



Välkommen till årsredovisningen för Brf Storgården

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1958-10-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1963-06-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-15 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kvarngärdet 21:1	-	-

Fastigheten är försäkrad hos Gallagher/If.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1961 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1962

Föreningen har 37 bostadsrätter om totalt 2 476 kvm och 1 lokal om 95 kvm. Byggnadernas totalyta är 2571 kvm.

Styrelsens sammansättning

Martin Ölund	Ordförande
Joel Lars-Ove Gunnarsson	Vice ordförande
Henrik Wallgren	Sekreterare
Ingrid Dahlbom	Styrelseledamot
Pär Norman	Styrelseledamot
Monica Ericson	Suppleant
Elin Åkesson	Suppleant

Valberedning

Therese Alm Hansell

Torun Wallgren

Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter i föreningen.

Revisorer

Niklas Feiff Extern revisor Feiff Revision & Redovisning
Håkan Nilsson Internrevisor Internrevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Målning av trapphus
Renovering av avloppsstammar i källaren på Storgatan 6. Relining, byte av synliga stammar samt byte av vattenlås och rensystem
Brandskyddsbesiktning/inspektion (SBC) av fastigheten
Radonmätning i lägenheter
Åtgärd läckande skorsten Höganäsgatan 3B
Besiktning av fastighetens balkonger
- 2022** ● Laddstolpar, elbil - Installation av 13 st laddplatser (parkeringsplatser och garage)
Spolning av rör - Spolning av samtliga stammar
Filmning av rör - Filmning rör för uppdatering av underhållsplan
Ombyggnation av uteplats - Slutförande av ombyggnad
- 2021** ● Ombyggnad av uteplats - Trädäck med insynsskydd
Byte av värmepump - Nuvarande värmepump uttjänt
- 2020-2021** ● Översyn av trapphusen - Byte av belysning
- 2020** ● Fogningsarbete - tak - Kontroll utförd utan anmärkning
- 2019-2020** ● OVK - Avslutad våren 2020
- 2019** ● Ny hiss - En ny hiss på Storgatan 6 installeras
Rör i undercentral - Spricka i avl.rör
- 2018** ● Rör i källaren - Rören har besiktigats och kommer delvis att bytas ut
- 2017** ● Byggnation av motionsrum - Tidigare hobbyrum har byggts om till motionsrum
- 2016** ● Renovering av styrelserum - Nytt trägolv, målning av väggar, nytt skrivbord
Byte av radiatorventiler - Även byte av styrenhet i undercentral
Målning av entréer - Entrédörrar till båda fastigheterna har lackats

- 2015** ● Målning av tak och gesimsrännor - Målningen besiktigad och godkänd
Byggnation av bastu och relax - Ombyggnad av mangelrum. Mangel flyttad till torkrum
- 2014** ● Målning av fasad vid uteplats - Putsning av fasaden och målning
Reparation av miljörum - Ny golvbrunn och målning av golv och vägg
- 2013** ● Målning av källargolv - Golvmålning i korridorer, tvättstuga, cykelrum
Byggnation av skärmtak - Över källaringångar och ingång till soprum på gården
Ventilationsöversyn - Rengöring av självdagskanaler
- 2012** ● Målning av balkonger - Alla balkonger och div plåtdetaljer i anslutning
Målning av garagedörrar - Alla garagedörrar och några av källardörrarna
- 2011** ● Byte av dagvattenrör - Innergård
Spolning av stammar - Hela fastigheten
- 2007-2008** ● Lagning av tak - Storgatan 6
Byte av lägenhetsdörrar och låssystem - Säkerhetsdörrar till alla lägenheter
- 2006** ● Invändiga stuprör - Filmade och befunda i gott skick
- 2005** ● Renovering av balkonger - Målning av balkonger Storgatan 6
- 2004** ● Målning av tak - Storgatan 6
- 2003** ● Rörstambyte - Rörinfodring av avloppsstammar och stickledningar
Byte av kall- och varm-vattenledningar
- 2002** ● Elstambyte - Hela fastigheten
- 1993** ● Omputsning av fasad - Inklusive tilläggsisolering

Planerade underhåll

- 2027** ● Måla ståldörrar mot gård
Spola avloppsstammar
- 2026** ● OVK
- 2025** ● Målning av balkonger

