

Årsredovisning

för

BRF Trudhem

716401-3349

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen för BRF Trudhem får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Föreningen bildades 1984-02-27 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-30.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har inte del i någon samfällighet

Föreningen har en underhållsplan från 2020, se sid 3 för vidare information.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Styrelsen och övriga funktionärer

Efter ordinarie föreningsstämma som hölls 2023-06-21 och därpå följande konstituerande sammanträde har styrelsen haft följande sammansättning.

Ordinarie styrelseledamöter

Tinde Carlbrand

Ordförande

Valda t.o.m. årsstämman

2024

Håkan Rudström

2024

Marianne Lövenstad

2024

Mats Lind Lindell

2024

Styrelsesuppleanter

Bengt Novén

Valda t.o.m. årsstämman

2024

Goran Ristic

2024

Ordinarie revisorer

Tomas Ericson

Auktoriserad revisor

Valda t.o.m. årsstämman

2024

BOREV Revision AB

Valberedning

Anders Sundin

Sammankallande

Valda t.o.m. årsstämman

2024

Joel Ritzén

2024

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Kvarngärdet 25:1 i Uppsala kommun. Den ligger i kvarteret Trudhem och ingår i riksintresset för kulturmiljövård, Uppsala stad. På fastigheten finns 3 byggnader, ett större hus och två gårdshus, med 18 lägenheter, varav 5 i gårdshusen. Byggnaderna är uppförda 1892 i nyrenässansstil och är ritade av Carl Axel Ekholm, och räknas som hans mest kända stenhus. Gårdshusen är byggda i två plan med puts och har hörnkedjor och listverk i klassicerande stil. Gården är öppen och ljus med vackra planteringar. Fastighetens adress är Österplan 13 och Storgatan 13 A & B i Uppsala.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättshavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Årets taxeringsvärde: 58 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde: 58 400 000 kr

Underhåll

Årets reparationer och underhåll

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 48 285 kr samt underhåll för 0 kr.

Tidigare utfört underhåll

Föreningen har tidigare utfört följande underhåll av fastigheten.

Beskrivning	År	Kommentar
VVS-renovering	2002	Flyglarna
Konditionsbesiktning	2002	Alla Tak
Installation bredband	2003	
Renovering trapphus	2003	Flyglarna
Nytt tak	2004	Södra flygeln
Stamrenovering	2005-2006	Stora huset
Översyn kulvert mellan stora huset & södra flygeln	2005-2006	
Tilläggsisolering	2005-2006	Vinden & stora huset
Bullerisolering, fönster	2007	Stora huset Österplan, baksida norr om trapphuset
Renovering av värmesystem	2011	Byte rör & radiatorer
Nytt tak	2011-2012	Stora huset
Tilläggsisolering	2012	Kallvind, samt utrymme bredvid hisschakt stora huset
Grundförstärkning	2013	Stora huset
Byte gamla rör	2013	I källare mot gården isamband med grundförstärkningen
Dränering	2014	Stora huset
Färdigställande av källare	2014	Stora huset, ny tvättstuga & nya tvättmaskiner
Installation av kodlås	2016	Grindarna mot Storgatan
Renovering av trapphus	2017	Stora huset
Renovering av takfönster (3 st)	2020	Norra Flygeln
Påkoppl del av lgh till värmesystem	2020	LGH B2 Norra flygeln
OVK besiktning och sotning	2020	Godkänd
energideklaration och radonmätning	2020	Husen klassade i energiklass D

Framtida planerat underhåll

Föreningen har följande återstående underhåll att utföra på fastigheten. Renovering av fönster- och fasader på alla tre byggnaderna samt flygelbyggnadernas trapphus. När fönster- och fasadrenoveringen är avslutad bör gamla rör och stammar mellan huvudbyggnaden och flygelbyggnaderna bytas ut. Under 2020 påbörjade styrelsen planering av fönster- och fasadrenoveringen genom att anlita Tengbomgruppen AB (f.d. Werket) för uppdraget att utarbeta teknisk beskrivning samt Helm Projects AB för projektledning. Under 2021 har arbetet med offertförfrågan pågått samt förhandling i hyresnämnden där beslut togs att föreningen fick gå vidare med fasadrenoveringen samt att ta ut kapitaltillskott enligt beräkning. Fönster- och fasadrenoveringen startade hösten 2022 och pågår till 2024.

Vid föreningsstämman 2022-06-07 togs beslut om att häva tidigare beslut från 2011-04-26 om att omvandla nuvarande garage och förrådsutrymmen i södra flygelbyggnaden till bostadslägenhet. Garagen och förrådsutrymmena kommer ej att omvandlas till bostadslägenhet.

Föreningen har också under 2020 tagit fram en underhållsplan för föreningens fastigheter som beskriver behovet av kommande framtida underhåll. Planen behöver revideras efter utförd fönster- och fasadrenovering, eftersom dessa åtgärder är medtagna i planen. Styrelsen kommer att föreslå att avsättning till yttre underhållsfonden sker enligt tidigare, dvs stadgarna § 53, med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fortsatt drift och finansiering

Renoveringen av fasaden mot Österplan har försenats då kostnaderna visade sig kraftigt överstiga den ursprungliga offerten. Diskussion förs med banken om att kunna finansiera genomförandet av fas 1 av renoveringen med lån. Fas 1 av renoveringen innebär en renovering av balkonger och räcken. Denna åtgärd kommer att säkra husets fortsatta driftssäkerhet, men inte återställa fasaden till dess forna glans. Styrelsen tittar på finansieringslösningar detta fortsatta arbete, bland annat genom samarbete med Länsstyrelsen. Återstående renovering kan i annat fall behöva göras över en längre tidsperiod för att inte anstränga föreningens ekonomi allt för mycket. Finansiering genom avgiftshöjningar och kapitaltillskott är en möjlighet, men styrelsen strävar efter att i så stor utsträckning som möjligt genomföra renoveringen på ett hållbart sätt för alla medlemmar.

Bostäder

Bostadsrättslägenheterna i fastigheten är fördelade enligt följande:

1 rok	2 rok	3 rok	5 rok	>5 rok	Summa
2 st	6 st	1 st	6 st	3 st	18 st

Total bostadsarea (BOA): 2 075 kvm.

Förvaltning

Emvix Förvaltning & Byggservice AB har under räkenskapsåret biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal

Föreningen har ingått följande avtal:

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Emvix Förvaltning & Byggservice AB
Hiss	KONE AB
Kabel-TV	Tele2
Trappstädning	PD Miljövårdsservice
Fastighetsskötsel/snöröjning	UBC
Sophämtning & Vatten	Uppsala Vatten & Avfall AB
Värme & El	Vattenfall AB
Årsservice Tvättstugeutrustning	JMAB Elinstallationer AB
Bredband	Bredband2 AB
Ekonomisk förvaltning	KubRik Ekonomi

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2023 har det omfattande arbete med att renovera fastighetens fönster och fasader fortsatt. Fasaden på stora huset mot innergården samt hus 3 (norra flygeln) har färdigställts under året. Dock har arbetet på stora husets fasad mot Österplan inte kunnat genomföras som planerat. Anledningen är att arbetet visat sig vara betydligt mer omfattande än förfrågningsunderlaget angivit och därmed mer kostsamt. Föreningen har därför tagit kontakt med länsstyrelsen för att se vilket eventuellt stöd som skulle vara möjligt att få och står fortsatt i den processen.

Den årliga dubbmätningen har utförts och dokumentation har erhållits från Bjerking.

Arbetet med den extra stämmans uppdrag 2019 att bevaka ärendet gällande ombyggnaden/tillbyggnaden av grannfastigheten "Tingshuset" har fortgått under 2023. Mark- och miljödomstolen upphävde det beviljade bygglov 2023-06-21. Ärendet gick då ut på granskning två. Styrelsen har därefter inlämnat ytterligare ett yttrande och synpunkter i ärendet 2023-11-24.

Under 2023 valde föreningen att avsluta avtalet med UBC fastighetsförvaltning och ny leverantör kommer upphandlas under våren 2024.

Under räkenskapsåret har 13 protokollförda styrelsemöten hållits.

Medlemsinformation

På bokslutsdagen (2023-12-31) uppgick föreningens medlemsantal till 30 medlemmar i föreningens 18 bostadsrättslägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Den 31 augusti bjöd styrelsen in till ett informationsmöte med anledning av de komplikationer som uppstått med anledning av renoveringen av fasaden mot Österplan.

Ordinarie stämma hölls 2023-06-21

Brev med medlemsinformation har skickats ut 8 gånger under året.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-01-01 då den höjdes med 7%.

Antagen budget för kommande räkenskapsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 916 kr/kvm/år.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 929	1 798	1 802	1 796
Resultat efter finansiella poster	11	-94	-222	-261
Soliditet (%)	33	37	24	24
Skuld/kvm (kr/kvm)	11 739	10 000	10 228	10 417
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt	916	856	0	0
Sparande/kvm	248	202	0	0
Räntekänslighet (%)	13	12	0	0
Årsavgiftens andel av de totala rörelseintäkterna (%)	98	99	0	0
Skuld/kvm (kr/kvm) upplåten bostadsrättsyta	11 739	10 000	0	0
Energikostnad/kvm (kr/kvm)	227	219	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Nyckeltal skuldsättning per kvm är beräknat utifrån total låneskuld i förhållande till total BOA som utifrån senaste taxering är 2075 kvm.

De nyckeltal som har (kr) efter sig är inte utskrivna i TKR.

Vissa nyckeltal har endast jämförelsetal från 2022, detta då inga jämförelsetal för 2021 och 2020 är uträknade.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 353 126	12 799 999	571 131	-2 250 193	-93 864	12 380 199
Disposition av föregående års resultat:				-93 864	93 864	0
Avsättning UH-Fond			175 200	-175 200		0
Årets resultat					11 261	11 261
Belopp vid årets utgång	1 353 126	12 799 999	746 331	-2 519 257	11 261	12 391 460

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 519 257
årets vinst	11 261
	-2 507 996
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll enligt stadgarna	175 200
i ny räkning överföres	-2 683 196
	-2 507 996

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 929 333	1 797 748
Övriga intäkter	3	31 480	3 124
		1 960 813	1 800 872
Rörelsens kostnader			
Reparationer & Planerat Underhåll	4	-48 284	-132 321
Driftskostnader	5	-854 757	-791 185
Övriga kostnader	6	-88 743	-150 956
Personalkostnader	7	-11 298	-37 834
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-492 068	-492 068
		-1 495 151	-1 604 364
Rörelseresultat		465 662	196 509
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		78	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-454 479	-290 379
		-454 401	-290 373
Resultat efter finansiella poster		11 261	-93 864
Resultat före skatt		11 261	-93 864
Årets resultat		11 261	-93 864

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	24 979 853	25 471 921
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	10 153 291	2 474 002
		35 133 144	27 945 923
Summa anläggningstillgångar		35 133 144	27 945 923
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		12 978	0
Övriga fordringar		1 094	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	57 707	48 953
		71 779	48 959
<i>Kassa och bank</i>		2 589 460	5 754 587
Summa omsättningstillgångar		2 661 239	5 803 545
SUMMA TILLGÅNGAR		37 794 383	33 749 468

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 353 126	1 353 126
Kapitaltillskott		12 799 999	12 799 999
Fond för yttre underhåll		746 331	571 131
		14 899 456	14 724 256
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 519 257	-2 250 193
Årets resultat		11 261	-93 864
		-2 507 996	-2 344 057
Summa eget kapital		12 391 460	12 380 199
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	18 885 282	11 201 500
Summa långfristiga skulder		18 885 282	11 201 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	5 472 700	9 547 682
Leverantörsskulder		693 731	287 196
Aktuella skatteskulder		0	-2 270
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	351 210	335 161
Summa kortfristiga skulder		6 517 641	10 167 769
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 794 383	33 749 468

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	11 261	-93 864
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	492 068	492 068
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	503 329	398 204
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-12 978	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-9 843	12 248
Förändring av leverantörsskulder	406 535	245 350
Förändring av kortfristiga skulder	18 319	64 051
Kassaflöde från den löpande verksamheten	905 362	719 853
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-7 679 289	-2 062 412
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 679 289	-2 062 412
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	4 000 000	0
Amortering av lån	-391 200	-391 200
Kapitaltillskott fasadrenovering	0	5 799 999
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 608 800	5 408 799
Årets kassaflöde	-3 165 127	4 066 240
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	5 754 587	1 688 347
Likvida medel vid årets slut	2 589 460	5 754 587

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Byte av redovisningsprincip

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelningen av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktas så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Stomme, restpost	1%
Entrédörrar, stammar, El	2%
Fasad, Tak & Plåtarbeten, hissorgar, tvättstuga	2,5%
Ventilation	3,3%
Undercentral, trapphus, maskin hissar	4%

Skatter

Eftersom föreningen upplåter mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuld per kvm

Samtliga lån i förhållande till föreningens totala boyta

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt

Årsavgiften i förhållande till föreningens yta upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvm

Justerat resultat (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) i förhållande yta upplåten med bostadsrätt

Räntekänslighet (%)

Beräknas genom att en procent av bostadsrättsföreningens räntebärande skulder divideras med föreningens intäkter från årsavgifterna under räkenskapsåret. Syftet är att visa hur mycket av avgifterna kan behöva höjas vid ökade räntekostnader.

Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkterna (%)

Årsavgiften i förhållande till totala rörelseintäkter

Skuld per kvm upplåten bostadsrättsyta

Samtliga lån i förhållande till föreningens totala boyta upplåten som bostadsrätt

Energikostnad per kvm

Bostadsrättsföreningens kostnad för uppvärmning, el och vatten i förhållande med ytan upplåten med bostadsrätt.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 901 312	1 776 927
Hyror garage och parkeringsplatser	28 021	20 821
	1 929 333	1 797 748

I årsavgiften ingår värme, vatten och bredband

Not 3 Övriga intäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	3 800	3 124
Erhållet Elstöd	7 323	0
Försäkringsersättningar	20 357	0
	31 480	3 124

Not 4 Reparationer & Planerat Underhåll

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Reparation Bostäder	3 886	32 866
Reparation Gemensamma utrymmen	8 706	1 049
Reparation Installationer	0	4 080
Reparation Huskropp utvändigt	0	18 138
Vattenskador	35 692	56 013
Underhåll gemensamma utrymmen	0	20 175
	48 284	132 321

Not 5 Driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Försäkringspremier	57 074	53 785
Kabel- & Digital-TV	10 586	7 314
Hisservice & Hissbesiktning	21 296	19 179
Snö- & halkbekämpning	12 507	2 938
Förbrukningsmaterial & förbrukningsinventarier	2 522	4 225
Vatten	55 359	55 294
Fastighetsel	71 467	76 503
Uppvärmning	344 933	323 299
Sophantering & Återvinning	32 705	29 100
Fastighetsskötsel	76 374	93 000
Städning	46 864	45 389
Trädgårdsskötsel	250	237
Fastighetsavgift & Fastighetsskatt	28 602	27 342
Bredband	52 380	48 161
Övriga fastighetskostnader	41 838	5 419
	854 757	791 185

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Kameral förvaltning	38 199	72 349
Ersättningar till revisor	17 591	14 525
Kontorsmateriel	2 022	1 166
Postbefordran	455	143
Medlemsavgifter	4 490	4 420
Bankkostnader	3 740	3 740
Konsultarvoden	20 157	31 710
Övriga förvaltningskostnader	543	1 075
Övriga externa kostnader	1 546	21 828
	88 743	150 956

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	9 000	30 000
	9 000	30 000
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	2 298	7 834
	2 298	7 834
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader	11 298	37 834

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Avskrivn byggnadens ursprungliga komponenter	49 348	49 348
Avskrivn byggnadens nya komponenter	177 228	177 228
Avskrivn byggnadens utbytta komponenter	265 492	265 492
	492 068	492 068

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 582 568	34 582 568
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 582 568	34 582 568
Ingående avskrivningar	-9 110 647	-8 618 579
Årets avskrivningar	-492 068	-492 068
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 602 715	-9 110 647
Utgående redovisat värde	24 979 853	25 471 921
Taxeringsvärden byggnader	28 000 000	28 000 000
Taxeringsvärden mark	30 400 000	30 400 000
	58 400 000	58 400 000
Bokfört värde byggnader & standardförbättringar	23 900 953	24 393 021
Bokfört värde mark	1 078 900	1 078 900
	24 979 853	25 471 921

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Avser utgifter för påbörjat projekt med fasad- och fönsterrenovering.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 474 002	411 590
Inköp	7 679 289	2 062 412
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 153 291	2 474 002
Utgående redovisat värde	10 153 291	2 474 002

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	19 360	18 354
Förutbetalt förvaltningsarvode (fastighetsskötsel)	16 868	0
Förutbetalda förvaltningskostnader	0	9 423
Förutbetald vattenförbrukning	6 197	8 067
Förutbetald sophämtning	2 367	2 373
Förutbetald Kabel-tv	4 060	1 881
Förutbetalda medlemsavgifter Bostadsrätterna	4 490	4 490
Förutbetald Bredband	4 365	4 365
	57 707	48 953

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank 2855425142	1,14	2024-10-25	0	5 261 500
Swedbank 2855662421	1,19	2025-10-24	5 880 000	5 940 000
Swedbank 2858845775	3,46	2026-12-22	2 692 737	0
Swedbank 2857406181	3,68	2028-01-25	6 312 545	0
Swedbank 2955566720	4,68	2026-10-23	4 000 000	0
			18 885 282	11 201 500

Not 13 Kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Årets amorteringar	391 200	391 200
Swedbank, ränta 3,68% - villkorsändring 28-01-25	0	6 463 745
Swedbank, ränta 3,46% - villkorsändring 26-12-22	0	2 692 737
Swedbank, ränta 1,14% - villkorsändring 24-10-25	5 081 500	0
	5 472 700	9 547 682

De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med RevU18 som kortfristig del av ett lån.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	118 887	48 522
Förutbetalda hyresintäkter & årsavgifter	124 395	148 891
Upplupna elkostnader	10 063	16 336
Upplupna värmekostnader	51 478	50 670
Upplupna revisionsarvoden	13 466	11 500
Upplupna konsultkostnader	11 094	6 250
Upplupna styrelsearvoden	9 000	30 000
Upplupna sociala avgifter	2 827	7 834
Övriga upplupna kostnader	10 000	15 158
	351 210	335 161

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 10% fr.o.m 1 januari 2024

Not 16 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	25 040 500	25 040 500
	25 040 500	25 040 500

Uppsala, den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Tinde Carlbrand
Ordförande

Marianne Lövenstad

Håkan Rudström

Mats Lind Lindell

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

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
BOREV Revision AB