

Årsredovisning

för

BRF Trudhem

716401-3349

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



Styrelsen för BRF Trudhem får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-02-27. Nuvarande stadgar registrerades 2019-09-30.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Styrelsen och övriga funktionärer

Efter ordinarie föreningsstämma som hölls 2022-06-07 och därpå följande konstituerande sammanträde har styrelsen haft följande sammansättning.

Ordinarie styrelseledamöter

Tinde Carlbrand

Ordförande

Håkan Rudström

Marianne Lövenstad

Mats Lind Lindell

Valda t.o.m. årsstämman

2023

2023

2023

2023

Styrelsesuppleanter

Kjell Blücker

Adam Edholm

Valda t.o.m. årsstämman

2023

2023

Ordinarie revisorer

BOREV Revision AB

auktoriserad revisor

Valda t.o.m. årsstämman

2023

Valberedning

Anders Sundin

Joel Ritzén

Sammanställande

Valda t.o.m. årsstämman

2023

2023

Fastigheten

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa.

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

Årets taxeringsvärde: 58 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde: 43 951 000 kr

Underhåll

Årets reparationer och underhåll

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 112 146 kr samt underhåll för 20 175 kr.

Tidigare utfört underhåll

Föreningen har tidigare utfört följande underhåll av fastigheten.

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

Framtida planerat underhåll

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

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

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

Bostäder

Bostadsrättslägenheterna i fastigheten är fördelade enligt följande:

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

Total bostadsarea (BOA): 2 075 kvm.

Förvaltning

Emvix Förvaltning & Byggservice AB biträder styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal

Föreningen har ingått följande avtal:

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Hiss
Kabel-TV
Trappstädning
Fastighetsskötsel/snöröjning
Sophämtning & Vatten
Värme & El
Årsservice Tvättstugeutrustning
Bredband

Leverantör

Emvix Förvaltning & Byggservice AB
KONE AB
ComHem AB
PD Miljövårdsservice
UBC
Uppsala Vatten & Avfall AB
Vattenfall AB
JMAB Elinstallationer AB
Bredband2 AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 påbörjades ett omfattande arbete med att renovera fastighetens fönster och fasader. Arbetet började på stora husets fasad mot innergården. Den rekommenderade metoden visade sig inte fungera och styrelsen fick ta ett beslut om full nedknackning av fasaden vilket lett till en utökad kostnad samt en förskjuten tidsplan. Arbetet beräknas nu pågå fram till 2024.

Under räkenskapsåret har 15 protokollförda styrelsemöten hållits.

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

Arbetet med den extra stämmans uppdrag 2019 att bevaka ärendet gällande ombyggnaden/tillbyggnaden av grannfastigheten "Tingshuset" har fortgått under 2022. Styrelsen har överklagat Uppsala Kommun, Byggnadsnämndens beslut av den 2022-11-24 om att bevilja bygglov till Mark- och miljödomstolen 2022-12-22.

Styrelsen har utfört radonmätning samt fått en åtgärdsplan för att åtgärda de förhöjda värdena för flygelbyggnaderna. Åtgärden enligt steg 1 har utförts under våren 2022. Ny mätning genomförs vintern 2022-2023 för att bedöma ifall fler åtgärder behövs.

Under 2022 tecknades ett nytt avtal för bredband med Bredband2 som innebär att samtliga medlemmar har internet till en hastighet av 1000/1000 inkluderat i hyran.

Föreningen har lämnat synpunkter och yttranden gällande järnvägsplanen och de planskilda korsningarna vid S:t Olofsgatan och S:t Persgatan under åren 1998-2021. Trafikverket har fastställt järnvägsplanen för ombyggnad enligt beslutsdatum av den 2022-01-31. Arbetet kommer att påbörjas tidigt vår 2024.

Föreningen har även tagit fram en 5-årsbudget som sträcker sig fram till 2027 med en plan för kommande avgiftshöjningar, kostnader för planerat underhåll etc.

Medlemsinformation

På bokslutsdagen (2022-12-31) uppgick föreningens medlemsantal till 28 medlemmar i föreningens 18 bostadsrättslägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Ordinarie stämma hölls 2022-06-07

Styrelsen har bjudit in till en städdag på våren och en på hösten.

Den 28 mars bjöd styrelsen in till ett informationsmöte där all information om den kommande renoveringen delgavs medlemmarna.

Med anledning av de komplikationer som uppstod kring fasadrenoveringen bjöd styrelsen in till en extra informationsträff den 6 december.

Brev med medlemsinformation har skickats ut 8 gånger under året.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-04-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande räkenskapsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 7% från 2023-01-01. Antagen budget för kommande räkenskapsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 856 kr/kvm/år.

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 798	1 802	1 796	1 796
Resultat efter finansiella poster	-94	-222	-261	62
Soliditet (%)	37	24	24	24
Belåning (kr/kvm)	10 000	10 228	10 417	10 584

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

För nyckeltalet belåning (kr/kvm) har den totala skulden till kreditinstitut och banker (långfristig och kortfristig del) ställts i förhållande till den totala bostadsytan (BOA)

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 353 126	7 000 000	439 278	-1 896 213	-222 127	6 674 064
Ökning av insatskapital		5 799 999				5 799 999
Disposition av föregående års resultat:				-222 127	222 127	0
Avsättning UH-Fond			131 853	-131 853		0
Årets resultat					-93 864	-93 864
Belopp vid årets utgång	1 353 126	12 799 999	571 131	-2 250 193	-93 864	12 380 199

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 250 193
årets förlust	-93 864
	-2 344 057

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	175 200
reservering fond för yttre underhåll enligt stadgarna	0
i ny räkning överföres	-2 519 257
	-2 344 057

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 797 748	1 801 686
Övriga intäkter	3	3 124	8 771
		1 800 872	1 810 457
Rörelsens kostnader			
Reparationer & Planerat Underhåll	4	-132 321	-61 981
Driftskostnader	5	-791 185	-677 253
Övriga kostnader	6	-150 956	-150 932
Personalkostnader	7	-37 834	-10 449
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-492 068	-712 162
Övriga rörelsekostnader		0	-138 382
		-1 604 364	-1 751 159
Rörelseresultat		196 508	59 298
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-290 379	-281 425
		-290 373	-281 425
Resultat efter finansiella poster		-93 865	-222 127
Resultat före skatt		-93 865	-222 127
Årets resultat		-93 864	-222 127

Balansräkning **Not** **2022-12-31** **2021-12-31**

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	25 471 921	25 963 989
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	2 474 002	411 590
		27 945 923	26 375 579

Summa anläggningstillgångar **27 945 923** **26 375 579**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Aktuella skattefordringar		0	3 350
Övriga fordringar		6	306
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	48 953	57 551
		48 959	61 207

Kassa och bank 5 754 587 1 688 347
Summa omsättningstillgångar **5 803 545** **1 749 554**

SUMMA TILLGÅNGAR **33 749 468** **28 125 133**

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 353 126	1 353 126
Kapitaltillskott		12 799 999	7 000 000
Fond för yttre underhåll		571 131	439 278
		14 724 256	8 792 404
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 250 193	-1 896 213
Årets resultat		-93 864	-222 127
		-2 344 057	-2 118 340
Summa eget kapital		12 380 199	6 674 064
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	11 201 500	14 134 237
Summa långfristiga skulder		11 201 500	14 134 237
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	9 547 682	7 006 145
Leverantörsskulder		287 196	41 846
Aktuella skatteskulder		-2 270	0
Övriga skulder		0	9 676
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	335 161	259 165
Summa kortfristiga skulder		10 167 769	7 316 832
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 749 468	28 125 133