Avtal med leverantörer

Fastighetsförsäkring	Gallagher/If
Renovering av avloppsstammar i på källaren Storgatan 6	Spolpatrullen
Brandskyddskontroll/inspektion	Briab
Balkongbesiktning	Sefast
Fuktmätning, asbestbesiktning och asbestsanering	Ocab
Målning av trapphus	Engbergs måleri
Radonmätning i lägenheter	Radonova

UBC Teknisk Förvaltning	Fastighetsskötsel
Fyrfasen	Elhandel
Vattenfall Eldistribution	Elnät
Vattenfall Värme	Fjärrvärme
SBC	Ekonomisk förvaltning
Uppsala vatten	Vatten
Luthagens Städ & Fönsterputs	Städning
KONE	Serviceavtal hiss
Uppsala Vatten och Ragnsells	Sophantering
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens lån var bundet fram till 2023-12-01. Efter att ha utvärderat möjliga vägar framåt valde styrelsen att amortera ner lånet till 1 MSEK samt låta denna del löpa vidare i ett rörligt låneavtal.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-04-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Föreningens fick erbjudande om en ny fastighetsförsäkring via vår förvaltare SBC. Fastighetsförsäkringen förmedlas via Gallagher och själva försäkringen är placerad hos If. Efter utvärdering av erbjudandet valde styrelsen att teckna den nya fastighetsförsäkringen.

Övriga uppgifter

Året inleddes med målning av samtliga trapphus. Så fort målningsarbetet var slutfört påbörjades renoveringen av avloppsstammarna i källaren på Storgatan 6. Arbetet gjordes som en åtgärd kopplat till anmärkningar från en tidigare filmning av stammarna. Synliga stammar byttes och övriga stammar relinades. I samband med arbetet byttes även brunnar, vattenlås samt rensystem.

Under våren gjordes även en radonmätning av fastighetens lägenheter och styrelsen har vidtagit åtgärder i den lägenhet som låg strax över gränsvärdena.

Vidare har det skett en brandbesiktning/inspektion av fastigheten och styrelsen har nu underlag för att själva löpande utföra egenkontroller av fastighetens brandskydd. Samtliga brandvarnare i fastighetens allmänna utrymmen har även bytts ut och det befintliga beståndet av brandsläckare har kompletterats.

I början av vintern besiktigades samtliga av fastighetens balkonger enligt rekommendation i underhållsplan.

I slutet av årets köptes en hjärtstartare in som kommer monteras i källaren på Storgatan 6.

Utöver ovanstående har föreningen haft två välbesökta städdagar under året, lördagen den 13 maj samt söndagen den 29 oktober. Efter städningen har föreningens medlemmar grillat och umgåtts på den gemensamma uteplatsen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 65 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 61 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 678 821	1 626 043	1 616 211	1 618 313
Resultat efter fin. poster	-711 815	-112 268	-215 145	513 399
Soliditet (%)	67	-	-	-
Yttre fond	3 701 897	3 537 620	3 198 635	2 977 410
Taxeringsvärde	67 797 000	67 797 000	44 245 000	44 245 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	643	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,1	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	404	850	874	898
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	389	850	874	898
Sparande per kvm totalyta, kr	80	102	98	281
Elkostnad per kvm totalyta, kr	18	17	20	24
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	130	132	126	116
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	42	42	45	43
Energikostnad per kvm totalyta, kr	189	191	191	182
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,37	-	-	-
Räntekänslighet (%)	0,63	-	-	-

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.

Upplysning vid förlust

Inför 2023 hade styrelsen budgeterat för ett resultat på drygt minus 451 000 kr. I denna budget ingick bland annat målning av trapphus samt åtgärd av två trasiga avloppstammar i källaren på Storgatan 6. Anledningen till att minusresultatet blev större än budgeterat beror på att det under inspektion i samband med offertinhämtning uppdagades att åtgärdsbehoven i källaren på Storgatan 6 var mycket mer omfattande än vad man först trott. Resultatet blev att samtliga synliga avloppstammar i källaren byttes och de dolda stammarna relinades. Utöver det passade man även på att byta samtliga vattenlås och golvbrunnar i källaren.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	344 180	-	-	344 180
Fond, yttre underhåll	3 537 620	-174 708	338 985	3 701 897
Balanserat resultat	-321 554	62 438	-338 985	-598 100
Årets resultat	-112 268	112 268	-711 815	-711 815
Eget kapital	3 447 977	0	-711 815	2 736 162

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-259 115
Årets resultat	-711 815
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-338 985
Totalt	-1 309 915

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	722 500
Balanseras i ny räkning	-587 415

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 678 821	1 626 043
Övriga rörelseintäkter	3	14 592	7 849
Summa rörelseintäkter		1 693 413	1 633 892
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 958 715	-1 260 553
Övriga externa kostnader	9	-186 848	-192 327
Personalkostnader	10	-90 564	-101 318
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-195 900	-189 607
Summa rörelsekostnader		-2 432 027	-1 743 805
RÖRELSERESULTAT		-738 614	-109 913
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		48 035	17 287
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-21 236	-19 643
Summa finansiella poster		26 799	-2 355
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-711 815	-112 268
ÅRETS RESULTAT		-711 815	-112 268

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	2 540 160	2 736 060
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 540 160	2 736 060
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 542 960	2 738 860
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		1 813	22 922
Övriga fordringar	15	1 552 910	1 739 221
Summa kortfristiga fordringar		1 554 723	1 762 143
Kassa och bank			
Kassa och bank		680	1 331 458
Summa kassa och bank		680	1 331 458
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 555 403	3 093 601
SUMMA TILLGÅNGAR		4 098 363	5 832 461

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		344 180	344 180
Fond för yttre underhåll		3 701 897	3 537 620
Summa bundet eget kapital		4 046 077	3 881 800
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-598 100	-321 554
Årets resultat		-711 815	-112 268
Summa fritt eget kapital		-1 309 915	-433 823
SUMMA EGET KAPITAL		2 736 162	3 447 977
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	1 000 000	2 103 613
Leverantörsskulder		100 494	81 589
Skatteskulder		66 063	11 302
Övriga kortfristiga skulder		19 995	20 789
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	175 649	167 190
Summa kortfristiga skulder		1 362 201	2 384 483
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 098 363	5 832 461

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-738 614	-109 913
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	195 900	189 607
Erhållen ränta	48 035	17 287
Erlagd ränta	-19 013	-19 689
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-513 692	77 292
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-35 645	-22 243
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	79 108	-18 767
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-470 230	36 282
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-126 031
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-126 031
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 103 613	-60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 103 613	-60 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 573 843	-149 748
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 045 541	3 195 289
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 471 698	3 045 541

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Storgården 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

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	2 - 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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	1 592 790	1 535 217
Hysesintäkter lokaler	10 994	9 917
Hysesintäkter garage	37 100	42 000
Hysesintäkter p-plats	33 950	29 050
Påminnelseavgift	120	0
Dröjsmålsränta	191	0
Pantsättningsavgift	1 050	9 902
Överlåtelseavgift	2 626	0
Öres- och kronutjämning	0	-43
Summa	1 678 821	1 626 043

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	9 842	0
Övriga intäkter	4 750	1 786
Återbäring försäkringsbolag	0	6 063
Summa	14 592	7 849

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	74 203	51 818
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 743	14 846
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	15 299
Städning enligt avtal	54 916	54 231
Städning utöver avtal	12 120	0
Hissbesiktning	3 485	3 321
Brandskydd	9 869	0
Myndighetstillsyn	1 173	10 341
Gårdkostnader	2 619	52 549
Gemensamma utrymmen	0	53 874
Snöröjning/sandning	7 690	4 308
Förbrukningsmaterial	40 442	17 158
Summa	209 259	277 744

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	179 724	0
Tvättstuga	7 717	18 825
Trapphus/port/entr	594	39 636
Dörrar och lås/porttele	34 056	11 111
Ventilation	39 711	2 719
Elinstallationer	7 092	3 643
Tak	3 719	0
Skador/klotter/skadegörelse	5 985	0
Summa	278 598	75 934

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
VVS	722 500	174 708
Summa	722 500	174 708

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	45 573	41 582
Uppvärmning	333 951	327 496
Vatten	106 812	103 431
Sophämtning/renhållning	81 588	68 832
Summa	567 923	541 340

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	24 974	40 144
Kabel-TV	88 698	86 510
Fastighetsskatt	66 763	64 173
Summa	180 435	190 827

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	329	3 126
Juridiska åtgärder	14 313	13 594
Inkassokostnader	1 046	0
Revisionsarvoden extern revisor	23 375	16 875
Styrelseomkostnader	0	18 605
Fritids och trivselkostnader	0	8 315
Föreningskostnader	14 701	1 252
Förvaltningsarvode enl avtal	56 028	60 147
Överlåtelsekostnad	1 838	0
Pantsättningskostnad	2 364	0
Administration	5 756	18 762
Konsultkostnader	56 960	46 241
OBS - Används ej av SBC	4 728	0
Bostadsrätterna Sverige	5 410	5 410
Summa	186 848	192 327

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	69 730	74 033
Övriga arvoden	0	6 700
Arbetsgivaravgifter	20 834	20 585
Summa	90 564	101 318

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	21 211	19 438
Dröjsmålsränta	25	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	-25
Övriga räntekostnader	0	230
Summa	21 236	19 643

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	8 093 613	7 967 582
Årets inköp	0	126 031
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	8 093 613	8 093 613
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 357 553	-5 167 946
Årets avskrivning	-195 900	-189 607
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 553 453	-5 357 553
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 540 160	2 736 060
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>165 000</i>	<i>165 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	38 433 000	38 433 000
Taxeringsvärde mark	29 364 000	29 364 000
Summa	67 797 000	67 797 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	199 275	199 275
Utgående anskaffningsvärde	199 275	199 275
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-199 275	-199 275
Utgående avskrivning	-199 275	-199 275
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	81 892	25 138
Klientmedel	0	659 355
Transaktionskonto	405 445	0
Borgo räntekonto	1 065 573	1 054 728
Summa	1 552 910	1 739 221

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Stadshypotek	2024-03-01	4,74 %	1 000 000	2 103 616
Summa			1 000 000	0
Varav kortfristig del			1 000 000	2 103 613

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 900 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	3 818	1 595
Förutbet hyror/avgifter	171 831	165 595
Summa	175 649	167 190

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	4 561 098	4 561 098

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat att köpa in en ny torktumlare för att ersätta den trasiga (en av två) i tvättstugan.

Underskrifter

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

Uppsala

Martin Ölund
Ordförande

Joel Lars-Ove Gunnarsson
Vice ordförande

Henrik Wallgren
Sekreterare

Ingrid Dahlbom
Styrelseledamot

Pär Norman
Styrelseledamot

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

Feiff Revision & Redovisning
Niklas Feiff
Extern revisor

Internrevisor
Håkan Nilsson
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.04.2024 14:42

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 08.04.2024 15:48

DOCUMENT ID:

ByVUTr_-eR

ENVELOPE ID:

SkZ76ru-xA-ByVUTr_-eR

DOCUMENT NAME:

Brf Storgården, 717600-2272 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARTIN ÖLUND martinolund89@hotmail.com	Signed Authenticated	08.04.2024 15:50 08.04.2024 15:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/05/17) IP: 192.36.28.75
2. HENRIK WALLGREN henrik.nilsson3@gmail.com	Signed Authenticated	08.04.2024 15:51 08.04.2024 15:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/04/08) IP: 104.28.98.90
3. INGRID DAHLBOM ingriddahlbom22@gmail.com	Signed Authenticated	08.04.2024 16:16 08.04.2024 16:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/07/16) IP: 83.190.82.38
4. Pär Norman parnorman@hotmail.se	Signed Authenticated	08.04.2024 21:41 08.04.2024 21:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/09/16) IP: 83.191.127.176
5. Joel Lars-Ove Gunnarsson joell.g@hotmail.com	Signed Authenticated	09.04.2024 00:01 08.04.2024 19:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/12/10) IP: 94.234.117.55
6. HÅKAN NILSSON hakan-nilsson@live.se	Signed Authenticated	09.04.2024 12:29 09.04.2024 12:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/07/18) IP: 137.61.48.20
7. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	Signed Authenticated	09.04.2024 14:42 09.04.2024 14:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/02/28) IP: 217.13.237.18

* 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 Brf Storgården

Org.nr 717600-2272

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Storgården för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 de 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. De 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

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 Brf Storgården för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 ersättningsskyldighet 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 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 vi 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 vår professionella 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 överträdelse 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 enskilda elektroniska signaturer

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Håkan Nilsson
Intern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.04.2024 14:41

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 08.04.2024 15:48

DOCUMENT ID:

ByzLpSubl0

ENVELOPE ID:

rk7pH_Wx0-ByzLpSubl0

DOCUMENT NAME:

Brf Storgården Revisionsberättelse 2023.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HÅKAN NILSSON hakan-nilsson@live.se	Signed Authenticated	09.04.2024 00:34 09.04.2024 00:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/07/18) IP: 83.190.80.31
2. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	Signed Authenticated	09.04.2024 14:41 09.04.2024 14:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/02/28) IP: 217.13.237.18

* 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