



Årsredovisning 2023



Brf Dan

Org nr 717600-1993

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Dan, med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2020-09-28.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet har fastighetsbeteckningen Fålhagen 16:3 i Uppsala kommun. Fastigheten är upplåten med äganderätt. Föreningens fastighet består av 3 flerbostadshus i 3 våningar med totalt 72 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

14 st 1 rum och kök

3 st 2 rum och kök

35 st 3 rum och kök

20 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 4 938 kvm. Föreningens totala lokalyta är 431 kvm, vilket inkluderar en lokal med en total uthyrningsbar yta om 72 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 112 639 000 kr varav markvärdet motsvarar 56 379 000 kr och byggnadsvärdet 56 260 000 kr.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

Fastighetens tekniska status

Enligt underhållsplan.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med UBC Teknisk Förvaltning AB om teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel och vicevärdsskap. För lokalvård finns sedan 1 januari 2015 ett avtal med Fejax AB.

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastum AB.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 604 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske enligt en uppdaterad underhållsplan.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, räntekostnader och fastighetslån framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2023-05-24 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

| | |
|----------------|----------------------|
| Gabriel Oltean | Ledamot, ordförande |
| Leif Söderberg | Ledamot, kassör |
| Niklas Flygt | Ledamot, sekreterare |

Suppleanter

Inga Hörte
Christina Wallenqvist Skogum
Anna Sahlin

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året hållit 13 st protokollförda sammanträden. Utöver ordinarie och extra styrelsemöten har styrelsen haft nio protokollförda percapsulam-beslut.

Revisor

| | |
|-------------------|-------------------|
| Tomas Ericson | BOREV Revision AB |
| BOREV Revision AB | Revisorsuppleant |

Valberedning

Håkan Tidriks
Richard Ullstrand

Vicevärd

UBC Teknisk Förvaltning
Jonas Cervin

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Renoverat övernattningslgh Vilo-Dan
- Byte av elmätare till lägenheter och lokal
- Installerat automatdosering i tvättstuga
- Byte av garageportar
- Kittat och målat fönster samt relining av imkanaler
- Föreningen har tagit beslut om att höja årsavgiften med 15% från 1 januari 2024.

Medlemsinformation

Föreningen har 104 (108) medlemmar fördelade på 72 lägenheter och 1 lokal. Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har fem överlåtelse skett. Föreningen har under året haft sju andrahandsupplåtelse.

| Flerårsöversikt (tkr) | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 3 293 | 3 209 | 3 070 | 3 105 |
| Resultat efter finansiella poster | -1 467 | -184 | -105 | 260 |
| Soliditet (%) | 14,2 | 22,2 | 21,4 | 21,5 |
| Årets resultat exkl avskrivningar | -783 | 500 | 535 | 903 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 604 | 576 | 570 | 566 |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm) | 1 842 | 1 972 | 2 222 | 2 277 |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 2 003 | 2 145 | 2 416 | 2 475 |
| Sparande per kvm (kr/kvm) | 110 | 135 | 154 | 199 |
| Räntekänslighet (%) | 3,3 | 3,7 | 4,2 | 4,4 |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm) | 190 | 216 | 185 | 165 |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 87,9 | 87,8 | 91,2 | 87,5 |

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Kostnad för medlemmarnas egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på till stor del av underhållskostnader, dels ett byte av garageportar på 458 365 kr och dels en relining av ventilationskanaler på 825 387 kr, som båda har kostnadsförts i bokslutet per 2023-12-31. Även ökade räntekostnader på föreningens fastighetslån bidrar till förlusten.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Föreningen har beslutat att finansiera förlusten genom att höja årsavgifterna med 15% från 1 januari 2024.

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 469 800 | 2 410 888 | 572 424 | -184 316 | 3 268 796 |
| Disposition av föregående års resultat: | | -41 550 | -142 766 | 184 316 | 0 |
| Årets resultat | | | | -1 467 000 | -1 467 000 |
| Belopp vid årets utgång | 469 800 | 2 369 338 | 429 658 | -1 467 000 | 1 801 796 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|-------------------|
| balanserad vinst | 429 657 |
| årets förlust | -1 467 000 |
| | -1 037 343 |

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| behandlas så att | |
| reservering fond för yttre underhåll | 500 000 |
| ianspråktagande för yttre underhåll | -1 431 986 |
| i ny räkning överföres | -105 357 |
| | -1 037 343 |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

| Resultaträkning | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 3 292 865 | 3 208 750 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 99 325 | 29 907 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 392 190 | 3 238 657 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4 | -3 443 337 | -2 230 609 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -289 351 | -277 826 |
| Personalkostnader | 6 | -98 497 | -89 065 |
| Avskrivningar | | -684 231 | -684 231 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 515 416 | -3 281 731 |
| Rörelseresultat | | -1 123 226 | -43 074 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 2 299 | 6 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -346 073 | -141 248 |
| Summa finansiella poster | | -343 774 | -141 242 |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 467 000 | -184 316 |
| Årets resultat | | -1 467 000 | -184 316 |

