

2023
ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen
Salabacke, Uppsala





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Salabacke med säte i Uppsala org.nr. 769607-5774 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 2001. Föreningens stadgar registrerades 2020-03-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Uppsala kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------------------|---------------|----------------------|
| Salabacke 1:48 | 2001-12-20 | 2003 |
| Totalt 1 objekt | | |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 35 | p-platser | 0 |
| 38 | garageplatser | 492 |
| 2 | garageplatser för MC | 0 |
| 72 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 5871 |
| Totalt 147 objekt | | 6363 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 2 rok, 19 st 3 rok, 27 st 4 rok, 9 st 5 rok.

Av föreningen garageplatser är 6 st av platserna försedda med laddstation för elbil och 1 avsedd för MC. Av p-platserna är 6 st av platserna för laddstation för elbil och 2 platser avsedda för föreningen gäster (sk gästparkering).

Handwritten signatures and initials: HE, SG, W, dp, and a large stylized signature.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll |
|--------------------------|------------|
| Lars-Erik Pettersson | Ordförande |
| Bertil Ellvén | Ledamot |
| Hans Ferm | Ledamot |
| Eva Rengren | Ledamot |
| Jina Gara | Ledamot |
| Anita Margareta Wikström | Suppleant |
| Håkan Andersson | Suppleant |
| Jeanette Zetterlind | Suppleant |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jina Gara, Hans Ferm och Eva Rengren samt suppleanterna Håkan Andersson och Anita Wikström.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars-Erik Pettersson, Bertil Ellvén, Hans Ferm, Eva Rengren och Jina Gara.

Revisorer har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Jan-Erik Seestrand (sammanställande), Roger Kjetselberg, och Ronja Svahn, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-27.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Banhof, *bredband*
ASSA Abloy Etrance Systems, *garageportar*
Certego, *inpasseringssystem och lås*
CEWE Instrument, *gemensam el-mätning*
Tele2, *TV*
Electrolux Laundry Systems, *bokningstavlor tvätt*
FF Nord, *Trapphusstäd och fastighetsskötsel samt brandsyn*
Uppsala Lyfts-service, *hissar*
Länsförsäkringar, *fastighetsförsäkring*
Miljöbelysning Sweden, *ledbelysning och laddstolpar*
Parkia, *gästparkering*
Returpappercentralen, *tidningspapper, metallförpackningar, glas- och plastförpackningar*
Spolsnabben, *avloppsspölning*
Tollco (Drop-Stop), *vattenläckagelarm*
HSB Boservice i Uppland AB, *ekonomisk förvaltning*
Upplands energi, *el*
Upplands tvätt och kylservice, *tvättmaskiner*
Uppsala vatten och avfall, *vatten och avlopp samt brännbart avfall och matavfall*
Vattenfall, *el och fjärrvärme*

Medlemmarna utför själva viss fastighetsskötsel och administration åt föreningen. Antal timmar debiterade (att fördela) för arbete åt föreningen uppgår till 120 timmar.

Handwritten signatures and initials: ER, JG, Sp, B, and a large signature.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 980 019 kr. Underskottet beror till största del på högre drifts- och räntekostnader under räkenskapsåret samt på att föreningen har högre avskrivningar. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 5 584 783 kr. Planerat underhåll av fastigheten har utförts för 618 363 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 på sid 9. För att kunna finansiera framtida ekonomiska åtaganden behöver föreningen ta nya lån alternativt höja årsavgiften.

Under räkenskapsåret har årsavgiften varit oförändrad. Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 5% från den 2024-01-01 på grund av ökade drifts- och räntekostnader.

Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 580 986 kr. Styrelsen föreslår att föreningsstämman avsätter 1 937 000 kr. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 618 363 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Reparationen och underhåll

- Brytskydd har monterats på alla dörrar till källargångar och förråd.
- Takfoten till huset målades i slutet av sommaren.
- Brandsyn och kontroll av nödutrymningsskyltar, rökluckor och brandsläckare har gjorts.