Kassaflödesanalys

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster -93 864 -222 127

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 492 068 850 544

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital 398 204 628 417

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar 12 248 15 891

Förändring av leverantörsskulder 245 350 -65 850

Förändring av kortfristiga skulder 64 051 8 501

Kassaflöde från den löpande verksamheten 719 853 586 959

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar -2 062 412 -138 223

Kassaflöde från investeringsverksamheten -2 062 412 -138 223

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån -391 200 -391 200

Kapitaltillskott fasadrenovering 5 799 999 0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten 5 408 799 -391 200

Årets kassaflöde 4 066 240 57 536

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 1 688 347 1 630 811

Likvida medel vid årets slut 5 754 587 1 688 347

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Byte av redovisningsprincip

Från och med räkenskapsåret 2021 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2016:10 (K2). Övergången har gjorts enligt med föreskrifterna i K3s kapitel 35.

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

Intäktsredovisning

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

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

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

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Skatter

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter bostäder	1 776 927	1 776 926
Hyror garage och parkeringsplatser	20 821	24 760
	1 797 748	1 801 686

Not 3 Övriga intäkter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	3 124	8 771
	3 124	8 771

Not 4 Reparationer & Planerat Underhåll

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Reparation Bostäder	32 866	0
Reparation Gemensamma utrymmen	1 049	5 862
Reparation Installationer	4 080	6 420
Reparation Huskropp utvändigt	18 138	12 460
Reparation Markytor	0	4 124
Vattenskador	56 013	0
Underhåll gemensamma utrymmen	20 175	5 625
Underhåll markytor	0	27 490
	132 321	61 981

Not 5 Driftskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Försäkringspremier	53 785	50 907
Kabel- & Digital-TV	7 314	7 047
Hisservice & Hissbesiktning	19 179	17 499
Snö- & halkbekämpning	2 938	0
Förbrukningsmaterial & förbrukningsinventarier	4 225	95
Vatten	55 294	53 661
Fastighetsel	76 503	44 944
Uppvärmning	323 299	320 958
Sophantering & Återvinning	29 100	18 558
Fastighetskötsel	93 000	93 000
Städning	45 389	44 322
Trädgårdsskötsel	237	0
Fastighetsavgift & Fastighetsskatt	27 342	26 262
Bredband	48 161	0
Övriga fastighetskostnader	5 419	0
	791 185	677 253

Not 6 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Kameral förvaltning	72 349	35 813
Ersättningar till revisor	14 525	11 425
Kontorsmateriel	1 166	58
Postbefordran	143	96
Medlemsavgifter	4 420	4 380
Bankkostnader	3 740	2 063
Konsultarvoden	31 710	38 650
Övriga förvaltningskostnader	1 075	700
Övriga externa kostnader	21 828	57 747
	150 956	150 932

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	30 000	9 000
	30 000	9 000
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	7 834	1 449
	7 834	1 449
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader	37 834	10 449

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Avskrivn byggnadens ursprungliga komponenter	49 348	200 629
Avskrivn byggnadens nya komponenter	177 228	177 228
Avskrivn byggnadens utbytta komponenter	265 492	334 305
	492 068	712 162

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 582 568	34 857 989
Försäljningar/utrangeringar		-275 421
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 582 568	34 582 568
Ingående avskrivningar	-8 618 579	-8 043 456
Försäljningar/utrangeringar		137 039
Årets avskrivningar	-492 068	-712 162
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 110 647	-8 618 579
Utgående redovisat värde	25 471 921	25 963 989
Taxeringsvärden byggnader	28 000 000	22 800 000
Taxeringsvärden mark	30 400 000	21 151 000
	58 400 000	43 951 000
Bokfört värde byggnader & standardförbättringar	24 393 021	24 885 089
Bokfört värde mark	1 078 900	1 078 900
	25 471 921	25 963 989

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

Avser kostnader för påbörjat projekt med fasad- och fönsterrenovering.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	411 590	273 367
Inköp	2 062 412	138 223
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 474 002	411 590
Utgående redovisat värde	2 474 002	411 590