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| | 7, 8, 9, | | |
| Byggnader och mark | 10 | 10 949 662 | 11 633 893 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 10 949 662 | 11 633 893 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 11 | 47 500 | 47 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 47 500 | 47 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 10 997 162 | 11 681 393 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 6 372 | 0 |
| Övriga fordringar | 12 | 1 367 949 | 2 852 474 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 271 316 | 188 194 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 645 637 | 3 040 668 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 18 805 | 3 877 |
| Summa kassa och bank | | 18 805 | 3 877 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 664 442 | 3 044 545 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 12 661 604 | 14 725 938 |

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 469 800 | 469 800 |
| Fond för yttre underhåll | | 2 369 338 | 2 410 888 |
| Summa bundet eget kapital | | 2 839 138 | 2 880 688 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 429 657 | 572 424 |
| Årets resultat | | -1 467 000 | -184 316 |
| Summa fritt eget kapital | | -1 037 343 | 388 108 |
| Summa eget kapital | | 1 801 795 | 3 268 796 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14 | 9 590 000 | 2 880 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 9 590 000 | 2 880 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 14 | 300 000 | 7 710 000 |
| Leverantörsskulder | | 357 365 | 243 828 |
| Skatteskulder | | 12 701 | 12 199 |
| Övriga skulder | | 8 316 | 26 335 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 591 427 | 584 780 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 269 809 | 8 577 142 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 12 661 604 | 14 725 938 |

Kassaflödesanalys

| | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 467 000 | -184 316 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 684 231 | 684 231 |
| Förändring skatteskuld/fordran | | 502 | 1 799 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | -782 267 | 501 714 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -150 346 | 241 082 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 102 164 | 102 527 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | -830 449 | 845 323 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Förändring av skulder till kreditinstitut | | -700 000 | -1 341 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -700 000 | -1 341 000 |
| Årets kassaflöde | | -1 530 449 | -495 677 |
| Likvida medel och avräkningskonto | | | |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början | | 2 852 146 | 3 347 823 |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut | | 1 321 697 | 2 852 146 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd BRFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider/år:

| | |
|--------------------|-----|
| Byggnad | 100 |
| Stamreovering | 25 |
| Säkerhetsdörrar | 30 |
| Solcellsanläggning | 20 |
| Inventarier | 10 |

Not 2 Nettoomsättning

| | 2023 | 2022 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 2 842 629 | 2 707 308 |
| Hyror lokaler | 72 393 | 65 304 |
| P-plats och garage | 199 018 | 189 487 |
| Elavgifter | 172 375 | 240 381 |
| Hysesintäkt övr objekt | 6 450 | 6 270 |
| | 3 292 865 | 3 208 750 |

I årsavgiften ingår värme, fastighetsel, vatten, TV, bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Övernattnings-/gästlägenhet | 18 150 | 4 350 |
| Avgift andrahandsupplåtelse | 18 063 | 12 506 |
| Elprisstöd | 60 329 | 0 |
| Övriga intäkter | 2 737 | 12 967 |
| Öres- och kronutjämning | 45 | 85 |
| | 99 324 | 29 908 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel | 195 516 | 186 724 |
| Trädgårdsskötsel | 3 619 | 17 599 |
| Städkostnader | 87 204 | 82 576 |
| Snöröjning/sandning | 32 407 | 14 188 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 12 294 | 0 |
| Serviceavtal | 23 355 | 15 570 |
| Besiktningkostnader | 3 646 | 1 250 |
| Reparationer | 129 337 | 130 159 |
| Planerat underhåll | 1 431 986 | 225 291 |
| Fastighetsel | 216 494 | 389 194 |
| Uppvärmning | 603 862 | 559 251 |
| Vatten och avlopp | 199 969 | 208 703 |
| Avfallshantering | 103 971 | 100 419 |
| Försäkringskostnader | 84 723 | 80 739 |
| Bredband | 104 498 | 99 703 |
| Kabel-tv | 54 186 | 49 044 |
| Förbrukningsinventarier | 32 133 | 695 |
| Förbrukningsmaterial | 74 965 | 22 161 |
| Vicevärd entreprenad | 49 172 | 47 344 |
| | 3 443 337 | 2 230 610 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskatt | 26 390 | 26 390 |
| Fastighetsavgift | 114 408 | 109 368 |
| Revisionsarvode | 15 300 | 13 600 |
| Ekonomisk förvaltning | 105 113 | 101 246 |
| Bankkostnader | 440 | 360 |
| Datakommunikation | 2 856 | 0 |
| Underhållsplan | 12 875 | 12 500 |
| Gåvor | 640 | 2 146 |
| Övriga poster | 11 329 | 12 216 |
| | 289 351 | 277 826 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2023 | 2022 |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode | 80 252 | 72 451 |
| Sociala avgifter | 18 245 | 16 614 |
| | 98 497 | 89 065 |

