

BRF SOMMARRO NR 1

ÅRSREDOVISNING 2023



Årsredovisning

för

Brf SommarRo Nr 1

Org.nr 769623-2854

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2 maj 2023.

Föreningen ingår i det frivilliga momssystemet för lokaler samt redovisar moms för individuell mätning av kall- och varmvatten.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala kommun.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Uppsala Kåbo 42:1 med gatuadress Norbyvägen 46 A-G
Föreningens hus uppfördes under 2012-2013.

Bostadsrättsföreningen omfattar tre byggnader där 91 lägenheter upplåtes med bostadsrätt och tre lokaler med hyresrätt samt 93 garageplatser och tre P-platser.

1 rum och kök	14 st	607 kvm
2 rum och kök	19 st	1 179 kvm
3 rum och kök	30 st	2 595 kvm
4 rum och kök	23 st	2 499 kvm
5 rum och kök	4 st	492 kvm
6 rum och kök	1 st	175 kvm
Total bostadsyta uppgår till		7 547 kvm
Lokalyta, butiker		264 kvm
Garage, parkeringsyta		1 112 kvm
Total lokalyta uppgår till		1 376 kvm
Total yta		8 923 kvm
Tomtare		5 778 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar genom Leif Bolander & Co AB.
Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Styrelsen för tiden 1 januari -17 april 2023

Mattias Persson	Igh E1101	Ledamot	Ordförande
Per Gunningberg	Igh E1402	Ledamot	
Lennart Karle	Igh B1503	Ledamot	
Magnus Ahlqvist	Igh D1303	Ledamot	
Peter Nyström	Igh D1101	Ledamot	
Anders Retzner	Igh C1301	Suppleant	
Birgitta Granvik-Larsson	Igh F1401	Suppleant	
Lars Wennman	Igh C1403	Suppleant	

Styrelsen för tiden 17 april - 31 december 2023

Håkan Rudström	Igh E1401	Ledamot	Ordförande
Per Gunningberg	Igh E1402	Ledamot	
Magnus Ahlqvist	Igh D1303	Ledamot	
Peter Nyström	Igh D1101	Ledamot	
Mats Wahlström	Igh C1302	Ledamot	
Alex Ljungvall	Igh F1201	Suppleant	

Valda på två år

Håkan Rudström
Mats Wahlström

Revisor

Niklas Feiff	Aukt.revisor
Feiff Revision AB	Revisorsuppleant

Valberedning

Lars Nilsson	Igh F1303	sammankallande
Lena Haglund Andrén	Igh F1403	

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Stämma och sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 april 2023.

Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte.

Avtal

Föreningen har följande avtal för fastigheten:

- Fastighetsskötsel: Uppsala Fastighetstjänst AB
- Trappstäd: Städservice i Uppsala AB
- Hissar, serviceavtal: Uppsala Lyftservice AB
- Hissar besiktningar: Hissbesiktningar i Sverige (HSAB)
- Garageportar: AssaAbloy
- Rest- och matavfall: Uppsala Vatten
- Återvinning övrigt: RangSells
- Fullvärdesförsäkring i Länsförsäkringar
- Bredband 1000, telefoni och digital-tv: Telia Sonera Sverige AB
- Elnät och elhandel: Vattenfall
- Fjärrvärme: Vattenfall
- Laddstationer: InCharge
- Brandförebyggande åtgärder och utrustning: Presto Brandsäkerhet AB
- Parkeringsövervakning: Aimo Park
- Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning: Mediator AB
- Infometric: Mätinsamling vatten och serviceavtal mätare
- Service ventilation: Upplands Ventilationstjänst AB
- Nyckelhantering: AB Byggbeslag Lås & Säkerhet

Överlåtelse

Under 2023 har 6(6) överlåtelse skett.

Antal medlemmar i föreningen vid årets slut var 129 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Verksamhet under 2023

- Kameraövervakningsutrustning har installerats i de två garageplanen.
- Sprickor har åtgärdats och nytt garagegolv lagts i övre inre delen av garaget.
- Beslut om gemensam el togs vid årsmötet i april 2023 och har verkställts under november 2023.
- Ett större lån lades om i november.
- Eluttag i gemensamma korridorer har åtgärdats.
- Plattsättning av golvlistor i korridorer har åtgärdats.

Verksamhet under kommande år

- Ventilation åtgärdas efter anmärkningar i obligatorisk ventilationskontroll (OVK).
- Värmesystem har gått igenom efter klagomål och åtgärdas i lägenheter med dålig värme. Efter utredning beslutas om att installera filter för att lindra proppar i elementventiler.
- I och med att en ny kundportal införs hos föreningens ekonomiska förvaltare Mediator/SCB övervägs satsning av nya funktioner i föreningens informationsupplägg.
- Fortsatt utredning om ökad digitalisering av styrelsearbete och föreningens informationsflöden.
- Utredning om revision av underhållsplanen för föreningens fastighet.

Årsavgiftsändringar

Årsavgifterna höjdes med 9% den 1/1 2023 och med 20% den 1/1 2024.

Fastighetsunderhåll/investeringar under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 342 448 kr, varav 121 471 kr avser reparationer.

Kostnader för investeringar under året uppgår till 642 965 kr.

De största åtgärderna under året har varit:

- Byggbeslag Lås & Säkerhet, montage och driftsättning av kameror, 71 855 kr
- Uppsala Fastighetstjänst, felsökning och reparation läckage på balkong, 61 569 kr
- Låsservice, montering dörrautomatik, 43 365 kr

Installation av ytterligare laddstationer, ny golvbeläggning i garage samt investering i gemensam elmätning har aktiverats för avskrivning.

Hysesintäkter

Hysesintäkter för lokaler (butiker) har svarat för 7,6% av föreningens avgiftsintäkter.

Övrigt

Varje lägenhet/hyresgäst debiteras för sin faktiska förbrukning av kall- och varmvatten i efterskott.

Fr.o.m. 15 november debiteras varje lägenhet/hyresgäst sin faktiska förbrukning av hushållsel.

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll till den yttre reparationsfonden görs årligen.

År 2015 upprättades en underhållsplan vilken uppdateras kontinuerligt.

Föreningen har under året amorterat 1 005 000 kr (1,6%) av föreningens ingående skuld 2023.

Flerårsöversikt, jämförelsetal

	2023	2022	2021	2020
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	514	471	457	457
Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm)	584			
Nettoomsättning (tkr)	5 715	5 296	5 260	5 165
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-725	-609	-729	-829
Balansomslutning (tkr)	328 939	330 553	332 206	333 661
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	81,3%	81,1%	80,8%	80,8%
Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm)	7 967	8 100	8 239	8 366
Skuldsättning (kr/kvm)	6 738			
Sparande (kr/kvm)	166			
Energikostnad (kr/kvm)	143			
Energikostnad netto (kr/kvm)	100			
Årsavgifternas del av total intäkt	77%			
Räntekänslighet	15,5	17,2	18,0	18,3
Räntekänslighet (inklusive tillägg)	13,6			

Förklaring flerårsöversikt

Årsavgift (kr/kvm): Redovisad årsavgift genom yta upplåten med bostadsrätt. Årsavgift exklusive intäkter för vatten och bredband.

Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm): Redovisade årsavgifter genom yta upplåten med bostadsrätt. Årsavgift inklusive intäkter för vatten och bredband.

Nettoomsättning: I nettoomsättningen ingår årsavgift bostad och hyresintäkter.

Resultat efter finansiella poster: Resultat efter finansiella poster, innan avsättning till yttre reparationsfond.

Balansomslutning: Totala tillgångar, eller summan av eget kapital och skulder, per balansdagen.

Soliditet: Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm): Totala räntebärande skulder genom yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning (kr/kvm): Totala räntebärande skulder genom total yta (boyta, lokalyta butiker samt garageyta).

Sparande (kr/kvm): Årets resultat + summan av årets avskrivningar + summan av kostnadsfört planerat underhåll genom total yta (boyta, lokalyta butiker samt garageyta).

Energikostnad (kr/kvm): Kostnader för el, vatten och värme genom total yta (boyta, lokalyta butiker samt garageyta). Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Energikostnad netto (kr/kvm): Kostnader för el, vatten och värme med avdrag för föreningens intäkt, (379 364 kr) genom total yta (boyta, lokalyta butiker samt garageyta). Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas del av total intäkt: Redovisad årsavgift i procent av totala rörelseintäkter.

Räntekänslighet: Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisad årsavgift bostad. En ökad räntekostnad med en procent motsvarar 15,5 % av årsavgift bostad.

Räntekänslighet inklusive tillägg: Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter. En ökad räntekostnad med en procent motsvarar 13,6 % av årsavgiften. Årsavgift inklusive vatten och bredbandsintäkter.

Årets resultat, upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett underskott för året, vilket var förväntat då årsavgifter inte tas ut för att täcka hela avskrivningen för byggnaden.

Likviditetsbehovet för 2023 års driftkostnader, räntekostnader tillsammans med föreslagen avsättning till yttre reparationsfond samt amorteringar har täcks in av föreningens intäkter för 2023.

Styrelsen ser årligen över nivån på årsavgifterna, höjning gjordes inför 2023 och styrelsen har fattat beslut om ytterligare höjning med 20 % från 1 januari 2024.

Styrelsens bedömning är att föreningen har möjlighet att få nytt lån vid större underhållsåtgärder.

Förändring av eget kapital

	Insatskapital	Yttre reparationsfond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	277 290 000	1 377 608	-9 843 835	-608 632
Disposition av 2022 års resultat		263 500	-872 132	608 632
Årets resultat				-725 095
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	277 290 000	1 641 108	-10 715 967	-725 095

Förslag till resultatdisposition:

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	-10 715 967
Årets resultat	<u>-725 095</u>
	-11 441 062

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	288 856
Ur yttre reparationsfonden ianspråktas	-17 923
i ny räkning överföres	<u>-11 711 995</u>
	-11 441 062

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning.

RESULTATRÄKNING

Nettoomsättning	INTÄKTER		Not	2022	
	2023				
Årsavgifter	4 407 014		1	4 082 034	
Hyror	1 308 443		2	1 213 872	
		5 715 457			5 295 906
Övriga rörelseintäkter					
Övriga intäkter	55 738	55 738	3	40 068	40 068
SUMMA INTÄKTER		5 771 195			5 335 974

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning					
Driftskostnader	-2 883 214		4	-2 767 836	
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-91 700		5	-91 700	
		-2 974 914			-2 859 536
Reparation och underhållskostnader					
Reparationer	-220 977			-200 334	
Planerat underhåll	-121 471			0	
		-342 448			-200 334
Personalkostnader		-195 491	6		-169 957
Avskrivningar, materiella tillgångar					
Fastigheten	-2 051 933		7	-2 050 054	
Inventarier och installationer	-33 782		8	-14 532	
		-2 085 715			-2 064 586
RÖRELSERESULTAT		172 627			41 561
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter	22 778			83	
Räntekostnader	-920 500			-650 276	
		-897 722			-650 193
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-725 095			-608 632
ÅRETS RESULTAT		-725 095			-608 632

BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR		
	2023	Not	2022
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	179 989 920	7	181 816 388
Mark	146 252 599		146 252 599
Summa materiella anl.tillgångar	326 242 519		328 068 987
Inventarier			
Laddstationer	256 019	8	97 301
Gemensam el	255 000		0
Summa inventarier	511 019		97 301
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	643 373	9	16 412
Förutbet. kostnader/uppl. intäkter	208 890	10	134 466
Summa kortfristiga fordringar	852 263		150 878
Finansiella tillgångar			
Kassa och bank	1 333 321		2 235 365
SUMMA TILLGÅNGAR	328 939 122		330 552 531

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet eget kapital			
Insatskapital	277 290 000		277 290 000
Yttre reparationsfond	1 641 108		1 377 608
Summa bundet eget kapital	278 931 108		278 667 608
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-10 715 967		-9 843 835
Årets resultat	-725 095		-608 632
Summa fritt eget kapital	-11 441 062		-10 452 467
SUMMA EGET KAPITAL	267 490 046		268 215 141
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	28 580 000	11	47 125 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig låneskuld	31 545 000	12	14 005 000
Leverantörsskulder	554 622		498 471
Egna skatteskulder	7 649		8 515
Övriga kortfristiga skulder	0		2 628
Momsskuld	0		22 268
Förskottsinbetalda hyror/avg	587 239		520 491
Uppl.kostnader/förutbet. intäkter	174 566	13	155 017
Summa kortfristiga skulder	32 869 076		15 212 390
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	328 939 122		330 552 531

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	172 627	41 561
Avskrivningar	2 085 715	2 064 586
Erhållen ränta m.m.	22 778	83
Erlagd ränta	-920 500	-650 276
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 360 620	1 455 954
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-241 777	166 720
Förändring av leverantörsskulder	56 152	-85 231
Förändring av kortfristiga skulder	60 535	88 770
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 235 530	1 626 213
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-672 965	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-672 965	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av långfristiga lån	-1 005 000	-1 048 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 005 000	-1 048 750
Årets kassaflöde	-442 435	577 463
Likvida medel vid årets början	2 235 365	1 657 902
Likvida medel vid årets slut	1 792 930	2 235 365

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) och fr.o.m. detta år kompletterande upplysningar enligt BFNAR 2023:1.

Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Huvudindelningen är byggnader och mark.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder och därmed olika avskrivningstider. Vid framtida ersättningsinvestering resultatförs eventuellt restvärde och ersätts med den komponentens anskaffningsvärde.

Följande avskrivningstider används:

Stomme 200 år.

Fönster, dörrar, elcentral, eklablar, rör, hisskorg/gejdrar 50 år.

Tak, fasad, balkonger 40 år.

Övriga byggnadsdetaljer 10 - 25 år.

Inventarier 10 år (laddstationer och gemensam elmätning).

Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Arvoden till förtroendevalda redovisas som personalkostnad.

Värderingsprinciper

Tillgångar har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på bokfört värde 1 januari 2014 och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor SEK

NOT NR 1

	Årsavgifter	
	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 876 336	3 556 248
Årsavgifter vatten	346 130	341 238
Årsavgifter TV/bredband	184 548	184 548
SUMMA	4 407 014	4 082 034

NOT NR 2

	Hyresintäkter	
	2023	2022
Hyresintäkter lokaler	436 920	395 998
Garage och parkeringsintäkter (inkl. intäkt elbilsladdn.)	871 523	817 874
SUMMA	1 308 443	1 213 872

NOT NR 3

	Övriga rörelseintäkter	
	2023	2022
Andrahandsupplåtelseavgifter	48 717	33 852
Påminnelseavgift	420	1 800
Övriga intäkter	6 601	4 416
SUMMA	55 738	40 068

NOT NR 4

Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel enligt avtal	372 210	272 344
Fastighetsskötsel extra	100 596	122 498
Städ	259 616	251 241
Obligatoriska besiktningar	37 982	167 271
Hissar	69 053	82 079
Serviceavtal	82 128	84 452
El	331 565	309 668
Värme	695 566	618 206
Vatten	245 018	220 502
Sophämtning	148 444	145 065
Försäkringar	86 023	78 898
TV/bredband	186 244	165 703
Förbrukningsinventarier	2 999	0
Telekommunikation	12 234	9 023
Revisionsarvode	19 741	16 761
Redovisningstjänster	132 752	126 431
Övriga förvaltningskostnader	101 043	86 444
Konsultarvoden	0	0
Advokatkostnader	0	11 250
SUMMA	2 883 214	2 121 753

NOT NR 5

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2013. Fastigheter med värdeår 2013 är befriade från kommunal fastighetsavgift t.o.m. verksamhetsåret 2028. Fastighetsskatt som årligen belöper på lokaler är 1% av taxeringsvärdet för lokaler. Se not 7.

NOT NR 6

Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden	151 900	144 150
Ovrigt arvode	7 664	0
SUMMA ARVODEN	159 564	144 150
Sociala avgifter	35 927	25 807
SUMMA ARVODEN och SOC.AVGIFTER	195 491	169 957

NOT NR 7

Fastigheten Kåbo 42:1

	2023	2022
Taxeringsvärde:	293 170 000	293 170 000
Byggnadsvärde	209 600 000	209 600 000
Markvärde	83 570 000	83 570 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	293 170 000	293 170 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	284 000 000	284 000 000
Lokaler	9 170 000	9 170 000

Bokfört värde:	2023	2022
Byggnader	200 127 401	200 127 401
Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 380 097	-16 337 864
Årets avskrivningar	-2 042 233	-2 042 233
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 422 330	-18 380 097
Utgående restvärde enligt plan	179 705 071	181 747 304

Garagegolv	2023	2022
Anskaffningsvärde	225 465	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-1 879	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 879	0
Utgående restvärde enligt plan	223 586	0

Låssystem	2023	2022
Anskaffningsvärde	78 208	78 208
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 124	-1 303
Årets avskrivningar	-7 821	-7 821
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 945	-9 124
Utgående restvärde enligt plan	61 263	69 084

SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	179 989 920	181 816 388
----------------------------	--------------------	--------------------

Byggnaderna skrivs av med i genomsnitt ca 1 % per år enligt linjär avskrivningsplan.

Garagegolv och låssystem skrivs av med 10 % per år, enligt linjär avskrivningsplan.

NOT NR 8

Laddstationer	2023	2022
Anskaffningsvärde	145 324	145 324
Anskaffning 2023	192 500	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	-48 023	-33 491
Årets avskrivningar	-33 782	-14 532
Utgående ackumulerade avskrivningar	-81 805	-48 023
Utgående restvärde enligt plan	256 019	97 301

Laddstationer skrivs av med 10 % per år, enligt linjär avskrivningsplan.

Gemensam el	2023	2022
Anskaffningsvärde	255 000	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	255 000	0

Gemensam el skrivs av med 10% per år fr.o.m. 2024, enligt linjär avskrivningsplan.

SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	511 019	97 301
----------------------------	----------------	---------------

NOT NR 9

Övriga fordringar

	2023	2022
Hyses- och avgiftsfordringar	156 040	2 347
Skattekonto	4 368	3 969
Momsfordran	20 164	0
Vattenfall InCharge	2 666	2 329
OTIS	0	627
Kientmedel, Mediator	459 610	0
Övriga kortfristiga fordringar	525	7 140
SUMMA	643 373	16 412

De avgifter och hyror för januari 2024 som är registrerade som obetalda per 31 december visas fr.o.m i år som en fordran.

NOT NR 10

Förutbet. kostn./uppl. intäkter

	2023	2022
Förutbet. försäkringspremie	21 943	20 194
Förutbet. hisskostnader	12 660	0
Förutbet. serviceavtal	4 428	2 129
Förutbet. kostn. bredband/TV	46 561	46 561
Förutbet. ekonomisk förvaltning	47 046	0
Förutbet. övriga förvaltn. kostnader	5 199	495
Uppl. vattenavgifter	71 053	65 087
SUMMA	208 890	134 466

NOT NR 11

Skulder kreditinstitut

	Räntejust.	Ränta	Skuld
Swedbank	2024 02 23	1,25%	18 676 250
Nordea	2024 03 20	4,59%	12 868 750
Swedbank	2025 08 25	0,85%	11 430 000
Nordea	2026 03 25	0,94%	7 150 000
Swedbank	2027 04 23	2,90%	10 000 000
SUMMA FASTIGHETSLÅN			60 125 000
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår			31 545 000
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			0
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			28 580 000
Beräknad låneskuld 2028.12.31			55 100 000

NOT NR 12

Uppl.kostn./förutbet.intäkter

	2023	2022
Uppl. räntekostnader	25 333	22 966
Mantra, reduktion lokalhyra	0	1 610
Uppl. kostn. leverantör	2 483	3 489
Uppl. arvoden	111 665	96 600
Uppl. sociala avgifter	35 085	30 352
SUMMA	174 566	155 017

NOT NR 13

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

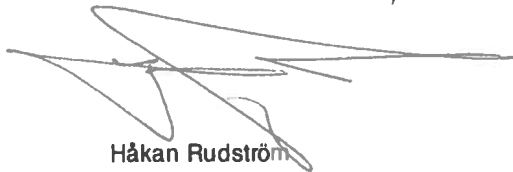
2023	2022
69 090 000	69 090 000

NOT NR 14

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Uppsala 2024-03-14



Håkan Rudström



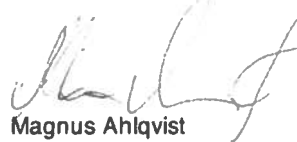
Per Gunningberg



Peter Nyström



Mats Wahlström



Magnus Ahlqvist

REVISIONSPATECKNING

Min revisionsberättelse har avgivits den 2024-03-14



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor
Feiff Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf SommarRo nr 1
Org.nr 769623-2854

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf SommarRo nr 1 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt 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 de 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. De 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf SommarRo nr 1 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala 2024-03-14



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Ordförklaringar

Anläggningstillgångar. Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. Exempelvis mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser. Åtagande för föreningen som inte syns i balansräkningen. Exempelvis borgensförbindelse.

Avskrivningar. Är den kostnad som skall motsvara värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier.

Balanserat resultat. Det över- eller underskott som förs över till följande verksamhetsår. På den ordinarie föreningsstämman beslutas det om hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

Balansräkning. Visar föreningens tillgångar, fordringar, eget kapital, skulder och resultat vid verksamhetsårets slut.

Fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden kan användas för reparations- och underhållsarbeten.

Förvaltningsberättelse. Är den del av årsredovisningen som i text förklarar och beskriver det avslutade verksamhetsåret.

Kortfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala först om ett eller flera år.

Omsättningstillgångar. Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

Resultaträkning. Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

Ställda panter. Avser de fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån samt eventuella borgensförbindelser.

Årsavgift. För att täcka föreningens kostnader och avsättningar betalar medlemmarna en årsavgift. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste intäkt.

Årsredovisning. Handling styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt noter.

