

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Gottsunda Allé 1 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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

## 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-08-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-06-02 och nuvarande stadgar registrerades 2021-05-24 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Uppsala Gottsunda 54:1	2015	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014-2015 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 2015

Föreningen har 49 bostadsrätter om totalt 3 205 kvm och 1 lokal om 68 kvm. Byggnadernas totalyta är 3917 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Adrian Pigon Kuncze	Ordförande
Karin Anna Maria Olsson	Styrelseledamot
Pernilla Hammarström	Styrelseledamot
Thomas Widgren	Styrelseledamot
Elisabeth Klahr	Suppleant
Masud Parvage	Suppleant

### Valberedning

Denisa Kaldzija  
Nasrin Saleh

## Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

## Revisorer

Tommy Irenius    Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2038. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Installation av elbilsladdare till 10 garageplatser - standardökning  
Byte av elmätare i el-centralen - fastighetsteknik  
Kontroll och service av samtliga el-centraler i fastigheternas lägenheter - åtgärdat byggfel
- 2020** ● Spolning av avlopp
- 2019-2020** ● Radonmätning - kompletteras 1 lgh 2020-2021
- 2019** ● Byte till ledlampor i garage samt i förråd och cykelrum - belysning  
Förbättringsmålning - målning
- 2018** ● Byte till ledlampor i trapphusen - belysning  
Energideklaration - ny 2028
- 2017-2023** ● Brandinspektion - årlig tillsyn enligt protokoll
- 2017** ● Tagg till dörren HW 2 i garageplan - skalskydd  
Byte av portkod till tagg HW 2 och HW 4 - skalskydd  
Tagg med dörrautomatik cykelförrådet - standardökning  
OVK-besiktning - förtida, ny 2023

## Planerade underhåll

- 2024** ● OVK-besiktning (fördröjd pga. personalbrist hos entreprenör)  
Uppgradering av avtal för hiss-service och funktion för automatiskt larm - standardökning  
Inventering av brandskydd och byte av brandskyddsentreprenör - kompetenshöjande åtgärd  
Spolning och inspektion av avlopp

## Avtal med leverantörer

Elnät & fjärrvärme	Vattenfall
El	7H Kraft
Återvinning	PreZero Recycling

Kallvatten	Uppsala Vatten och Avfall
Bredband och TV	Tele2
Fastighetsskötsel och -service	Fastighetsägarna Sverige
Städning av trapphus och uthyrningsrum	Hemfrid / Städarna i Sverige
Ekonomisk förvaltning	Sveriges Bostadsrättscentrum (SBC)
Brandskydd	Presto
Hisservice, -larm och -utryckning	Kone
Totalentreprenadkontrakt	Hökerum Bygg
Garage- och uteparkeringsplatser	Sundagott 1 AB (ägs gemensamt av våra två brf)
Garagestädning (2 gånger per år)	Coreclean Mitt AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen har tre lån bundna på tre år vardera som sätts om i sommaren, ett per år. I och med den höga inflationstakten från hösten 2021 blev detta andra året som föreningen fick markant ökade räntekostnader. Räntan på det omsatta lånet gick från 0,95% till 4,29%, en ökning på 3,34% på en lånesumma av 12 783 750 kr.

Utvecklingen av föreningens totala räntekostnader:

2021 - 333 645 kr

2022 - 512 240 kr

2023 - 890 326 kr (provisorisk siffra)

2024 - 1 306 659 kr (provisorisk siffra)

2025 - 1 593 566 kr (provisorisk siffra)

Under 2024 förväntas driftkostnaderna att öka med 15-20% pga. ökade priser för vatten från Uppsala Vatten & Avfall (omkr. 30% ökning) och fjärrvärme från Vattenfall (17% ökning). Även avfallshanteringskostnaden höjs något från årsskiftet 2024.

Avgiften höjdes med 7,40% i april 2023. Detta var första höjningen sedan 2021. Ytterligare höjning har aviserats till 2024 och 2025 för att täcka stigande räntekostnader. Styrelsen har arbetat med att ta fram en långsiktig flerårs-budget som kommer användas till planering av framtida avgiftshöjningar för att bättre följa inflationstakten och förbereda för kommande kriser.

### Förändringar i avtal

Föreningen har bytt städföretag för trapphusen från Mälarstäd AB till Städarna i Sverige AB efter upprepade klagomål om undermålig städning.

Föreningen har även bytt entreprenad för fastighetsskötsel till Fastighetsägarna Sverige från och med januari detta år.

### Övriga uppgifter

Hyreslokalen med affären på Henry Wemans väg 6 är uppsagd pga. otillåten överlåtelse.

Stämningsansökan om avhysning inlämnades tingsrätten februari 2024.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 73 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 652 134	2 534 553	2 557 219	2 543 673
Resultat efter fin. poster	-440 072	31 854	233 141	-134 846
Soliditet (%)	67	66	66	66
Yttre fond	602 546	504 356	406 166	328 786
Taxeringsvärde	55 616 000	55 616 000	40 106 000	40 106 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	795	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,7	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 654	11 808	11 980	12 149
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 535	9 662	9 802	9 941
Sparande per kvm totalyta, kr	102	222	274	185
Elkostnad per kvm totalyta, kr	40	45	31	23
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	63	59	58	53
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	46	43	46	43
Energikostnad per kvm totalyta, kr	150	147	135	119
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,31	-	-	-
Räntekänslighet (%)	14,66	-	-	-

**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.

## Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Det negativa resultatet orsakades främst av högre räntekostnader men även ökade leverantörskostnader. För att säkerställa föreningens framtida ekonomi har medlemsavgiften höjts april 2024 och en provisorisk flerårsbudget upprättats med fokus på projicerade ränteförändringar och kostnadsökningar, behövda avgiftskorrigeringar samt en analys av föreningens likviditet.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	76 760 000	-	-	76 760 000
Fond, yttre underhåll	504 356	-	98 190	602 546
Balanserat resultat	-832 490	31 854	-98 190	-898 827
Årets resultat	31 854	-31 854	-440 072	-440 072
<b>Eget kapital</b>	<b>76 463 719</b>	<b>0</b>	<b>-440 072</b>	<b>76 023 647</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-800 636
Årets resultat	-440 072
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-98 190
<b>Totalt</b>	<b>-1 338 899</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-1 338 899</b>

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



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 652 134	2 534 553
Övriga rörelseintäkter	3	126 400	190 954
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 778 534</b>	<b>2 725 507</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 289 900	-1 054 025
Övriga externa kostnader	8	-153 550	-214 361
Personalkostnader	9	-85 423	-78 849
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-839 004	-839 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 367 877</b>	<b>-2 186 235</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>410 657</b>	<b>539 272</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 377	4 822
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-870 106	-512 240
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-850 729</b>	<b>-507 418</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-440 072</b>	<b>31 854</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-440 072</b>	<b>31 854</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 17	111 971 188	112 810 192
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>111 971 188</b>	<b>112 810 192</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	24 954	24 954
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 954</b>	<b>24 954</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>111 996 142</b>	<b>112 835 146</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		24 481	30 053
Övriga fordringar	13	1 962 325	1 858 248
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	0	157 950
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 986 807</b>	<b>2 046 251</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		54 725	56 224
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>54 725</b>	<b>56 224</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 041 532</b>	<b>2 102 474</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>114 037 673</b>	<b>114 937 620</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		76 760 000	76 760 000
Fond för yttre underhåll		602 546	504 356
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>77 362 546</b>	<b>77 264 356</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-898 827	-832 490
Årets resultat		-440 072	31 854
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 338 899</b>	<b>-800 637</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>76 023 647</b>	<b>76 463 719</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	24 857 500	24 861 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>24 857 500</b>	<b>24 861 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	12 492 500	12 983 750
Leverantörsskulder		225 921	243 272
Skatteskulder		32 301	33 220
Övriga kortfristiga skulder		16 413	700
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	16	389 391	351 709
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 156 526</b>	<b>13 612 651</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>114 037 673</b>	<b>114 937 620</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>410 657</b>	<b>539 272</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	839 004	839 000
	<b>1 249 661</b>	<b>1 378 272</b>
Erhållen ränta	19 377	4 822
Erlagd ränta	-871 480	-490 584
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>397 558</b>	<b>892 510</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	182 729	-261 125
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	36 500	216 150
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>616 786</b>	<b>847 534</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	50 000	50 000
Amortering av lån	-545 000	-600 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-495 000</b>	<b>-550 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>121 786</b>	<b>297 534</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 794 372</b>	<b>1 496 838</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 916 158</b>	<b>1 794 372</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Gottsunda Allé 1 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.

Förenklingsregeln gällande periodisering 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 bredband, 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	1 %
---------	-----

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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	2 451 073	2 348 621
Hysesintäkter lokaler, moms	62 316	75 277
Deb. fastighetsskatt, moms	19 056	0
Intäkter kabel-TV	95 844	95 844
Gemensamhetslokal	16 895	0
Påminnelseavgift	900	0
Dröjsmålsränta	105	0
Pantsättningsavgift	1 575	14 732
Överlåtelseavgift	2 626	0
Andrahandsuthyrning	1 750	0
Öres- och kronutjämning	-6	79
<b>Summa</b>	<b>2 652 134</b>	<b>2 534 553</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	157 950
Vidarefakturerade kostnader, moms 25%	96 180	0
Elstöd	34 491	0
Övriga intäkter	-4 271	23 886
Återbäring försäkringsbolag	0	9 118
<b>Summa</b>	<b>126 400</b>	<b>190 954</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	27 355	44 957
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	1 089
Städning enligt avtal	115 373	58 888
Städning utöver avtal	6 162	0
Hissbesiktning	4 947	3 779
Gemensamma utrymmen	6 912	4 215
Sophantering	7 923	0
Snöröjning/sandning	31 145	0
Serviceavtal	13 680	13 393
Mattvätt/Hyrmattor	1 892	0
Förbrukningsmaterial	13 826	1 734
<b>Summa</b>	<b>229 215</b>	<b>128 055</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	7 095	0
Trapphus/port/entr	464	0
Sophantering/återvinning	1 325	0
Dörrar och lås/porttele	10 705	1 185
Övriga gemensamma utrymmen	0	10 460
VVS	65 717	0
Ventilation	13 221	2 558
Elinstallationer	21 935	4 123
Hissar	37 647	40 642
<b>Summa</b>	<b>158 108</b>	<b>58 969</b>

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	155 742	177 212
Uppvärmning	248 375	231 398
Vatten	181 705	169 053
Sophämtning/renhållning	124 668	105 773
<b>Summa</b>	<b>710 490</b>	<b>683 436</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	77 528	62 294
Kabel-TV	30 953	96 310
Bredband	69 446	0
Fastighetsskatt	14 160	24 960
<b>Summa</b>	<b>192 086</b>	<b>183 564</b>

## NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	3 258
Tele- och datakommunikation	617	0
Juridiska åtgärder	16 367	15 815
Inkassokostnader	4 549	6 066
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	180
Revisionsarvoden extern revisor	10 581	10 239
Styrelseomkostnader	0	839
Fritids och trivselkostnader	0	1 800
Föreningskostnader	16 011	0
Förvaltningsarvode enl avtal	67 369	64 399
Överlåtelsekostnad	5 514	0
Pantsättningskostnad	1 576	0
Korttidsinventarier	15 629	0
Administration	9 287	96 235
Konsultkostnader	0	9 481
Bostadsrätterna Sverige	6 050	6 050
<b>Summa</b>	<b>153 550</b>	<b>214 361</b>

## NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	60 000	60 000
Revisionsarvode arvoderad	1 000	0
Övriga arvoden	4 000	0
Arbetsgivaravgifter	20 423	18 849
<b>Summa</b>	<b>85 423</b>	<b>78 849</b>

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	869 121	511 255
Dröjsmålsränta	390	0
Övriga räntekostnader	595	985
<b>Summa</b>	<b>870 106</b>	<b>512 240</b>



<b>NOT 11, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	119 005 000	119 005 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>119 005 000</b>	<b>119 005 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 194 808	-5 355 808
Årets avskrivning	-839 004	-839 000
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 033 812</b>	<b>-6 194 808</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>111 971 188</b>	<b>112 810 192</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>35 105 000</i>	<i>35 105 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	48 293 000	48 293 000
Taxeringsvärde mark	7 323 000	7 323 000
<b>Summa</b>	<b>55 616 000</b>	<b>55 616 000</b>

<b>NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Aktier och andelar	24 954	24 954
<b>Summa</b>	<b>24 954</b>	<b>24 954</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	100 892	64 738
Momsavräkning	0	5 361
Klientmedel	0	684 329
Övriga kortfristiga fordringar	0	50 000
Transaktionskonto	793 260	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 053 819
<b>Summa</b>	<b>1 962 325</b>	<b>1 858 248</b>

<b>NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	0	157 950
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>157 950</b>

<b>NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
Swedbank	2025-06-18	3,71 %	12 458 750	12 658 750
SBAB	2024-07-17	0,60 %	12 202 500	12 402 500
SBAB	2026-05-19	4,29 %	12 688 750	12 783 750
<b>Summa</b>			<b>37 350 000</b>	<b>37 845 000</b>
Varav kortfristig del			12 492 500	12 983 750

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 900 000 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.

<b>NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Uppl kostn räntor	22 156	23 530
Uppl kostnad arvoden	107 175	89 550
Beräknade uppl. sociala avgifter	34 762	28 136
Förutbet hyror/avgifter	225 298	210 493
<b>Summa</b>	<b>389 391</b>	<b>351 709</b>

<b>NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	42 345 000	42 345 000

## **NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Styrelsen har beslutat att höja månadsavgiften med 21,71% i april 2024. Ytterligare höjning mellan 7 till 10 procent är att vänta under 2025. Hissarna kommer få ett nytt serviceavtal med Kone där även automatiskt larm ingår, dvs. att hissarna själva larmar centralen om dom blir fast. Ingen felanmälan kommer krävas. Dessutom, om det finns en person är fast i hissen ska Kones personal vara på plats för avhjälpning inom en timme. Brandskydd i Norden kommer att göra en total-inventering av vårt brandskydd för att lyfta kunskandet i våra två styrelser. Dessutom hoppas vi på att denna entreprenör utför sitt uppdrag på ett mer kompetent och professionellt sätt än styrelsens erfarenhet med Presto AB som förlorar kontraktet.

## Underskrifter

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

Uppsala

---

Adrian Pigon Kuncé  
Ordförande

---

Karin Anna Maria Olsson  
Styrelseledamot

---

Pernilla Hammarström  
Styrelseledamot

---

Thomas Widgren  
Styrelseledamot

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

---

Tommy Irenius  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
20.05.2024 12:18

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 17.05.2024 09:39

DOCUMENT ID:  
ByZ4otK47R

ENVELOPE ID:  
SyNsFYNNQC-ByZ4otK47R

DOCUMENT NAME:  
Brf Gottsunda Allé 1 i Uppsala, 769626-8296 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ADRIAN PIGON KUNCE Kunce.adrian@gmail.com	Signed Authenticated	17.05.2024 17:23 17.05.2024 15:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/11/27) IP: 83.252.74.8
2. PERNILLA HAMMARSTRÖM pernhamm@gmail.com	Signed Authenticated	17.05.2024 23:00 17.05.2024 10:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/03/20) IP: 130.242.53.1
3. Karin Anna Maria Olsson persannaolsson@outlook.com	Signed Authenticated	18.05.2024 16:17 18.05.2024 16:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/07/02) IP: 95.193.176.97
4. THOMAS WIDGREN thomas.widgren@gmail.com	Signed Authenticated	20.05.2024 09:18 20.05.2024 09:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/10/24) IP: 136.23.7.167
5. Nils Tommy Irénus tommy.irenius@gmail.com	Signed Authenticated	20.05.2024 12:18 20.05.2024 12:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/05/12) IP: 83.140.77.33

\* 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 Bostadsrättsföreningen Gottsunda Allé 1

Org.nr 769626-8296

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gottsunda Allé 1 för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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 för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt etiska 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 Gottsunda Allé 1 för räkenskapsåret 2023 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt etiska 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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Uppsala den dag som min elektroniska underskrift visar

---

Tommy Irénius  
TI Ekonomikonsult AB



# Document history

COMPLETED BY ALL:

20.05.2024 12:26

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 17.05.2024 09:39

DOCUMENT ID:

HJ7EsYKNmC

ENVELOPE ID:


rkeNoYY4QC-HJ7EsYKNmC

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Gottsunda Allé 1, revisionsberättelse 2023.  
pdf

3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Nils Tommy Irénus tommy.irenius@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2024 12:26 20.05.2024 12:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/05/12) IP: 83.140.77.33

\* 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