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	18 354	17 078
Förutbetalt förvaltningsarvode (fastighetsskötsel)	0	7 750
Förutbetalda förvaltningskostnader	9 423	19 498
Förutbetald vattenförbrukning	8 067	4 690
Förutbetald sophämtning	2 373	2 338
Förutbetald Kabel-Tv	1 881	1 777
Förutbetalda medlemsavgifter Bostadsrätterna	4 490	4 420
Förutbetald Bredband	4 365	0
	48 953	57 551

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank	1,14	2024-10-25	5 261 500	5 621 500
Swedbank	1,19	2025-10-24	5 940 000	6 060 000
Swedbank	1,10	2023-10-25	0	2 692 737
			11 201 500	14 374 237
Beräknad amortering nästkommade år			240 000	240 000

Not 13 Kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Årets amorteringar	391 200	391 200
Swedbank, ränta 2,777% - villkorsändring 23-01-28	6 463 745	6 614 945
Swedbank, ränta 1,100% - villkorsändring 23-10-25	2 692 737	0
	9 547 682	7 006 145

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

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	48 522	34 974
Förutbetalda hyresintäkter & årsavgifter	148 891	159 728
Upplupna elkostnader	16 336	5 752
Upplupna värmekostnader	50 670	48 911
Upplupna revisionsarvoden	11 500	9 800
Upplupna konsultkostnader	6 250	0
Upplupna styrelsearvoden	30 000	0
Upplupna sociala avgifter	7 834	0
Övriga upplupna kostnader	15 158	0
	335 161	259 165

Not 15 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	25 040 500	25 040 500
	25 040 500	25 040 500

Uppsala, den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Tinde Carlbrand
Ordförande

Marianne Lövenstad

Håkan Rudström

Mats Lind Lindell

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

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
BOREV Revision AB

Verifikat

Transaktion 09222115557493946130

Dokument

260 ÅR2022

Huvuddokument

16 sidor

Startades 2023-06-01 15:19:49 CEST (+0200) av My
Lundevall (ML1)

Färdigställt 2023-06-07 08:16:34 CEST (+0200)

Initierare

My Lundevall (ML1)

Emvix Förvaltning & Byggservice AB

my@emvix.se

+460705272692

Signerande parter

Tinde Carlbrand (TC)

Tinde.Carlbrand@svenskakyrkan.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Tinde Johanna Magnusdotter Carlbrand"
Signerade 2023-06-05 10:24:03 CEST (+0200)

Marianne Lövenstad (ML2)

marrel@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIANNE LÖVENSTAD"
Signerade 2023-06-05 15:28:27 CEST (+0200)

Mats Lind Lindell (MLL)

mats.lindell@sanda.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATS LIND LINDELL"
Signerade 2023-06-05 16:01:44 CEST (+0200)

Håkan Rudström (HR)

hakan.rudstrom@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HÅKAN RUDSTRÖM"
Signerade 2023-06-05 19:32:32 CEST (+0200)

Tomas Ericson (TE)

tomas.ericson@borev.se



Verifikat

Transaktion 09222115557493946130



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOMAS ERICSON"
Signerade 2023-06-07 08:16:34 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trudhem, org.nr 716401-3349

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trudhem för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

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 2022 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*. 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Trudhem för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 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 den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
07.06.2023 08:18

SENT BY OWNER:
Tomas Ericson - 07.06.2023 08:12

DOCUMENT ID:
ryYyei682

ENVELOPE ID:
ByOJesa82-ryYyei682

DOCUMENT NAME:
Brf Trudhem - RB 2022 - elektronisk sign.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOMAS ERICSON	Signed	07.06.2023 08:18	eID	Swedish BankID (DOB: 1978/08/28)
tomas.ericson@borev.se	Authenticated	07.06.2023 08:18	Low	IP: 78.71.20.88

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed