

Årsredovisning 2023

Brf Ekeby Hus i Uppsala

716401-2911



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Ekeby Hus i Uppsala

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. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

Handwritten signature in blue ink, possibly reading "Ekeby Hus" or similar.

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-09-08. Stadgar registrerades 2022-06-28 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Flogsta 45:1	1984	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1984

Föreningen har 100 bostadsrätter om totalt 6 817 kvm. Byggnadernas totalyta är 7038 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ulf Melin	Ordförande
Ann-Charlotte Sofia Gröndahl	Styrelseledamot
Jörgen Cronblad	Styrelseledamot
Marie Nilsson	Styrelseledamot
Yvonne Andersson Werne	Styrelseledamot

Valberedning

Inger Rathsmann, Eva Henriët

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av Ulf Melin, Lotta Gröndahl och Jörgen Cronblad

Revisorer

Mattias Eklöf Auktoriserad revisor KPMG

Handwritten signature and initials in blue ink.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

2023 ● Underhåll har skett löpande och kostnadsförts. Se noteringar under övrig verksamhetsinformation

Planerade underhåll

2024 ● Värmeeffektiviseringsåtgärder enligt UH-planen

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Uppsala
Teknisk förvaltning	Uppsala Fastighetstjänst AB
Lokalvård	PD Miljöservice AB

Övrig verksamhetsinformation

Under verksamhetsåret har följande UH-aktiviteter genomförts, till en total kostnad av ca 800 kkr:

Renovering av

- Tre gästrum
- Expeditionen (inkl installation av ett AC-aggregat)
- Frisör- och fotvårdslokalerna inklusive väntrum och toalett
- Entrén (utomhusmålning, ny belysning och ny automatisk dörröppnare)

Byte av termostaterna till alla element i lägenheterna i hus E

Föryngring av trädgården (år 1 av 3-årigt projekt)

Inköp av ny flaggstång i trädgården. Ny placering.

Renovering av möbler i "vinterträdgården"

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- Service- och årsavgifter höjdes med 5 % från 1 april
 - En extra amortering på 1 Mkr genomfördes på rörligt lån i februari
 - Föreningen erhöll bidrag från Boverket för hissrenoveringar och mopedgarage med 320.000 kr
- Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-04-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Föreningen bytte fastighetsförvaltare från PD Miljöservice till Uppsala Fastighetstjänst från halvårsskiftet

Övriga uppgifter

- Föreningen avslutade anställningsavtalet med dåvarande kökschefen i mars och anställde ny kock under hösten.
- Ett nytt "Öppet hus" i samarbete med Mäklarhuset genomfördes i juni

Handwritten signature and initials in blue ink.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 112 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 14. Det har under året skett 12 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	12 704 967	12 126 389	11 530 421	11 562 160
Resultat efter fin. poster	1 275 775	-650 445	-3 924 185	-246 264
Soliditet (%)	13	10	11	19
Yttre fond	147 400	147 400	1 471 205	3 698 549
Taxeringsvärde	157 014 000	157 014 000	122 742 000	122 742 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	1 640	1 569	1 519	1 1485
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,7	84,3	88,8	85,3
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5 765	5 959	6 012	5 624
Skuldsättning per kvm	5 584	5 772	5 820	5 445
Sparande per kvm	394	427	348	384
Elkostnad per kvm totalyta, kr	55	53	69	56
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	141	136	131	116
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	33	37	30
Energikostnad per kvm	232	221	237	202
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,76	1,70	1,16	1,26
Räntekänslighet	5,13	5,53	5,72	5,35

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för el (totalt 202 509 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		2023-12-31
		RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
Insatser	3 439 000	-	-	3 439 000
Fond, yttre underhåll	147 400	-	-	147 400
Balanserat resultat	2 229 841	-650 445	-	1 579 396
Årets resultat	-650 445	650 445	1 275 775	1 275 775
Eget kapital	5 165 796	0	1 275 775	6 441 571

Handwritten signature and initials in blue ink.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 579 396
Årets resultat	1 275 775
Totalt	2 855 171

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	147 400
Att från yttre fond i anspråk ta	-147 400
Balanseras i ny räkning	2 855 171
	2 855 171

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

Handwritten signature:
Jed [unclear] [unclear]

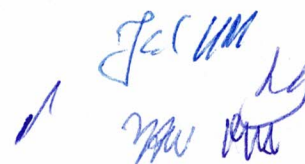
Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	12 704 967	12 126 389
Övriga rörelseintäkter	3	339 604	564 635
Summa rörelseintäkter		13 044 571	12 691 024
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 695 270	-7 950 577
Övriga externa kostnader	9	-1 763 731	-1 582 024
Personalkostnader	10	-2 737 029	-2 648 218
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-482 016	-467 591
Summa rörelsekostnader		-10 678 046	-12 648 410
RÖRELSERESULTAT		2 366 525	42 613
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		13 241	247
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 103 991	-693 305
Summa finansiella poster		-1 090 750	-693 059
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 275 775	-650 445
ÅRETS RESULTAT		1 275 775	-650 445

Handwritten signature and initials:
d UM
Jae MW Tu

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	44 748 269	45 168 413
Maskiner och inventarier	13	284 217	346 089
Summa materiella anläggningstillgångar		45 032 486	45 514 502
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		45 032 486	45 514 502
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		374 960	251 038
Övriga fordringar	14	4 282 801	4 290 732
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	265 511	238 301
Summa kortfristiga fordringar		4 923 272	4 780 071
Kassa och bank			
Kassa och bank		227 889	237 565
Summa kassa och bank		227 889	237 565
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 151 161	5 017 635
SUMMA TILLGÅNGAR		50 183 647	50 532 137



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 439 000	3 439 000
Fond för yttre underhåll		147 400	147 400
Summa bundet eget kapital		3 586 400	3 586 400
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 579 396	2 229 841
Årets resultat		1 275 775	-650 445
Summa fritt eget kapital		2 855 171	1 579 396
SUMMA EGET KAPITAL		6 441 571	5 165 796
Avsättningar			
Avsättningar	16	164 275	229 307
Summa avsättningar		164 275	229 307
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	26 254 750	26 521 750
Summa långfristiga skulder		26 254 750	26 521 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		13 042 000	14 102 000
Leverantörsskulder		684 875	1 081 204
Skatteskulder		13 150	11 383
Övriga kortfristiga skulder		167 094	197 458
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	3 415 931	3 223 239
Summa kortfristiga skulder		17 323 050	18 615 284
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 183 647	50 532 137

Handwritten signature and initials in blue ink.

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 366 525	42 613
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	482 016	467 591
	2 848 541	510 204
Erhållen ränta	13 241	247
Erlagd ränta	-1 109 855	-669 609
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 751 927	-159 158
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-160 108	402 192
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-226 370	425 640
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 365 450	668 674
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-257 313
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-257 313
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	-65 032	-68 528
Upptagna lån	0	13 850 000
Amortering av lån	-1 327 000	-14 190 250
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 392 032	-408 778
ÅRETS KASSAFLÖDE	-26 582	2 583
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 444 842	4 442 259
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 418 260	4 444 842

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Handwritten notes:
 ✓ UM LG
 Gal MW MM

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ekeby Hus i Uppsala 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el samt serviceavgifter.

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	0,81 %
Maskiner och inventarier	10 - 20 %
Fastighetsförbättringar	5 - 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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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.

Fastighetslån

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

*Free KM
PWC
Mm*

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	7 465 364	7 143 099
Serviceavgifter	3 513 965	3 349 838
Hysesintäkter, p-platser	161 153	155 975
El	202 509	202 398
Övriga intäkter	19 083	19 918
Övernattnings-/gästlägenhet	61 757	44 275
Fakturerade kostnader	78 004	74 026
Matförsäljning	1 203 132	1 136 860
Summa	12 704 967	12 126 389

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-51	-45
Erhållna bidrag	320 856	454 949
Erhållna bidrag och ersättning för personal	2 208	51 753
Övriga intäkter	16 591	57 978
Summa	339 604	564 635

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	283 429	317 637
Städning	1 389 786	1 331 434
Övrigt	50 966	13 424
Besiktning och service	82 473	162 630
Trädgårdsarbete	44 895	122 132
Snöskottning	132 703	94 098
Summa	1 984 253	2 041 355

Handwritten notes:
Totalt 111 16
1 111 111

NOT 5, REPARATIONER	2023	2022
Reparationer	155 047	409 514
Bostäder	4 122	0
Tvättstuga	24 906	0
Trapphus/port/entr	0	3 000
Dörrar och lås/porttele	39 757	0
Övriga gemensamma utrymmen	2 926	6 995
VA	16 987	0
Ventilation	12 808	12 013
El	8 753	0
Fönster	7 497	0
Staket/grind/terrass	7 759	0
Gård/markytor	21 941	0
Summa	302 503	431 522

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2023	2022
Övrigt plan. UH	30 000	140 846
Bostäder VVS	113 207	0
Vind	68 500	0
Dörrar och lås/porttele	49 750	0
Övriga gemensamma utrymmen	668 952	700 720
Ventilation	0	137 500
Hissar	0	2 209 482
Gård/markytor	86 156	0
Summa	1 016 565	3 188 548

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	389 553	370 129
Uppvärmning	991 535	955 349
Vatten	250 305	232 210
Sophämtning	204 804	204 006
Summa	1 836 197	1 761 694

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	189 665	179 085
Kabel-TV	51 630	51 497
Bredband	145 418	134 836
Fastighetsskatt	169 040	162 040
Summa	555 753	527 458

Handwritten signature and initials in blue ink.

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Matinköp	1 239 024	1 097 666
Förbrukningsmaterial	192 374	180 733
Arbetskläder	19 843	15 200
Trycksaker	27 760	0
Telekommunikation	8 534	8 213
Datakommunikation	3 540	4 651
Övriga förvaltningskostnader	82 355	71 192
Revisionsarvoden	24 750	29 875
Ekonomisk förvaltning	125 092	120 002
Föreningsavgifter	7 880	8 020
Bankkostnader	8 694	13 161
Bibliotek	23 886	33 312
Summa	1 763 731	1 582 024

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Löner	1 883 010	1 800 761
Styrelsearvoden	137 850	136 900
Övriga personalkostnader	21 336	41 453
Pensionskostnader	77 498	83 865
Sociala avgifter	617 336	585 240
Summa	2 737 029	2 648 218

MEDELANTAL ANSTÄLLDA

	2023	2022
Män	1	0
Kvinnor	2	4
Totalt	3	4

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 103 905	693 285
Övriga räntekostnader	86	20
Summa	1 103 991	693 305

Handwritten signature and initials in blue ink.

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	52 187 419	52 096 356
Årets inköp	0	91 063
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	52 187 419	52 187 419
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 019 006	-6 602 657
Årets avskrivning	-420 144	-416 349
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 439 150	-7 019 006
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	44 748 269	45 168 413
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 732 000</i>	<i>2 732 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	82 530 000	82 530 000
Taxeringsvärde mark	74 484 000	74 484 000
Summa	157 014 000	157 014 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 467 600	1 301 350
Inköp	0	166 250
Utgående anskaffningsvärde	1 467 600	1 467 600
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 121 511	-1 070 269
Avskrivningar	-61 872	-51 242
Utgående avskrivning	-1 183 383	-1 121 511
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	284 217	346 089

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	87 237	83 454
Övriga fordringar	5 193	0
Nabo Klientmedelskonto	4 184 233	4 207 278
Borgo	6 138	0
Summa	4 282 801	4 290 732

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	55 523	47 446
Försäkringspremier	97 944	92 143
Kabel-TV	12 931	12 884
Vatten	25 444	20 846
Bredband	39 600	33 709
Förvaltning	34 069	31 273
Summa	265 511	238 301

NOT 16, EKEBYHUSFONDEN

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ingående behållning</i>	229 307	297 835	317 316	58 228
<u>Tillförda medel</u>				
Minnesgåvor, insamlingar	13 335	5 100	1 200	301 750
<u>Utgivna medel</u>				
Inredning	-72 655			-25 403
Trädgård	-5 712		-20 681	-17 259
Gym		-73 628		
Summa	164 275	229 307	297 835	317 316

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SBAB	2027-09-10	3,80 %	5 995 000	6 055 000
SEB	2027-03-28	1,89 %	4 830 000	4 870 000
SEB	2025-03-28	1,53 %	5 669 000	5 729 000
SEB	2027-03-28	1,89 %	4 760 000	4 820 000
SEB	2025-03-28	1,53 %	1 351 000	1 379 000
SEB	2025-03-28	1,53 %	916 750	935 750
SEB	2025-03-28	1,53 %	3 000 000	3 000 000
SEB	2024-05-28	4,59 %	12 775 000	13 835 000
Summa			39 296 750	40 623 750
Varav kortfristig del			13 042 000	14 102 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 661 750 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.

Handwritten signature and initials in blue ink.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	51 654	37 564
El	53 115	45 702
Uppvärmning	144 294	142 617
Utgiftsräntor	87 928	93 792
Upplupna semesterlöner	75 201	75 244
Sociala avgifter	23 628	23 642
Förutbetalda avgifter/hyror	2 953 611	2 804 679
Beräknat revisionsarvode	26 500	0
Summa	3 415 931	3 223 239

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	54 362 000	54 362 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har beslutat om en ökning av service- och årsavgifterna med 4 % från 1 april 2024. En extra amortering på 1 MKr på våra lån gjordes i januari 2024.

Handwritten signature and date:
4/1/24
Johanna

Underskrifter

Uppsala, 2024-04-16

Ort och datum

Ulf Melin

Ulf Melin
Ordförande

Ann-Charlotte Sofia Gröndahl

Ann-Charlotte Sofia Gröndahl
Styrelseledamot

Jörgen Cronblad

Jörgen Cronblad
Styrelseledamot

Marie Nilsson

Marie Nilsson
Styrelseledamot

Yvonne Andersson Werne

Yvonne Andersson Werne
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-17

Mattias Eklöf

KPMG
Mattias Eklöf
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ekeby Hus i Uppsala, org. nr 716401-2911

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekeby Hus i Uppsala för år 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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 23 april 2023 med modifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

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 revisionsssed 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:

- 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.

- 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.

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 Ekeby Hus i Uppsala för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 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 överträdelser 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 17 april 2024

KPMG AB



Mattias Eklöf

Auktoriserad revisor