Ekonomi och avtal

- Avtal om underhållsplan har upprättats.
- Föreningen bytte bredbandsleverantör från Bredband 2 till Bahnhof den 2023-06-01.
- Årlig service har gjorts på hissar och garageportar.
- Årlig utdelning av ventilationsfilter har gjorts.

Övrigt

- Adventsglöggen vid Träffpunkten anordnades för ca 40 personer den 2023-12-09.
- Onsdagsfikat vid Träffpunkten har fortsatt under året.
- Föreningens 20-årsjubileum firades den 2023-09-16 med buffé för drygt 50 personer.
- Ett antal herrelösa cyklar i cykelställ och cykelförråd har tagits om hand.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Byte av porttelefon- och inpasseringssystem.
- Byte av garageportar.
- Sandlåda, lekhus och lekredskap har köpts till gården.
- Installation av ledlampor i trapphus, garage, källargångar och gårdshus.
- Installation av 6 laddstolpar för elbilar på parkeringen samt 6 laddstolpar i garagen.
- Installation av vattenreningssystem utan kemikalier för tappvatten och värmeledningar.
- Ventilationsrengöring vart 3:e år.
- Spolning av avloppsstammar vart 3:e år.
- Årlig utdelning av ventilationsfilter.

RF
JG
JP
ER
CS

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

Uppgradering/byte av porttelefon-/inpasseringssystem
Uppgradering av en eller flera hissar

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 98 (100).

Under året har 5 (4) bostadsrätter överlåtit.

Inom parantes anges föregående år.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 148 | 219 | 229 | 268 | 269 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 4 555 | 4 639 | 4 750 | 4 911 | 5 090 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 4 937 | 5 027 | 5 197 | 5 373 | 5 568 |
| Räntekänslighet, % | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 |
| Energikostnad, kr/kvm | 170 | 165 | 172 | 152 | 196 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 716 | 678 | 678 | 714 | 714 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 91 | 91 | 90 | 91 | 92 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 727 | 734 | 738 | 769 | 774 |
| Nettoomsättning, tkr | 4 624 | 4 665 | 4 699 | 4 892 | 4 923 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -980 | -531 | 117 | 346 | 435 |
| Soliditet, % | 72 | 72 | 72 | 71 | 70 |

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.

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.

an
ER
JF JG Jp B

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 | 53 246 626 | 0 | 0 | 53 246 626 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 15 208 374 | 0 | 0 | 15 208 374 |
| Underhållsfond, kr | 3 001 886 | 0 | -420 900 | 2 580 986 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 71 456 886 | 0 | -420 900 | 71 035 986 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 6 675 182 | -531 279 | 420 899 | 6 564 802 |
| Årets resultat, kr | -531 279 | 531 279 | -980 019 | -980 019 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 6 143 903 | 0 | -559 120 | 5 584 783 |
| S:a eget kapital, kr | 77 600 789 | 0 | -980 020 | 76 620 769 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 200 000 kr samt ianspråktagande skett med 620 900 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 | 6 564 802 |
| Årets resultat, kr | -980 019 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 5 584 783 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---------------------------------------|------------------|
| Reservation till underhållsfond, kr | -1 937 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 618 363 |
| Balanseras i ny räkning, kr | 4 266 146 |

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

JG
Vp
ER
B

| Resultaträkning | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 4 624 413 | 4 664 914 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 0 | 7 870 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 624 413 | 4 672 784 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift- och underhållskostnader | 4 | -3 397 650 | -3 236 716 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -37 644 | -100 752 |
| Personalkostnader och arvoden | 6 | -220 672 | -190 970 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 304 188 | -1 304 188 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 960 154 | -4 832 626 |
| Rörelseresultat | | -335 741 | -159 842 |
| Finansiella poster | 7 | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 2 832 | 2 439 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -647 110 | -373 876 |
| Summa finansiella poster | | -644 278 | -371 437 |
| Resultat efter finansiella poster | | -980 019 | -531 279 |
| Resultat före skatt | | -980 019 | -531 279 |
| Årets resultat | | -980 019 | -531 279 |

Handwritten signatures and initials: AF, JG, VP, ER, B.

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 8 | 104 174 582 | 105 464 158 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 9 | 110 817 | 125 429 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | <u>104 285 399</u> | <u>105 589 587</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 104 285 399 | 105 589 587 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts, hyres- och kundfordringar | | 3 915 | 11 253 |
| Övriga fordringar | 10 | 2 056 668 | 2 373 151 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 112 136 | 154 398 |
| Summa kortfristiga fordringar | | <u>2 172 719</u> | <u>2 538 802</u> |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och Bank | 12 | 15 891 | 15 353 |
| Summa kassa och bank | | <u>15 891</u> | <u>15 353</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 188 610 | 2 554 155 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 106 474 009 | 108 143 742 |

J G Vp ER U

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|------------------------|------------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 68 455 000 | 68 455 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 2 580 986 | 3 001 886 |
| Summa bundet eget kapital | | 71 035 986 | 71 456 886 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 6 564 802 | 6 675 182 |
| Årets resultat | | -980 019 | -531 279 |
| Summa fritt eget kapital | | 5 584 783 | 6 143 903 |
| Summa eget kapital | | 76 620 769 | 77 600 789 |
| | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | 13 | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 23 090 500 | 23 325 500 |
| Summa långfristiga skulder | | 23 090 500 | 23 325 500 |
| | | | |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 13 | 5 892 500 | 6 190 500 |
| Leverantörsskulder | | 133 304 | 163 431 |
| Skatteskulder | | 12 734 | 7 694 |
| Övriga skulder | 14 | 95 009 | 108 056 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 629 193 | 747 772 |
| Summa kortfristiga skulder | | 6 762 740 | 7 217 453 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 106 474 009 | 108 143 742 |

| Kassaflödesanalys | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Årets resultat | -980 019 | -531 279 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 1 304 188 | 1 304 188 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | 324 169 | 772 909 |
| Kassaflöde från förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar | 44 805 | 39 059 |
| Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut) | -156 731 | 170 955 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 212 243 | 982 923 |
| Förvärv/försäljning av inventarier | 0 | -85 366 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut | -533 000 | -995 750 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -533 000 | -995 750 |
| Årets kassaflöde | -320 757 | -98 193 |
| Likvida medel vid årets början | 2 385 316 | 2 483 510 |
| Likvida medel vid årets slut | <u>2 064 559</u> | <u>2 385 317</u> |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Uppsala in i de likvida medlen.

Handwritten signatures and initials: JG, VP, ER, and others.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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 70-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 61 år. Laddstolpar för elbilar skrivs av med 10 år varav det återstår 7 för laddstolpar installerade 2021 och 8 år på laddstolpar installerade 2022.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 5,3 tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet 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 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

AF 26 O/P GR

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

| | <u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u> | <u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u> |
|--------------------------------|---|---|
| Årsavgifter bostäder | 3 982 356 | 3 982 356 |
| Hysesintäkter garage | 320 975 | 302 100 |
| Hysesintäkter p-platser | 73 400 | 82 600 |
| Avgift för andrahandsuthyrning | 25 404 | 22 971 |
| El från medlemmar | 219 155 | 270 257 |
| Övriga intäkter | 3 123 | 4 630 |
| Summa nettoomsättning | <u>4 624 413</u> | <u>4 664 914</u> |

I årsavgiften ingår värme och vatten. Därutöver har föreningen individuell elätning (IMD).

Föregående år specificerades inte raden Övriga intäkter som den gör i år.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Försäkringsersättning | 0 | 7 870 |
| Summa Övriga rörelseintäkter | <u>0</u> | <u>7 870</u> |

Not 4 Drift- och underhållskostnader

| | <u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u> | <u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u> |
|---|---|---|
| <i>Driftkostnader</i> | | |
| Fastighetsskötsel | 342 000 | 313 500 |
| Serviceavtal | 61 862 | 42 672 |
| Entreprenadstäd | 12 163 | 0 |
| Besiktningkostnader | 18 146 | 19 125 |
| Snörenhållning | 35 187 | 22 151 |
| Förbrukningsmaterial | 20 376 | 18 062 |
| Reparationer | 191 241 | 218 293 |
| Elavgifter | 403 978 | 422 309 |
| Uppvärmning | 678 980 | 624 424 |
| Vatten och avlopp | 216 557 | 208 025 |
| Sophämtning | 173 002 | 145 887 |
| Fastighetsförsäkringar | 97 532 | 78 934 |
| Kabel-TV, bredband m.m | 287 152 | 272 611 |
| Fastighetsskatt/fastighetsavgift | 148 628 | 143 588 |
| Administrativ förvaltning enligt avtal | 62 053 | 64 709 |
| Studie- och fritidsverksamhet | 21 322 | 14 300 |
| Medlems- och föreningsavgifter | 6 860 | 6 759 |
| Övriga driftskostnader | 2 248 | 467 |
| Summa driftkostnader | 2 779 287 | 2 615 816 |
| <i>Underhållskostnader</i> | | |
| Planerat underhåll tak | 553 363 | 155 888 |
| Planerat underhåll fönster och dörrar | 35 000 | 0 |
| Planerat underhåll mark | 0 | 24 780 |
| Planerat underhåll vatten och avlopp | 0 | 315 034 |
| Planerat underhåll hissar | 30 000 | 37 500 |
| Planerat underhåll tvättstugeutrustning | 0 | 87 698 |
| Summa underhållskostnader | 618 363 | 620 900 |
| Summa fastighets- och driftkostnader | 3 397 650 | 3 236 716 |

UF
 JG
 AB^{CR}


Not 5 Övriga externa kostnader

| | <u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u> | <u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u> |
|---|---|---|
| Hyror och arrende | 4 800 | 0 |
| Förbrukningsinventarier o dyl. | 450 | 69 775 |
| Kontorsmaterial och liknande | 4 341 | 5 370 |
| Telefon och porto | 1 365 | 2 094 |
| Konsultarvoden | 13 230 | 10 508 |
| Revisionsarvode extern revisor | 14 438 | 13 005 |
| Förluster på hyres- och avgiftsfordringar | -980 | 0 |
| Summa övriga externa kostnader | 37 644 | 100 752 |

Not 6 Personalkostnader och arvoden

| | <u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u> | <u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u> |
|--|---|---|
| Styrelsearvoden | 123 500 | 70 250 |
| Övriga arvoden | 64 970 | 100 238 |
| Arbetsgivaravgifter och löneskatter | 32 202 | 20 482 |
| Summa personalkostnader och arvoden | 220 672 | 190 970 |

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 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. | 2 697 | 2 436 |
| Ränteintäkter från skattekonto | 135 | 3 |
| Övriga finansiella kostnader | -720 | -675 |
| Räntekostnader | -646 390 | -373 201 |
| Summa finansiella poster | -644 278 | -371 437 |

Handwritten signatures and initials: JF, JG, VP, CR, B.

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

| | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
|--|--------------------|--------------------|
| Byggnader, ingående anskaffningsvärde | 95 673 225 | 95 673 225 |
| Ingående avskrivning på byggnader | -17 009 067 | -15 719 491 |
| Årets avskrivningar, byggnader | -1 289 576 | -1 289 576 |
| Bokförda värden byggnader | <u>77 374 582</u> | <u>78 664 158</u> |
| Mark | 26 800 000 | 26 800 000 |
| Utgående redovisat värde byggnader och mark | <u>104 174 582</u> | <u>105 464 158</u> |
| Taxeringsvärde byggnad | 98 301 000 | 98 301 000 |
| Taxeringsvärde mark | 33 121 000 | 33 121 000 |

Not 9 Maskiner och inventarier

| | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 146 116 | 60 750 |
| Årets anskaffning* | 0 | 85 366 |
| Ingående avskrivningar på inventarier | -20 687 | -6 075 |
| Årets avskrivning på inventarier | -14 612 | -14 612 |
| Utgående redovisat värde | <u>110 817</u> | <u>125 429</u> |

