1 000 000		1 000 000	
Inventarier och installationer	62 609	11 443 610 6	25 563	11 532 719
<u>Omsättningstillgångar</u>				
<u>Kortfristiga fordringar</u>				
Övriga fordringar	137 830	7	15 868	
Förutbet kostnader/uppl intäkter	79 854	217 684 8	59 873	75 741
Kassa och bank		<u>555 258</u>		<u>630 111</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>12 216 552</u>		<u>12 238 571</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>				
Insatskapital	4 298 600		4 298 600	
Yttre reparationsfond	1 705 759	6 004 359	1 555 759	5 854 359
<u>Fritt eget kapital</u>				
Balanserat resultat	735 810		643 297	
Årets resultat	46 897	782 707	242 513	885 810
<u>Långfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut		0 9		2 630 976
<u>Kortfristiga skulder</u>				
Kortfristig skuld till kreditinstitut	5 055 354	9	2 558 446	
Leverantörsskulder	169 485		140 005	
Egna skatteskulder	3 451		2 191	
Momsskuld	2 759		0	
Personalens källskatt	0		600	
Sociala avgifter	0		453	
Uppl kostnader/förutbet intäkter	81 388	10	50 314	
Förskottsintbetalda hyror/avg	117 049	<u>5 429 486</u>	115 417	<u>2 867 426</u>
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>12 216 552</u>		<u>12 238 571</u>

14

KASSAFLÖDESANALYS

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Den löpande verksamheten</u>		
Resultat efter finansiella poster	46 897	242 513
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	136 805	127 266
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	183 702	369 779
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-28 925	12 053
Förändring av kortfristiga skulder	65 152	-65 614
Kassaflöde från den löpande verksamheten	219 929	316 218
<u>Investeringsverksamheten</u>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-47 696	11 200
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-47 696	11 200
<u>Finansieringsverksamheten</u>		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-134 068	-318 136
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-134 068	-318 136
Årets kassaflöde	38 165	9 282
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	630 111	620 829
Likvida medel vid årets slut	668 276	630 111

I kassaflödesanalysen klassificeras klientmedel som likvida medel.

hy

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554), Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) och fr o m detta år kompletterande upplysningar enligt BFNAR 2023:1.

Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Föreningen redovisar moms för individuell mätning av hushållsel till de boende.

Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Föreningen har ej fått någon indikation på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Huvudindelningen är byggnader och mark. Byggnaderna består av ett antal komponenter, se uppdelning not 5. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

Gatuhusen	ca 1,25% per år (i genomsnitt)
Lilla huset på gården	ca 1% per år (i genomsnitt)
Carport	4% per år
Fönster	2% per år
Källarförråd	4% per år
Låssystem	4% per år
Elladdstolpar	10% per år

Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Underskottsavdrag enligt senast inlämnad deklaration till Skatteverket är 4 492 318 kr.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

NOT NR 1

	<u>Nettoomsättning</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Årsavgifter	1 051 383	1 025 649
Hysesintäkter lokaler	60 000	62 868
Hysesintäkter parkeringsplatser	49 500	49 500
Hysesintäkter förråd	10 800	10 800
Elintäkter	<u>73 616</u>	<u>72 422</u>
SUMMA	<u>1 245 299</u>	<u>1 221 239</u>

I årsavgifter bostäder ingår värme och vatten

NOT NR 2

Driftskostnader

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fastighetsskötsel, entreprenad	55 374	47 640
Fastighetsskötsel, extra tjänster	43 870	36 889
Städ	43 716	41 964
Obligatoriska besiktningar	1 860	0
Hiss	28 180	5 348
Serviceavtal	2 482	4 311
El	92 582	97 535
Värme	187 083	172 824
Vatten	60 953	62 172
Renhållning	35 413	36 219
Försäkring	45 850	43 462
Kabel-TV/bredband	51 038	47 134
Extern revision	17 050	10 588
Övriga förvaltningskostnader	<u>27 896</u>	<u>19 994</u>
SUMMA	<u>693 347</u>	<u>626 080</u>

NOT NR 3

Fastighetsskatt/-avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1977 och 1982 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2022 uppgick till maximalt 1 519 kr/lgh och för 2023 maximalt 1 589 kr/lgh) samt fastighetsskatt för lokaler (1% av gällande taxeringsvärde). Gårdshuset har åsatts värdeår 2013 och är därmed befriat från kommunal fastighetsavgift 2014-2028. Därefter betalas full fastighetsavgift för småhus.

Taxeringsvärde framgår av annan not.

NOT NR 4

Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Arvoden, lön och övriga ersättningar till styrelse	30 000	30 000
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	0	0
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	<u>30 000</u>	<u>30 000</u>
Sociala avgifter	<u>4 146</u>	<u>4 948</u>
SUMMA LÖNER, ARVODEN & SOCIALA AVGIFTER	<u>34 146</u>	<u>34 948</u>

14

NOT NR 5

Luthagen 35:6

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Taxeringsvärde:	35 204 000	35 204 000
Byggnadsvärde	18 641 000	18 641 000
Markvärde	<u>16 563 000</u>	<u>16 563 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>35 204 000</u>	<u>35 204 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	34 572 000	34 572 000
Lokaler	632 000	632 000

Bokfört värde:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Byggnader, gatuhusen	7 732 600	7 732 600
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 228 804	-2 178 770
Årets avskrivningar	<u>-50 034</u>	<u>-50 034</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 278 838	-2 228 804
Utgående restvärde enligt plan	<u>5 453 762</u>	<u>5 503 796</u>

Byggnader, lilla huset på gården 2014

	5 016 438	5 016 438
Ingående ackumulerade avskrivningar	-462 267	-410 904
Årets avskrivningar	<u>-51 363</u>	<u>-51 363</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-513 630	-462 267
Utgående restvärde enligt plan	<u>4 502 808</u>	<u>4 554 171</u>

Carport 2001

	300 000	300 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-252 000	-240 000
Årets avskrivningar	<u>-12 000</u>	<u>-12 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-264 000	-252 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>36 000</u>	<u>48 000</u>

Fönster 2021

	328 901	328 901
Ingående anskaffningsvärde	328 901	328 901
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 126	-548
Årets avskrivningar	<u>-6 578</u>	<u>-6 578</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 704	-7 126
Utgående restvärde enligt plan	<u>315 197</u>	<u>321 775</u>

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Källarförråd 2021	42 494	42 494
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 400	-1 700
Årets avskrivningar	<u>-1 700</u>	<u>-1 700</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 100	-3 400
Utgående restvärde enligt plan	<u>37 394</u>	<u>39 094</u>
 Elladdstolpar 2022		
Ingående anskaffningsvärde	44 800	0
Omklass från pågående ny- till- och ombyggnad	<u>0</u>	<u>44 800</u>
Utgående anskaffningsvärde	<u>44 800</u>	<u>44 800</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 480	0
Årets avskrivningar	<u>-4 480</u>	<u>-4 480</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 960	-4 480
Utgående restvärde enligt plan	<u>35 840</u>	<u>40 320</u>
 Pågående ny-, till- och ombyggnad	 <u>2023</u>	 <u>2022</u>
Ingående anskaffningsvärde	0	56 000
Årets inköp	0	-11 200
Omklass till byggnader	0	-44 800
Omklass till installationer	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärde	<u>0</u>	<u>0</u>
 SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	 <u>10 381 001</u>	 <u>10 507 156</u>

NOT NR 6

Inventarier och installationer

Bokfört värde:	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	127 050	127 050
Årets anskaffning	47 696	0
Årets utrantering	-34 875	
Utgående anskaffningsvärde	<u>139 871</u>	<u>127 050</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-127 050	-127 050
Årets avskrivningar	-9 539	0
Årets utrantering	<u>34 875</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-101 714	-127 050
Utgående restvärde enligt plan	<u>38 157</u>	<u>0</u>
 Installationer		
Ingående anskaffningsvärde	76 410	76 410
Omklass från pågående ny- till- och ombyggnad	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående anskaffningsvärde	<u>76 410</u>	<u>76 410</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-50 847	-49 736
Årets avskrivningar	<u>-1 111</u>	<u>-1 111</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-51 958	-50 847
Utgående restvärde enligt plan	<u>24 452</u>	<u>25 563</u>
 SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	 <u>62 609</u>	 <u>25 563</u>

NOT NR 7

Övriga fordringar

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Hyses- & avgiftsfordringar	8 037	1 456
Skattekonto	766	80
Momsfordran	0	759
Elintäkter	16 009	13 573
Klientmedel hos Mediator	<u>113 018</u>	<u>0</u>
SUMMA	<u>137 830</u>	<u>15 868</u>

Avgifter/hyror för januari 2024, registrerade som obetalda per 31 december, redovisas fr o m 2023 som en fordran.

NOT NR 8

Förutbet kostn/uppl intäkter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Förutbetalda försäkringspremier	50 434	45 850
Tele2 Sverige AB	12 974	12 517
Uppsala Lyftservice AB	1 601	1 506
Mediator AB	<u>14 845</u>	<u>0</u>
SUMMA	<u>79 854</u>	<u>59 873</u>

NOT NR 9

Skulder kreditinstitut

	<u>Räntejustering</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Nordea	2024-04-03	4,49%	1 054 378
Nordea	2024-04-17	0,86%	1 670 976
Nordea	2024-10-16	4,00%	960 000
Nordea	2024-10-18	4,90%	1 370 000
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>5 055 354</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års omsättning			-5 055 354
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			<u>0</u>
SUMMA KORTFRISTIG LÅNESKULD			<u>-5 055 354</u>
SUMMA LÅNGFRISTIG LÅNESKULD			<u>0</u>
Beräknad låneskuld 2028-12-31			4 505 354

NOT NR 10

Uppl kostn/förutb intäkter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Beräknat revisionsarvode	14 300	10 750
Upplupen räntekostnad	36 534	18 164
Upplupna styrelsearvoden	23 600	18 400
Beräknade sociala avgifter	4 000	3 000
Upplupen kostnad media-/momshantering	<u>2 954</u>	<u>0</u>
SUMMA	<u>81 388</u>	<u>50 314</u>

NOT NR 11

Ställda säkerheter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fastighetsinteckningar	8 304 000	8 304 000

NOT NR 12

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens under-
tecknande.

Uppsala 2024 - 05 - 16




Lars Johansson



Göran Bjurhall



Anette Fischer



Anders Sundqvist

REVISIONSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har lämnats den 18/5 - 2024.



Peter Lindqvist
Revisor

Borev Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Geijersgården, org.nr 716401-3042

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Geijersgården 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 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 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. 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 Geijersgården för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 18 maj 2024



Peter Lindqvist
Revisor