Not 7 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 3 493 700 | 3 493 700 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 3 493 700 | 3 493 700 |
| Ingående avskrivningar | -3 148 561 | -3 140 343 |
| Årets avskrivningar | -8 218 | -8 218 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -3 156 779 | -3 148 561 |
| Utgående redovisat värde | 336 921 | 345 139 |
| Markvärde | | |
| Redovisat värde | 722 800 | 722 800 |

Not 8 Fastighetsförbättringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 4 132 920 | 4 132 920 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 4 132 920 | 4 132 920 |
| Ingående avskrivningar | -3 718 675 | -3 691 058 |
| Årets avskrivningar | -27 617 | -27 617 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -3 746 292 | -3 718 675 |
| Utgående redovisat värde | 386 628 | 414 245 |

Not 9 Stamreovering

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 14 569 842 | 14 569 842 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 14 569 842 | 14 569 842 |
| Ingående avskrivningar | -5 664 563 | -5 081 769 |
| Årets avskrivningar | -582 794 | -582 794 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -6 247 357 | -5 664 563 |
| Utgående redovisat värde | 8 322 485 | 8 905 279 |

Not 10 Solcellsanläggning

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 1 312 031 | 1 312 031 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 312 031 | 1 312 031 |
| Ingående avskrivningar | -65 602 | 0 |
| Årets avskrivningar | -65 602 | -65 602 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -131 204 | -65 602 |
| Utgående redovisat värde | 1 180 827 | 1 246 429 |

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Aktier i Fastum AB; 556730-0883 | 47 500 | 47 500 |
| | 47 500 | 47 500 |

Not 12 Övriga fordringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto | 65 056 | 4 192 |
| Avräkningskonto förvaltare | 1 302 893 | 2 848 270 |
| Andra kortfristiga fordringar | 0 | 12 |
| | 1 367 949 | 2 852 474 |

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Tele 2 | 41 200 | 39 654 |
| Fastum, ekonomisk förvaltning | 26 873 | 26 061 |
| Länsförsäkringar | 92 873 | 84 723 |
| Uppsala Vatten | 16 940 | 23 081 |
| Bostadsrätterna | 6 890 | 6 890 |
| UBC Teknisk förvaltning | 63 950 | 0 |
| Our Energy | 22 590 | 7 785 |
| | 271 316 | 188 194 |

Not 14 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2023-12-31 | Lånebelopp 2022-12-31 |
|---|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nordea | 4,55 | 2026-10-21 | 4 560 000 | 4 680 000 |
| Nordea | 4,05 | 2025-04-11 | 2 450 000 | 2 950 000 |
| Nordea | 1,38 | 2025-04-11 | 2 880 000 | 2 960 000 |
| | | | 9 890 000 | 10 590 000 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 300 000 | 7 710 000 |

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 300 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 0 kr

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader | 65 107 | 38 597 |
| Styrelsearvoden | 80 250 | 72 450 |
| Sociala avgifter | 25 215 | 22 764 |
| Revision | 15 750 | 15 000 |
| Fastighetsel | 32 584 | 62 164 |
| Fjärrvärme | 92 623 | 86 828 |
| Snöröjning | 3 484 | 3 125 |
| Övriga upplupna kostnader | 7 785 | 40 625 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 268 629 | 243 227 |
| | 591 427 | 584 780 |

Not 16 Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 15 000 000 | 15 000 000 |
| | 15 000 000 | 15 000 000 |

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har höjt årsavgiften med 15% från 1 januari 2024.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Gabriel Oltean
Ordförande

Leif Söderberg
Ledamot

Niklas Flygt
Ledamot

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

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
BOREV Revision AB




Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Dan.pdf

Kvittensen skapad: 2024-04-16 11:22:51

Dokumentet är undertecknat av:

| | |
|---|---------------------|
|  GABRIEL OLTEAN (19821120XXXX) Ordförande | 2024-04-14 14:56:59 |
|  LEIF SÖDERBERG (19520904XXXX) Ledamot | 2024-04-08 22:19:10 |
|  TOMAS ERICSON (19780828XXXX) Revisor | 2024-04-16 11:22:51 |
|  NIKLAS FLYGT (19721030XXXX) Ledamot | 2024-04-09 06:20:57 |



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Dan.pdf (266570 byte)

F8D392BEB0F6B739FF953F63EFDA8E7D49DD2D48A08A21BC4B1C436577BD707C17B84E3779B45D83F59F
7124A3BDDE1BCBB0E9E0EB23F899E032E8250D44BC1E

<https://esign.summera.support/verify>


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Brf Dan - RB 2023 - för digital sign.pdf

Kvittensen skapad: 2024-04-16 13:34:59

Dokumentet är undertecknat av:

 TOMAS ERICSON (19780828XXXX) Revisor

2024-04-16 13:34:59



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Brf Dan - RB 2023 - för digital sign.pdf (357057 byte)

0FB75C5DB8531BB90329B6777CF51BA78ADF867BDAC137E0918A883B83FB52ABA2CBDE2236FA6D81239E
C2BF2AB97245D23E2BB905082B1EA29D6A24E080B1C4

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dan, org.nr 717600-1993

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dan 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 Dan 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

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor