

2023

ÅRSREDOVISNING

Brf Fröj



Här kommer föreningens årsredovisning.

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månaders period. Syftet med årsredovisningen är att den ska ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Viktigt är att ni tar er tid och läser igenom den. Spara den gärna.

Att bo i en bostadsrätt

Bostadsrätt är en form av boende där bostadsrättsföreningen äger fastigheten medan bostadsrättsinnehavaren är medlem i bostadsrättsföreningen och har nyttjanderätt till sin bostad.

Det finns stora möjligheter att själv påverka sitt boende genom att aktivt delta i styrelsens arbete samt genom möjligheten att förändra i sin bostad.

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen där styrelsen redogör det gångna året samt eventuella planer för nästkommande år. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

Resultaträkning

En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under föreningens räkenskapsår. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. föregående års intäkter och kostnader.

Balansräkning

I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldot per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

Noter

Noter är upplysningar och specifikationer över olika poster i balans- och resultaträkningen. Här framgår även vilka redovisnings- och värderingsprinciper föreningen tillämpar.

Kontakt

Vid frågor om ditt boende eller bostadsrättsförening kontakta styrelsen eller HSB Uppsala.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Fröj i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 716401-2150 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1977. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-11-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kvarngärdet 34:7	1980-01-01	1979

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-02-28.

Antal	Benämning	Total yta m ²
81	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 456
Totalt 81 objekt		6 456

Föreningens lägenheter fördelas på: 35 st 2 rok, 39 st 3 rok, 4 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Elisabeth Micucci	Ordförande	
Eva Frånlund Althin	Ledamot	
Elsa Karlsson	Ledamot	
Elof Port	Ledamot	2024-01-09
David Zetterberg	Ledamot	
Mehdi Ranjbar Gharajeh	Suppleant	
Johanna Vahlby	Suppleant	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Elisabeth Micucci, Eva Frånlund Althin, David Zetterberg och suppleanten Mehdi Ranjbar Gharajeh.

Under året har styrelseledamoten Elof Port avgått p.g.a. flytt från föreningen.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Föreningsrevisor har under året varit Joakim Löfstedt med Lena Palm som revisorssuppleant, valda av föreningen.

Valberedning har varit Magnus Berggren (sammankallande) och Joel Edström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 352 864 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 999 476 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har under året utförts till en kostnad av 514 543 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har 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 positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sid 10.

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2024-01-01 är registrerad.

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 0 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 750 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 514 543 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Under året har följande underhåll/åtgärder utförts:

- Rengöring och injustering av ventilationskanalerna
- Ombyggnad av torktumlarnas frånluftkanaler för montering av extra luddfilter
- Byte av frånluftsfläktar i hissrummen för Salagatan 19 A-B samt S:t Persgatan 29
- Besiktning och åtgärd av skyddsrum enligt MSBs regelverk

Styrelsen gör löpande bedömningar utifrån underhållsplanen vilket gör att underhåll kan flyttas framåt i tiden.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts i enlighet med föreningens underhållsplan löpande under året.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2009	Isolering tak, renovering bastu
2010	Isolering fönster
2011	Renovering tvättstugor
2012	Byte av fläktar, nya grindar vid Kvarnen, byte av tråklossar
2013	Avloppsrensning
2014	Upprustning motionsrum
2015	Målning trapphus och balkonger
2016	Översyn av balkonger och reparationer tak
2016	Målning golv i källaren
2016	Byte av stängsel vid Salagatan
2017	Upprustning av tvättstugan
2018	Uppfört grind vid Salagatan
2018	Renovering av fönster omfattande kittning, målning och tätning av båge, karm och dörrblad. Målning fönsterbleck. Partiellt utbyte av fönster.
2019	Rengöring av ventilationsanslutningar
2019	Byte av belysning i källaren
2019	Byte av varm- och kallvatten ventiler, uppskjutet p.g.a. Coronapandemin, slutförs under hösten 2021
2020	Uppfört ny grind vid Storgatan
2020	Nytt staket runt lekplatsen samt omläggning av plattgång
2020	Asfaltering av gården och ny platsättning vid entréerna
2021	Slutfört byte av varm- och kallvattenventiler
2021	Fuktbesiktning kök och våtutrymmen i alla lägenheter
2021	En andra uteplats har byggts
2022	Stamspolning
2022	Obligatorisk ventilationskontroll
2022	Trädgårdsarbeten

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

-Enligt underhållsplan

Övrigt

I huvudsak har skötseln av fastigheten lagts ut på entreprenad enligt följande:

- Fastighetsskötsel, UBC Teknisk förvaltning AB (t.o.m. 2023-12-31)
- Trädgårsskötsel, PEAB
- Städning, Städgruppen i Uppsala AB
- Ventilationsservice, Bravida AB (t.om. 2023-12-31)
- Hissar, Uppsala LyftService
- Bredband & kabel-tv, Tele 2
- Service av tvättmaskiner, Upplands Tvätt och Kylservice AB
- Ekonomisk förvaltning, HSB Boservice i Uppland AB

Från och med 1 januari 2024 utförs den inre fastighetsskötseln samt snöröjning av HSB Boservice i Uppland AB.

Från och med 2024 utförs ventilationsservice av Airteam Thorzelius AB.

Utöver ovan har föreningen avtal eller anlitar företag för underhåll, service och reparationer av fastigheten.

Föreningen har ett motionsrum.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 113 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 113.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	175	132	134	167	163
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 037	2 037	2 037	2 138	2 138
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	3
Energikostnad, kr/kvm	167	178	163	141	153
Årsavgifter, kr/kvm	632	574	563	552	552
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	96	96	90
Totala intäkter, kr/kvm	657	600	589	572	614
Nettoomsättning, tkr	4 240	3 875	3 805	3 696	3 964
Resultat efter finansiella poster, tkr	353	-719	150	-584	418
Soliditet, %	24	22	26	24	26

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 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.

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	3 460 979	0	0	3 460 979
Underhållsfond, kr	395 507	0	-395 507	0
S:a bundet eget kapital, kr	3 856 486	0	-395 507	3 460 979
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	970 336	-719 231	395 507	646 612
Årets resultat, kr	-719 231	719 231	352 864	352 864
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	251 105	0	748 371	999 476
S:a eget kapital, kr	4 107 591	0	352 864	4 460 455

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 750 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 145 507 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	646 612
Årets resultat, kr	352 864
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	999 476

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-750 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	514 543
Balanseras i ny räkning, kr	764 019

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	4 239 527	3 875 382
Övriga rörelseintäkter	3	58 262	0
Summa rörelseintäkter		4 297 789	3 875 382
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-3 024 231	-3 894 934
Övriga externa kostnader	5	-18 616	-26 924
Personalkostnader och arvoden	6	-113 058	-93 918
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-358 012	-358 012
Summa rörelsekostnader		-3 513 917	-4 373 788
Rörelseresultat		783 872	-498 406
Finansiella poster	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 310	596
Räntekostnader och liknande resultatposter		-432 318	-221 421
Summa finansiella poster		-431 008	-220 825
Resultat efter finansiella poster		352 864	-719 231
Resultat före skatt		352 864	-719 231
Årets resultat		352 864	-719 231

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	17 209 073	17 567 084
Summa materiella anläggningstillgångar		17 209 073	17 567 084
Summa anläggningstillgångar		17 209 073	17 567 084
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	9	1 245 355	668 751
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	117 784	113 253
Summa kortfristiga fordringar		1 363 139	782 004
Kassa och bank			
Kassa och Bank	11	3 332	3 332
Summa kassa och bank		3 332	3 332
Summa omsättningstillgångar		1 366 471	785 336
SUMMA TILLGÅNGAR		18 575 544	18 352 420

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 460 979	3 460 979
Fond för yttre underhåll		0	395 507
Summa bundet eget kapital		3 460 979	3 856 486
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		646 612	970 336
Årets resultat		352 864	-719 231
Summa fritt eget kapital		999 476	251 105
Summa eget kapital		4 460 455	4 107 591
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	7 150 000	7 150 000
Summa långfristiga skulder		7 150 000	7 150 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	6 000 000	6 000 000
Leverantörsskulder		174 779	141 864
Skatteskulder		11 049	66 323
Övriga skulder	13	160 703	152 110
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	618 558	734 532
Summa kortfristiga skulder		6 965 089	7 094 829
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 575 544	18 352 420

Kassaflödesanalys	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	352 864	-719 231
Erhållna bidrag, elstöd	-58 262	0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	358 012	358 012
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	652 614	-361 219
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-4 124	63 922
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-129 739	171 955
Kassaflöde från löpande verksamhet	518 751	-125 342
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	518 751	-125 342
Likvida medel vid årets början	666 517	791 859
Likvida medel vid årets slut	<u>1 185 268</u>	<u>666 517</u>

I kassaflödesanalysen räknas föreningens avräkningskonto hos HSB Uppsala och företagskonto hos Swedbank i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en linjär avskrivningsplan varav det återstår 41 år.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 6 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.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en s.k. äkta bostadsrättsförening belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

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 kronor per lägenhet.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder*	4 079 424	3 708 540
Hysesintäkter förråd	37 700	38 040
Gemensamhetslokal**	17 250	12 144
Gästrum	2 176	2 000
Överlåtelseavgift	5 252	7 248
Pantförskrivningsavgift	2 058	5 796
Avgift andrahandsuthyrning	42 048	30 797
Övriga intäkter ***	53 619	70 817
Summa nettoomsättning	4 239 527	3 875 382

*I årsavgiften ingår värme, varmvatten, el, sophämtning, kabel-tv och bredband

**Avser intäkter för gym och bastu

***Omräkning slutlig skatt tidigare år

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Erhållna statliga bidrag, elstöd	58 262	0
Summa övriga rörelseintäkter	58 262	0

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	141 367	210 848
Serviceavtal	167 196	127 021
Entreprenadstäd	87 670	92 459
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	81 703
Besiktningkostnader	32 619	6 825
Snörenhållning	14 838	3 750
Förbrukningsmaterial	11 020	5 213
Reparationer	199 267	202 927
Elavgifter	220 689	332 230
Uppvärmning	626 214	586 153
Vatten och avlopp	229 782	231 444
Sophämtning	219 572	212 176
Fastighetsförsäkringar	126 960	120 617
Kabel-TV, bredband m.m	203 452	192 723
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	128 709	176 660
Administrativ förvaltning enligt avtal	88 916	82 272
Övriga externa tjänster, drift	3 025	6 077
Medlems- och föreningsavgifter	7 190	7 080
Övriga driftskostnader	1 202	1 418
	<hr/>	<hr/>
Summa driftkostnader	2 509 688	2 679 596
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll fönster och dörrar	0	53 750
Planerat underhåll mark	0	532 016
Planerat underhåll källare	98 696	12 869
Planerat underhåll ventilation	346 222	0
Planerat underhåll el-installationer	48 000	191 000
Planerat underhåll vatten och avlopp	0	412 235
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	21 625	0
Planerat underhåll övrigt	0	13 468
	<hr/>	<hr/>
Summa underhållskostnader	514 543	1 215 338
Summa fastighets- och driftkostnader	3 024 231	3 894 934

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	6 229	3 244
Kontorsmaterial och liknande	899	1 110
Telefon och porto	8 674	6 735
Kreditupplysning, kostnad för stämma	857	2 700
Konsultarvoden	157	13 135
Övriga förvaltningskostnader	1 800	0
Summa övriga externa kostnader	18 616	26 924

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Styrelsearvoden	76 778	62 850
Arvoden föreningsrevisor	4 000	4 000
Arvode valberedning	5 250	4 830
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	27 030	22 238
Summa personalkostnader och arvoden	113 058	93 918

Föreningen har ingen anställd personal

Not 7 Finansiella poster

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	647	590
Ränteintäkter från skattekonto	662	6
Räntekostnader	-432 318	-221 421
Summa finansiella poster	-431 009	-220 825

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	23 244 969	23 244 969
Ingående avskrivning på byggnader	-7 533 884	-7 175 873
Årets avskrivningar, byggnader	-358 012	-358 012
Bokförda värden byggnader	15 353 073	15 711 084
Mark	1 856 000	1 856 000
Markanläggningar	44 306	44 306
Ackumulerade avskrivningar på markanläggning	-44 306	-44 306
Utgående redovisat värde byggnader och mark	17 209 073	17 567 084
Taxeringsvärde byggnad	78 000 000	95 514 000
Taxeringsvärde mark	93 000 000	80 000 000

Not 9 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	1 181 935	663 185
Skattekonto	63 420	5 566
Summa övriga fordringar	1 245 355	668 751

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Försäkringspremier	20 536	18 854
Kabel-TV avgifter m.m.	52 030	50 844
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning*	45 218	43 555
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	117 784	113 253

*Uppsala Lyftservice 10 414 kr
Anticimex 27 614 kr
Bostadsrätterna 7 190 kr

Not 11 Kassa och bank

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Swedbank	3 332	3 332
Summa kassa och bank	3 332	3 332

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	13 150 000	13 150 000
Summa långfristiga skulder	13 150 000	13 150 000
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	20 683 000	20 683 000
Summa ställda säkerheter	20 683 000	20 683 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank	4,748	2024-01-28	6 000 000
Swedbank	2,350	2025-04-25	3 575 000
Swedbank	2,740	2027-04-23	3 575 000
Summa			13 150 000
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-0
Avgår lån för omförhandling 2024			-6 000 000
Totalt			7 150 000

Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år 13 150 000

Not 13 Övriga skulder

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Fond för inre underhåll	109 250	109 250
Källskatt för arvoden och personallöner	12 967	8 742
Avräkning sociala avgifter	13 495	9 127
Övriga kortfristiga skulder	24 991	24 991
Summa övriga skulder	160 703	152 110

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Reparationskostnader	44 954	0
Underhållsutgifter	0	191 000
Kostnader för förvaltningsavtal	16 213	7 146
Elavgifter	23 421	52 289
Uppvärmningskostnader	95 148	90 810
Sophämningskostnader	6 917	5 662
Förutbetalda hyror och avgifter	364 580	344 471
Upplupna räntekostnader	67 325	43 154
	<hr/>	<hr/>
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	618 558	734 532

Uppsala enligt digital signering

Elisabeth Micucci

Eva Frånlund Althin

Elsa Karlsson

David Zetterberg

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Joakim Löfstedt

Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse till årsmötet för bostadsrättsföreningen Fröj (Org Nr 716401-2150), räkenskapsåret 20230101–20231231.

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Fröj, som styrelsen har ansvaret att upprätta i enlighet med årsredovisningslagen. Den har upprättats i samarbete med HSB Uppsala.

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed för att med rimlig säkerhet kunna säga att årsredovisningen inte innehåller några väsentliga felaktigheter.

- Jag tillstryker att årsmötet fastställer resultat och balansräkningen.

Jag har även granskat förvaltningen av föreningen enligt god revisionssed och har granskat beslut i styrelseprotokoll. Styrelsen har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

- Jag tillstryker att årsmötet beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala

Digitalt signerad av

Joakim Löfstedt

Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

ELISABETH MICUCCI

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 12:45:17



ELSA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 19:01:52



DAVID ZETTERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 12:03:37



EVA FRÅNLUND ALTHIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 07:55:10



JOAKIM LÖFSTEDT

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 12:22:47



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

JOAKIM LÖFSTEDT

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 12:24:29



Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

Avskrivning

Ordet avskrivning är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång).

Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången.

I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärden, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

Föreningens intäkter (årsavgifter)

I föreningen uppstår normalt kostnader för drift, underhåll samt räntekostnader och utgifter för amortering av föreningens lån. För att täcka dessa kostnader och utgifter tas det ut en avgift (årsavgift/månadsavgift) av medlemmarna. Avgiftsuttaget ska vara så stort att det täcker föreningens kostnader och utgifter men ska även täcka de framtida utgifter som kan komma att bli aktuella för att underhålla fastigheten i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan, d.v.s. säkerställa underhållet av föreningens hus.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter och det är normalt styrelsen som beslutar om föreningens avgifter.

Underhållsfond

Begreppet underhållsfond kan vara något missvisande då många kopplar det till begreppet "fond", som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll är en redovisningsteknisk åtgärd för att i redovisningen visa belopp som reserveras för framtida underhåll. Att tillräckliga medel reserveras och att det finns intäkter som täcker det är mycket viktigt för att säkerställa framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna.

Årets resultat i en bostadsrättsförening kan vara svår att tolka. Detta beror på att de år föreningen utför en planerad underhållsåtgärd så resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen, vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen inte tar ut tillräckligt i avgifter, men så behöver det inte vara om föreningen tidigare har gjort tillräckligt höga avsättningar till underhållsfonden.

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen

under "kassa och bank" samt "avräkning klientmedel" och "i avräkning med HSB Uppsala". Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

Det är styrelsen som, i årsredovisningens resultatdisposition, ger förslag på avsättningens storlek för underhåll. I resultatdispositionen visas även om styrelsen lämnar förslag om att uttag ur fonden ska ske. Stämman fattar beslut utifrån styrelsens förslag om inte stadgarna anger annat.

Eget kapital

Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust.

För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet. Förändringar av fond för yttre underhåll ("underhållsfond") påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Om föreningen har ställda säkerheter redovisas dessa sist i balansräkningen. Normalt har föreningen lämnat säkerheter för sina lån och då vanligtvis genom fastighetsinteckningar. Fastighetsinteckningarna ger till exempel banker en säkerhet för de lån föreningen tagit. Det är summan av de uttagna fastighetsinteckningarna (eller andra säkerheter) som innehas av annan som ska redovisas under ställda säkerheter. En ansvarsförbindelse redovisas då en förening har ett åtagande eller ett möjligt åtagande gentemot en annan som är osäker om/när i tiden åtagandet kan bli aktuellt och/eller om en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras. Att en bostadsrättsförening har en ansvarsförbindelse är mycket ovanligt men inte omöjligt. Ett exempel på när en förening ska redovisa en ansvarsförbindelse är om föreningen har gått i borgen för annans skuld (borgensåtagande).

HSB Uppsala

Kontoret i Uppsala
Box 347, 751 06 Uppsala
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA
Telefon: 018-18 74 02

Kontoret i Enköping
Box 8, 745 21 Enköping
Besök: Ågatan 5, Enköping
Telefon: 0171 - 47 83 00

Ekonomiforvaltning.boservice@hsb.se