

2023

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening
Djäknen





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Djäkn med säte i Uppsala org.nr. 716401-2952 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1982. Föreningens stadgar registrerades 2023-06-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kvarngärdet 60:1	1983-06-13	1984
Kvarngärdet 61:1	1983-06-13	1984
Kvarngärdet 7:4	1983-06-13	1984
Kvarngärdet 9:8	1983-06-13	1984

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
200	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 845
150	p-platser (10 st gästparkeringar)	0
Totalt 350 objekt		13 845

Föreningens lägenheter fördelas på: 132 st 2 rok, 38 st 3 rok, 14 st 4 rok, 16 st 5 rok.



Föreningen har avtal med nedanstående företag:

HSB Boservice i Uppland AB, *Ekonomisk förvaltning*
HSB Boservice i Uppland AB, *Teknisk förvaltning och trädgårdsskötsel samt aktiv underhållsplan*
Vattenfall AB, *Elnät och fjärrvärme*
Varberg Energimarknad AB, *Elhandel*
Svea Smart, *IMD el*
Returpappercentralen AB, *Avfall*
Uppsala Vatten AB, *Avfall/vatten och avlopp*
Sinnesfrid AB, *Städ*
Tele2, *Bredband & telefoni*
Länsförsäkringar, *Fastighetsförsäkringar*
Parkia AB, *Parkering*
Alektum, *Inkasso*
Sequred, *Störningsjour*
Certego, *Låsservice*
Presto, *Brandöversyn*
SMP, *Hissbesiktning*
Uppsala Hiss/KONE, *Hisservice*
Tele2 resp 3GIS, *Mobilmaster*
Uppsala Tvätt & Kylservice AB, *Service maskinpark tvättstugor*
Bokatvättid, *Bokningstavlorna för tvättid i höghusen*
Nomor, *Skadedjurskontroll (råttbekämpning)*
Reduca, *Styrelseportal*

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Per Söderberg	Ordförande
Eva Fogelberg	Ledamot
Mosse Moberg	Ledamot
Rikard Ohlström	Ledamot
Gustav Svärdhagen	Ledamot
Pär Gräns	Suppleant
Jeanette Hanson	Suppleant
Cecilia Rost Burns	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Eva Fogelberg och Mosse Moberg samt suppleanterna Pär Gräns, Cecilia Rost Burns och Jeanette Hanson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit Niclas Wärenfeldt från BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Johannes Hanson (sammankallande), Simin Cai och Mathilda Åslin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 367 403 kr. Underskottet beror på att föreningens underhålls- och räntekostnader ökat under verksamhetsåret samt att föreningen har höga avskrivningar. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 23 008 887 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har utförts för 529 248 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att ha ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde, se kassaflödesanalysen sid 11. För att kunna finansiera framtida ekonomiska åtaganden behöver föreningen ta nytt lån alternativt höja årsavgiften. Ur ett flerårsperspektiv har föreningen ett positivt kassaflöde.

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 3% den 2023-01-01 och lämna parkeringsavgiften oförändrad. På grund av ökade drifts- och räntekostnader har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med ytterligare 10% den 2024-01-01.

Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 3 269 584 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 1 007 000 kr till underhållsfonden. Avsättningen följer den rekommenderade avsättningen enligt underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 529 248 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Under året har följande åtgärder utförts enligt nedan:

- Solceller: 5 nya anläggningar på låghusens (Djäknegatan 25 och 27) tak som tillför ny kapacitet på 100 kWp. *Beräknas vara helt klart och fullt betalade under 2024.*
- Hissrenovering på Djäknegatan 8 och 24. Ny motor och nya hisskorgar. *Beräknas vara helt klart och fullt betalade under 2024.*
- Injustering av värmesystem i södra området (Djäknegatan 8-48) inkl reparation av trapphuskulvertar och byte av termostater, samt uppgradering av undercentral (Djäknegatan 25).
- Asfaltsåtgärder för att förbättra avrinning på södra parkeringen.
- Filmning och spolning av dagvattenbrunnar och filmning av stuprör/daggvattenbrunnar i södra området (Djäknegatan 8-48).
- Nya parkmöbler.

Ej genomförda åtgärder

- Byte av föreningsgemensamma lås, enligt underhållsplan, är skjutet på framtiden. Ej genomfört då det inte bedömts vara behövligt förrän projektet med nya lägenhetsytterdörrar genomförs.
- Byte av lägenhetsytterdörrar och nya lås, enligt stämmobeslut. Skjutet på framtiden av kostnadsskäl.

Tidigare genomförda åtgärder:

Årtal	Ändamål
2003	Målning av trapphus.
2004/05	Fläktsystem uppgraderat.
2004/2005	Inkommande vattenledningar renoverade.
2004/2005	Trapphusrenovering.
2004/05	Ytskiktsrenovering av badrum.
2008	Säkerhetslås installerade.
2009/10	Renovering av värmekulvertar (nedre delen).
2011/12	Renovering av värmekulvertar, norra delen och undercentraler, norra och södra delen.
2013	Nya utemöbler, upprustning av gårdar, lekplatser och förråd.
2015	Renovering av fönster och yttre miljö.
2016	Fiber installerades.
2017	Renovering av cykelrum.
2018	Takbyte på alla låghus och radhus.
2018	Installation av solceller på 2 av 7 låghus.
2019	Ommålning av trapphus, nya brandceller, omdragning el i trapphus, renovering av barnvagnsrum.
2019	Stampsplining samtliga lägenhetsstammar inkl. videobesiktning och fräsning rör vid behov.
2019	Byte altandörrar, radhus, höghus och låghus.
2019	Besiktat samtliga och åtgärdat skadade avloppsanslutningar vid entréerna vid höghusen och låghusen.
2019	Renoverat avloppsstammar under bottenplattan på Djäknegatan 25A och 25C.
2020	Taktvätt höghus.
2020	Inköp nya tvättmaskiner till automatdoserande maskiner i alla tvättstugor samt nya torktumlare och torkskåp.
2020	Radonbesiktning höghusen och låghusen.
2021	Radonbesiktning radhusen.
2021	OVK-besiktning genomförd inkl. rengöring av alla ventilationskanaler, även tilluftsventiler.
2021	Byte, respektive målning av samtliga vita plåtdetaljer, hängrännor och stuprör (exkl. balkongplåtar) på höghusen.
2022	Balkongdörrsbyte, höghus och låghus.
2022	Soprum Djäknegatan 25 och 68 helrenoverade.
2022	Byte/lagning av medlemsfläktar som faller under föreningens ansvar (OVK-relaterad åtgärd).
2022	Renovering av yttre miljö gällande sittplatser och liggare vid hög- och låghusentréerna.
2022	Injustering av värmesystemet norra området (Djäknegatan 50-76) , inkl. byte av termostater samt uppgradering av undercentral Djäknegatan 68.
2022	Installation av 20 laddstolpsplatser (ersätter motorvärmplatser).
2022	Asfaltslagningar på föreningens gator pga markförändringar.
2022	Byte av samtliga belysningsarmaturer södra parkeringen.
2022	Tvätt av samtliga balkongplåtar (utvändigt).

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Föreningen har en 30-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året. Enligt upprättad underhållsplan samt behovsinventering är kommande större planerade åtgärder under de närmast kommande åren enligt nedan:

Årtal	Ändamål
2024	Renovering av hissar Djäknegatan 40, 50 och 68 (våren)
2024	Fönstermålning av fönster som vetter mot söder. Övriga fönster är i bra skick och avvaktas med.
2024	Lagning av byggnadssocklar där armeringen sprängt fram
2026	Målning av alla övriga vita trädetaljer altan- och balkongskärmar/taksprång/sophus/cykelförråd
2027	OVK-besiktning
2025	Lagning staket längs Djäknegatan
2028	Inget underhåll enligt underhållsplan

Flertalet åtgärder av större eller mindre karaktär genomförs löpande efter behov. Åtgärder från 2025 och framåt genomförs om särskild besiktning ger resultatet att det finns ett behov. I annat fall flyttas åtgärder fram i underhållsplanen. Det kan också uppkomma nya behov som inte står i underhållsplan, eller som tidigareläggs. Åtgärder för 2024 är fastställda.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 278 och under året har det tillkommit 14 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 276.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	157	103	0	3 234	281
Skuldsättning, kr/kvm	3 966	3 981	4 587	4 637	4 679
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 966	3 981	4 587	4 637	4 679
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	238	243	195	164	167
Årsavgifter, kr/kvm	735	668	722	803	803
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	87	95	96	95
Totala intäkter, kr/kvm	790	758	46	3 736	842
Nettoomsättning, tkr	10 620	10 498	637	51 724	11 537
Resultat efter finansiella poster, tkr	-367	-3 440	-10 439	42 341	-5 953
Soliditet, %	32	33	32	39	0

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Värdet för 2021 och 2020 är exkl. intäkterna för markförsäljningen och intäktsreduktion årsavgifter.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 853 000	0	0	1 853 000
Underhållsfond, kr	3 279 211	0	-9 627	3 269 584
S:a bundet eget kapital, kr	5 132 211	0	-9 627	5 122 584
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	26 807 110	-3 440 448	9 627	23 376 290
Årets resultat, kr	-3 440 448	3 440 448	-367 403	-367 403
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	23 366 662	0	-357 776	23 008 887
S:a eget kapital, kr	28 498 873	0	-367 403	28 131 471

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 747 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 756 627 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	23 376 290
Årets resultat, kr	-367 403
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	23 008 887

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-1 007 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	529 248
Balanseras i ny räkning, kr	22 531 135

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 619 698	10 498 181
Övriga rörelseintäkter	3	316 195	115 090
Summa rörelseintäkter		10 935 893	10 613 271
Rörelsekostnader			
Drift- och reparationskostnader	4	-7 648 288	-7 890 979
Periodiskt underhåll	5	-529 248	-2 756 627
Övriga externa kostnader	6	-37 086	-325 464
Personalkostnader och arvoden	7	-289 856	-249 195
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 995 287	-2 116 134
Summa rörelsekostnader		-10 499 765	-13 338 399
Rörelseresultat		436 128	-2 725 128
Finansiella poster	8		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		344 884	51 282
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 148 415	-766 602
Summa finansiella poster		-803 531	-715 320
Resultat efter finansiella poster		-367 403	-3 440 448
Resultat före skatt		-367 403	-3 440 448
Årets resultat		-367 403	-3 440 448

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	63 133 724	63 254 584
Tekniska anläggningar	10	517 767	0
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	1 703 803	2 221 121
Pågående nyanläggning	12	2 595 891	316 250
Summa materiella anläggningstillgångar		67 951 185	65 791 955
Summa anläggningstillgångar		67 951 185	65 791 955
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		0	10 694
Övriga fordringar	13	1 915 701	2 125 623
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	627 041	498 048
Summa kortfristiga fordringar		2 542 742	2 634 365
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	7 695 410	7 695 410
Summa kortfristiga placeringar		7 695 410	7 695 410
Kassa och bank			
Kassa och Bank	16	7 799 340	10 430 058
Summa kassa och bank		7 799 340	10 430 058
Summa omsättningstillgångar		18 037 492	20 759 833
SUMMA TILLGÅNGAR		85 988 677	86 551 788

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 853 000	1 853 000
Fond för yttre underhåll		3 269 584	3 279 211
Summa bundet eget kapital		5 122 584	5 132 211
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		23 376 290	26 807 110
Årets resultat		-367 403	-3 440 448
Summa fritt eget kapital		23 008 887	23 366 662
Summa eget kapital		28 131 471	28 498 873
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	46 634 552	44 299 795
Summa långfristiga skulder		46 634 552	44 299 795
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	8 277 749	10 816 944
Leverantörsskulder		961 761	898 012
Skatteskulder		70 268	49 558
Övriga skulder	18	21 793	23 058
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 891 083	1 965 548
Summa kortfristiga skulder		11 222 654	13 753 120
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 988 677	86 551 788

Kassaflödesanalys	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-367 403	-3 440 448
Elstöd	-316 195	0
Bidrag Naturvårdverket	237 938	0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 995 287	2 116 134
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	<u>1 549 627</u>	<u>-1 324 314</u>
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	10 199	-141 059
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	246 667	-75 548
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 806 493</u>	<u>-1 540 921</u>
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader, mark och inventarier	-4 630 393	-810 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>-4 630 393</u>	<u>-810 750</u>
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-204 438	-8 387 814
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-204 438</u>	<u>-8 387 814</u>
Årets kassaflöde	<u>-3 028 338</u>	<u>-10 739 485</u>
Likvida medel vid årets början	20 230 543	30 970 028
Likvida medel vid årets slut	<u>17 202 205</u>	<u>20 230 543</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Uppsala samt checkkonto och placeringar i Handelsbanken in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. Brf Djäknen är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2022 enligt K3:s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde skrivas av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod (för byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde i en modell).

Komponentredovisning har beräknats baserat på följande nyttjandeperioder (år):

Stomme och grund	120
Stammar	50
Fönster	50
Tak	40
Fasad	40
Inre ytskikt	120
Övrigt	50

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktad.

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångars tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av föreningsstämman.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 8,3 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, till exempel avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 6 316 802 kr.

Skattekonsekvenser av försäljningen 2020 har deklarerats under 2021. Då föreningen hade ett skattemässigt underskott på 47 716 802 kr innebar det att ingen skatteskuld bokades upp utan minskning av det skattemässiga underskottet yrkades i deklARATIONEN.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	9 271 284	9 251 226
Hysesintäkter lokaler	83 474	115 139
Hysesintäkter p-platser	438 800	384 380
El, momsregistrerade (IMD)	931 541	681 214
Överlåtelseavgift	17 069	22 952
Pantförskrivningsavgift	11 655	17 759
Övriga intäkter*	-134 125	25 511
Summa nettoomsättning	10 619 698	10 498 181

I månadsavgiften ingår vatten, värme och grundutbudet för kabel-TV, bredband och ip-telefoni. Därutöver har föreningen individuell elmätning (IMD).

*Avser utbetalning av elstöd till medlemmarna minskat med intäkter från diverse tillägg till medlemmarna.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Försäkringsersättning	0	115 090
Erhållna statliga bidrag, elstöd	316 195	0
Summa övriga rörelseintäkter	316 195	115 090

Not 4 Drift- och reparationskostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	585 955	562 500
Serviceavtal	186 447	165 920
Entreprenadstöd	132 765	157 597
Besiktningkostnader	7 438	24 238
Snörenhållning	33 915	12 238
Förbrukningsmaterial	16 685	33 411
Reparationer	1 040 438	1 377 048
Elavgifter	1 132 761	1 319 185
Uppvärmning	1 536 479	1 452 458
Vatten och avlopp	623 746	586 671
Sophämtning	594 215	521 932
Fastighetsförsäkringar	322 192	255 936
Kabel-TV, bredband m.m	501 633	465 073
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	548 740	524 450
Administrativ förvaltning enligt avtal	203 465	196 251
Vicevärdstjänster enl avtal	128 184	119 021
Övriga externa tjänster, drift	14 152	47 564
Studie- och fritidsverksamhet	16 809	34 876
Medlems- och föreningsavgifter	10 330	10 180
Bevakningskostnader	11 139	8 965
Övriga driftskostnader	800	15 465
Summa fastighets- och driftkostnader	7 648 288	7 890 979

Not 5 Periodiskt underhåll

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Planerat underhåll fasad	158 685	84 801
Planerat underhåll fönster och dörrar	0	1 414 373
Planerat underhåll mark	297 294	98 750
Planerat underhåll lokaler	0	6 202
Planerat underhåll ventilation	0	8 469
Planerat underhåll värme	52 648	1 084 250
Planerat underhåll el-installationer	0	59 782
Planerat underhåll hissar	20 621	0
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	0	0
Summa periodiskt underhåll	529 248	2 756 627

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	7 925	0
Konsultarvoden	5 488	299 204
Revisionsarvode extern revisor	23 625	26 250
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	48	10
Summa övriga externa kostnader	37 086	325 464

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Styrelsearvoden	218 400	192 234
Arvode valberedning	4 292	4 830
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	67 164	52 131
Summa personalkostnader och arvoden	289 856	249 195

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Finansiella poster

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 780	2 057
Ränteintäkter från placeringar	336 978	49 204
Ränteintäkter från skattekonto	6 126	21
Övriga räntekostnader kortfri placeringar	-1 550	0
Dröjsmålräntor för leverantörsskulder	-2 597	-10
Räntekostnader	-1 144 268	-766 592
Summa finansiella poster	-803 531	-715 320

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	94 126 504	94 126 504
Omklassificering teknisk anläggning	-1 234 340	0
Årets anskaffning*	2 258 514	0
Ingående avskrivning på byggnader	-36 480 719	-34 667 759
Omklassificering teknisk anläggning	428 420	0
Årets avskrivningar, byggnader	-1 573 454	-1 812 960
Utgående anskaffningsvärden	<u>57 524 925</u>	<u>57 645 785</u>
Mark	5 608 799	5 608 799
Utgående redovisat värde byggnader och mark	<u>63 133 724</u>	<u>63 254 584</u>
Taxeringsvärde byggnad	149 628 000	149 628 000
Taxeringsvärde mark	84 250 000	84 250 000

*Årets anskaffning avser radiatorsystem

Föregående år specificerades inte noten såsom den gör i år på grund av att föreningen övergått till redovisningsprincip K3.

Not 10 Tekniska anläggningar

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Tekniska anläggningar, ingående anskaffningsvärde	1 234 340	0
Omklassificering*	-145 701	0
Ingående avskrivningar på tekniska anläggningar	-428 420	0
Årets avskrivningar, tekniska anläggningar	-142 452	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>517 767</u>	<u>0</u>

*Korrigerigering på grund av rättning av moms.

Not 11 Maskiner och inventarier

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	3 500 758	3 006 258
Årets anskaffning	0	494 500
Omklassificering till maskiner och inventarier*	-237 937	0
Ingående avskrivningar på inventarier	-1 279 637	-976 463
Årets avskrivning på inventarier	-279 381	-303 174
Utgående redovisat värde	1 703 803	2 221 121
*Korr anskaffningsvärde rättning av bidrag från Naturvårdsverket		

Not 12 Pågående nyanläggningar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	316 250	0
Årets anskaffning*	2 279 641	316 250
Utgående redovisat värde	2 595 891	316 250

*Avser årets anskaffning ytterligare solceller och hissprojekt Djäknegatan 24 och 8

Not 13 Övriga fordringar

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala Skattekonto	1 707 456 208 245	2 105 074 20 549
Summa övriga fordringar	1 915 701	2 125 623

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Sophämningskostnader	23 505	107 223
Försäkringspremier	140 467	125 727
Kabel-TV avgifter m.m.	131 354	115 422
Förvaltningsavtal	78 427	32 046
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	0	59 477
Upplupna ränteintäkter	253 288	49 204
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	8 949
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	627 041	498 048

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Handelsbanken, bunden placering	7 695 410	7 695 410
Summa övriga kortfristiga placeringar	7 695 410	7 695 410

Kortfristiga placeringar med följande villkor:

	Ränta	Löptid	Belopp
<u>Handelsbanken, bunden placering</u>	2,62 %	2024-03-04	7 695 410
			7 695 410

Not 16 Kassa och bank

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Handelsbanken	2 546 950	0
Handelsbanken	5 252 390	10 430 058
Summa kassa och bank	7 799 340	10 430 058

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	54 912 301	55 116 739
Summa långfristiga skulder	54 912 301	55 116 739
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	91 069 000	91 069 000
Summa ställda säkerheter	91 069 000	91 069 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2023-12-31</u>
Stadshypotek	0,810	2025-10-30	10 735 449
Stadshypotek	0,630	2024-03-30	8 277 749
Stadshypotek	0,860	2026-04-30	8 352 628
Stadshypotek	2,610	2027-03-30	9 706 602
Stadshypotek	4,090	2025-03-30	10 187 214
Stadshypotek	4,140	2027-09-30	<u>7 652 659</u>
Summa			54 912 301
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			0
Avgår lån för omförhandling 2024			<u>-8 277 749</u>
Totalt			46 634 552

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 54 912 301

Not 18 Övriga skulder

	<u>2023-01-01</u>	<u>2022-01-01</u>
	<u>-2023-12-31</u>	<u>-2022-12-31</u>
Momsskuld	18 492	15 858
Övriga kortfristiga skulder	3 301	7 200
Summa övriga skulder	21 793	23 058

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Löner och arvoden	222 692	223 614
Arbetsgivaravgifter	67 164	70 259
Underhållsutgifter	0	98 750
Kostnader för förvaltningsavtal	11 064	0
Arvode revision	23 625	21 875
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	0	6 119
Elavgifter	146 628	202 492
Uppvärmningskostnader	220 320	218 492
Förutbetalda hyror och avgifter	974 750	935 916
Upplupna räntekostnader	224 840	155 293
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	32 738
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	1 891 083	1 965 548

Uppsala 2024-_____

Per Söderberg

Eva Fogelberg

Mosse Moberg

Rikard Ohlström

Gustav Svärdhagen

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-_____.

Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Djäknen, org.nr. 716401-2952

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Djäknen 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 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Djäknen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Djäknén signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER SÖDERBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 18:19:43



GUSTAV SVÄRDHAGEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 08:01:01



MOSSE MOBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-04 kl. 14:26:18



EVA FOGELBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 18:49:37



RIKARD OHLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 22:28:07



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 08:27:30



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Djäknén signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 08:28:49