*Fg år avser årets anskaffning installation och montering av 6 st ytterligare laddstolpar för elbil

Not 10 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 | 2 048 669 | 2 369 963 |
| Skattekonto | 7 663 | 2 868 |
| Momsfordringar | 336 | 320 |
| Summa övriga fordringar | <u>2 056 668</u> | <u>2 373 151</u> |



Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-01-01 <u>-2023-12-31</u> | 2022-01-01 <u>-2022-12-31</u> |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Elskostnader | 0 | 12 546 |
| Kostnader för vatten och avlopp | 0 | 18 349 |
| Sophämningskostnader | 6 327 | 35 831 |
| Försäkringspremier | 24 789 | 23 149 |
| Kabel-TV avgifter m.m. | 74 160 | 50 680 |
| Förvaltningsavtal | 6 860 | 13 843 |
| Summa förutbet kostn och uppl intäkter | <u>112 136</u> | <u>154 398</u> |

Not 12 Kassa och bank

| | 2023-01-01 <u>-2023-12-31</u> | 2022-01-01 <u>-2022-12-31</u> |
|-----------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Swedbank | 15 891 | 15 353 |
| Summa kassa och bank | <u>15 891</u> | <u>15 353</u> |

HTF
36 0/p
u
CR
B

Not 13 Skulder till kreditinstitut

| | <u>2023-12-31</u> | <u>2022-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 28 983 000 | 29 516 000 |
| Summa skulder till kreditinstitut | 28 983 000 | 29 516 000 |
| Ställda säkerheter | | |
| Fastighetsinteckning | 54 025 000 | 54 025 000 |
| Summa ställda säkerheter | 54 025 000 | 54 025 000 |

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

| Långgivare | Ränta % | Räntan är bunden tom | Lånebelopp 2023-12-31 |
|--|---------|-------------------------|--------------------------|
| Swedbank | 4,751 | 2024-03-28 | 5 508 500 |
| Swedbank | 3,740 | 2025-09-25 | 6 045 750 |
| Swedbank | 1,070 | 2025-03-25 | 8 650 000 |
| Swedbank | 0,970 | 2026-06-17 | 8 778 750 |
| <i>Summa</i> | | | 28 983 000 |
| Avgår kortfristig del (nästa års amortering) | | | -533 000 |
| Avgår lån för omförhandling 2024 | | | -5 359 500 |
| <i>Totalt</i> | | | 23 090 500 |
| Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år | | | 26 318 000 |

Handwritten signatures and initials: AF, JG, VP, ER, LG, and a circled signature.

Not 14 Övriga skulder

| | 2023-01-01 <u>-2023-12-31</u> | 2022-01-01 <u>-2022-12-31</u> |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Källskatt för arvoden och personallöner | 41 800 | 46 253 |
| Avräkning sociala avgifter | 19 715 | 14 406 |
| Depositioner | 27 475 | 29 000 |
| Övriga kortfristiga skulder | 6 019 | 18 397 |
| Summa övriga skulder | 95 009 | 108 056 |

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-01-01 <u>-2023-12-31</u> | 2022-01-01 <u>-2022-12-31</u> |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Kostnader för förvaltningsavtal | 28 500 | 0 |
| Arvode revision | 14 438 | 12 630 |
| Övriga fastighetsförvaltningskostnader | 0 | 3 380 |
| Elavgifter | 45 967 | 217 602 |
| Uppvärmningskostnader | 103 437 | 101 399 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 366 346 | 328 036 |
| Upplupna räntekostnader | 70 505 | 84 725 |
| Summa uppl kostn och förutbet intäkter | 629 193 | 747 772 |

HF
JG
Ur
ER
JP
B

Uppsala 2024-_____



Lars-Erik Pettersson



Bertil Ellvén



Hans Ferm



Jina Gara



Eva Rengren

Min revisionsberättelse har lämnats 2024- 04-15 .Cornelia Gustafsson
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Salabacke, org.nr. 769607-5774

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Salabacke 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 revisionsssed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 Salabacke 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 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 den 14 / 4 2024



Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor