

# 2022

## ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening  
Djäknen





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Djäkn med säte i Uppsala org.nr. 716401-2952 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-20.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kvarngärdet 60:1	1984-01-01	1984
Kvarngärdet 61:1	1984-01-01	1984
Kvarngärdet 7:4	1984-01-01	1984
Kvarngärdet 9:8	1984-01-01	1984

### **Totalt 4 objekt**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
200	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13845
150	p-platser (10 st gästparkeringar)	0
<b>Totalt 350 objekt</b>		<b>13845</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 132 st 2 rok, 38 st 3 rok, 13 st 4 rok, 17 st 5 rok.

**Föreningen har avtal med nedanstående företag:**

Leverantör	Avtalstyp
HSB Boservice i Uppland AB	Ekonomisk förvaltning
HSB Boservice i Uppland AB	Teknisk förvaltning samt trädgårdsskötsel
Vattenfall AB	Elnät
Varberg Energimarknad AB	Elhandel
Vattenfall AB	Fjärrvärme
Returpappercentralen AB	Avfall
Uppsala Vatten	Avfall/vatten
Sinnesfrid AB	Städ
Tele2	Bredband & telefoni
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Parkia AB	Parkering
Alektum	Inkasso
Cequred	Störningsjour
Certego	Låsservice
Presto	Brandöversyn
Uppsala Hiss/Kone	Serviceavtal
Tele2 resp 3GIS	Mobilmaster
Uppsala Tvätt & Kylservice AB	Service maskinpark tvättstugor
Nomor	Skadedjurskontroll

**Styrelsens sammansättning**

<b>Namn</b>	<b>Roll</b>
Per Söderberg	Ordförande
Rikard Ohlström	Sekreterare
Johannes Hanson	Ledamot
Eva Fogelberg	Ledamot
Mosse Moberg	Ledamot
Pär Gräns	Suppleant
Cecilia Rost Burns	Suppleant
Håkan Lönnerholm	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per Söderberg, Johannes Hanson och samtliga suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Eva Fogelberg, Johannes Hanson, Per Söderberg, Rikard Ohlström.

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

Revisorer har varit: Niclas Wärenfeldt från BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Marie-Louise Lundberg (sammankallande), Mathilda Åslin samt Simin Cai, valda vid föreningsstämman.

Som vicevärd har Marcela Covarrubias från HSB Uppsala fungerat.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23. Extrastämma hölls 2022-03-28 i syfte att ställa några investeringsinitiativ under stämmobeslut.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

### Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 3 440 448 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 23 366 662 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 2 756 627 kr.

I budgeten för 2022 genomfördes en avgiftsminskning på 10% medan parkeringsavgifterna höjdes med 100 kronor per månad. Båda avgiftsförändringar skedde från kvartal 2 2022. Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sid 11, men har över ett flerårsperspektiv ett positivt kassaflöde.

På grund av kraftigt ökande räntekostnader gjordes en extraamortering på lånen med 7 695 410 kr vid tipunkten för omsättning av föreningens största enskilda lån.

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften för 2023 med 3 % och lämna parkeringsavgiften oförändrad.

### Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 3 279 211 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 2 747 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 2 756 626 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

### Under året har följande åtgärder utförts enligt nedan:

- Balkongdörrsbyte genomfört, höghus och låghus.
- Soprum Djäknegatan 25 och 68 helrenoverade.
- Renovering yttre entrémiljö gällande sittplatser och liggare, höghus och låghus.
- Installation av 20st Laddstolpplatser, efter stämmobeslut (ersätter 20 motorvärmplatser).
- Injustering av värmesystem i norra området Djäknegatan 50-68) inkl mindre ombyggnation av undercentral och byte av samtliga termostater.
- Asfaltslagningar i gata på grund markförändringar.
- Installation av bättre belysning i höghusens hörnförråd.
- Byte samtliga belysningsarmaturer på parkeringen.
- Tvätt av samtliga balkongplåtar (utsidan).
- Byte/lagning av medlemsfläktar som faller under föreningens ansvar efter OVK.

### Ej genomfört enligt plan:

- Byte låssystem föreningsgemensamma lås inklusive passersystem. Har skjutits fram eftersom styrelsen vill samplanera detta med ett av stämman beslutad uppgradering av medlemmarnas ytterlås.

**Ej ännu genomfört enligt stämmobeslut (28/3- 2022):**

- Installera mer solceller på låghustaken.
- Byte av medlemmars ytterdörrar och låsbyte.

**Tidigare genomförda åtgärder:**

Årtal	Ändamål
2000	Fönstermålning
2003	Målning av trapphus
2004/05	Fläktsystem uppgraderat
2004/2005	Inkommande vattenledningar renoverade
2004/2005	Trapphusrenovering
2004/05	Ytskiktsrenovering av badrum
2008	Säkerhetslås installerade
2009/10	Renovering av värmekulvertar (nedre delen)
2011/12	Renovering av värmekulvertar, norra delen och undercentraler, norra och södra delen.
2013	Nya utemöbler, upprustning av gårdar, lekplatser och förråd.
2015	Renovering av fönster och yttre miljö
2016	Fiber installerades
2017	Renovering av cykelrum
2018	Takbyte på alla låghus och radhus
2018	Installation av solceller på 2 av 7 låghus
2019	Ommålning av trapphus, nya brandceller, omdragning el i trapphus, renovering av barnvagnsrum.
2019	Stamspolning samtliga lägenhetsstammar inkl. videobesiktning och fräsning rör vid behov.
2019	Byte altandörrar, radhus, höghus och låghus.
2019	Besiktat samtliga och åtgärdat skadade avloppsanslutningar vid entréerna vid höghusen och låghusen.
2019	Renoverat avloppsstammar under bottenplattan på Djäknegatan 25a och 25c.
2020	Taktvätt höghus.
2020	Inköp nya tvättmaskiner till automatdoserande maskiner i alla tvättstugor samt nya torktumlare och torkskåp.
2020	Radonbesiktning höghusen och låghusen.
2021	Radonbesiktning radhusen.
2021	OVK-besiktning genomförd inkl rengöring av alla ventilationskanaler, även tilluftsventiler.
2021	Byte, respektive målning av samtliga vita plåtdetaljer, hänggrännor och stuprör (exkl balkongplåtar) på höghusen

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

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året. Enligt upprättad underhållsplan samt behovsinventering är kommande större planerade åtgärder under de närmast kommande åren enligt nedan:

Årtal	Ändamål
2023	Injustering av värmesystemet södra området (Djäknegatan 8-48) inklusive ombyggnation av undercentraler och byte av termostater m.m.
2023	Renovering av hissar.
2023	Partiell asfaltsomläggning för att minska risk för halkskador.
2023/2024	Renovering av parkmöbler (ej lekplatser)
2024	Fönstermålning
2024	Fasadlagning
2024	Lagning av byggnadssocklar
2024	Mindre ytskiktsrenovering tvättstugor
2026	Målning av alla övriga vita trädetaljer altan- och balkongskärmar/taksprång/sophus/cykelförråd

Flertalet åtgärder av större eller mindre karaktör genomförs löpande efter behov. Åtgärder från 2024 och framåt genomförs om särskild besiktning ger resultatet att det finns ett behov. I annat fall flyttas åtgärder fram i underhållsplanen. Åtgärder för 2023 är fastställda.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 17 bostadsrätter överlåtit.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 278.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	103	0	3 234	281	451
Skuldsättning, kr/kvm	3 981	4 587	4 637	4 679	4 721
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	243	195	164	167	160
Driftskostnad, kr/kvm	570	490	423	491	419
Årsavgifter, kr/kvm	668	722	803	803	803
Totala intäkter, kr/kvm	758	46	3 736	842	702
Nettoomsättning, tkr	10 498	637	51 724	11 537	9 707
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 440	-10 439	42 341	-5 953	-8 976
Soliditet, %	33	32	39	0	8

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 853 000	0	0	1 853 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 799 350	0	1 479 861	3 279 211
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>3 652 350</b>	<b>0</b>	<b>1 479 861</b>	<b>5 132 211</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	38 725 735	-10 438 763	-1 479 861	26 807 110
Årets resultat, kr	-10 438 763	10 438 763	0	-3 440 448
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>28 286 972</b>	<b>0</b>	<b>-1 479 861</b>	<b>23 366 662</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>31 939 322</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>28 498 873</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 566 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 086 139 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	26 807 110
Årets resultat, kr	-3 440 448
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>23 366 662</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-2 747 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 756 627
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>23 376 289</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	10 498 181	636 862
Övriga rörelseintäkter	3	115 090	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 613 271</b>	<b>636 862</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	4	-10 647 606	-7 869 746
Övriga externa kostnader	5	-325 464	-210 408
Personalkostnader och arvoden	6	-249 195	-283 168
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 116 134	-2 066 684
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-13 338 399</b>	<b>-10 430 006</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 725 128</b>	<b>-9 793 144</b>
<b>Finansiella poster</b>	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		51 282	3 143
Räntekostnader och liknande resultatposter		-766 602	-648 762
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-715 320</b>	<b>-645 619</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 440 448</b>	<b>-10 438 763</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 440 448</b>	<b>-10 438 763</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 440 448</b>	<b>-10 438 763</b>

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	63 254 584	65 067 544
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	2 221 121	2 029 795
Pågående nyanläggning	10	316 250	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>65 791 955</b>	<b>67 097 339</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>65 791 955</b>	<b>67 097 339</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		10 694	1
Övriga fordringar	11	2 125 623	3 188 056
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	498 048	347 775
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 634 365</b>	<b>3 535 832</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	7 695 410	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>7 695 410</b>	<b>0</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	14	10 430 058	27 822 428
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>10 430 058</b>	<b>27 822 428</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>20 759 833</b>	<b>31 358 260</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>86 551 788</b>	<b>98 455 599</b>

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 853 000	1 853 000
Fond för yttre underhåll		3 279 211	1 799 350
Summa bundet eget kapital		5 132 211	3 652 350
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		26 807 110	38 725 735
Årets resultat		-3 440 448	-10 438 763
Summa ansamlad vinst		23 366 662	28 286 972
<b>Summa eget kapital</b>		<b>28 498 873</b>	<b>31 939 322</b>
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	44 299 795	27 438 675
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>44 299 795</b>	<b>27 438 675</b>
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	10 816 944	36 065 878
Leverantörsskulder		898 012	1 169 820
Skatteskulder		49 558	38 263
Övriga skulder	16	23 058	19 328
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 965 548	1 784 313
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 753 120</b>	<b>39 077 602</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>86 551 788</b>	<b>98 455 599</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Årets resultat	-3 440 448	-10 438 763
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 116 134	2 066 684
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-1 324 314</b>	<b>-8 372 079</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-141 059	-59 094
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-75 549	567 525
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>-1 540 922</b>	<b>-7 863 648</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-810 750	0
Förvärv/försäljning av inventarier	0	-732 500
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-810 750</b>	<b>-732 500</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-8 387 814	-692 404
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-8 387 814</b>	<b>-692 404</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-10 739 486</b>	<b>-9 288 552</b>
Likvida medel vid årets början	30 970 028	40 258 580
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>20 230 542</b>	<b>30 970 028</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Uppsala samt checkkonto och placeringar i Handelsbanken in i de likvida medlen.

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Allmänna redovisningsprinciper*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.

#### *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 100-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 61 år. Avskrivningsprinciperna för fastighetsförbättringarna är 5 %.

#### *Skulder till kreditinstitut*

Av föreningens lån förfaller 10,1 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

#### *Inkomstskatt*

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en s.k. äkta bostadsrättsförening belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 6 316 802 kronor.

Skattekonsekvenser av försäljningen 2020 har deklarerats under 2021. Då föreningen hade ett skattemässigt underskott på 47 716 802 kr innebar det att ingen skatteskuld bokades upp utan minskning av det skattemässiga underskottet yrkades i deklarationen.

#### **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 1 519 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

## Upplysningar till resultaträkningen

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	9 251 226	10 001 340
Intäktssreduktion årsavgifter	0	-9 910 479
Hysesintäkter lokaler	115 139	116 866
Hysesintäkter p-platser	384 380	249 210
El, momsregistrerade	681 214	80 493
Överlåtelseavgift	22 952	33 320
Pantförskrivningsavgift	17 759	29 895
Övriga intäkter	25 511	36 217
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>10 498 181</b>	<b>636 862</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Försäkringsersättning	115 090	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>115 090</b>	<b>0</b>

## Not 4 Drift- och underhållskostnader

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
<b><i>Driftkostnader</i></b>		
Fastighetsskötsel	562 500	541 224
Serviceavtal	165 920	200 263
Entreprenadstäd	157 597	135 010
Besiktningkostnader	24 238	131 251
Snörenhållning	12 238	0
Förbrukningsmaterial	33 411	32 997
Reparationer	1 377 048	1 026 924
Elavgifter	1 319 185	584 303
Uppvärmning	1 452 458	1 491 914
Vatten och avlopp	586 671	620 071
Sophämtning	521 932	378 915
Fastighetsförsäkringar	255 936	278 728
Kabel-TV, bredband m.m	465 073	483 634
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	524 450	503 750
Administrativ förvaltning enligt avtal	196 251	190 100
Vicevärdstjänster enl avtal	119 021	116 124
Övriga externa tjänster, drift	47 564	13 152
Studie- och fritidsverksamhet	34 876	32 597
Medlems- och föreningsavgifter	10 180	10 070
Bevakningskostnader	8 965	10 514
Övriga driftskostnader	15 465	2 066
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>7 890 979</b>	<b>6 783 607</b>
<b><i>Underhållskostnader</i></b>		
Planerat underhåll fasad	84 801	674 738
Planerat underhåll fönster och dörrar	1 414 373	394 594
Planerat underhåll mark	98 750	16 807
Planerat underhåll lokaler	6 202	0
Planerat underhåll ventilation	8 469	0
Planerat underhåll värme	1 084 250	0
Planerat underhåll el-installationer	59 782	0
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>2 756 627</b>	<b>1 086 139</b>
<b>Summa fastighets- och driftkostnader</b>	<b>10 647 606</b>	<b>7 869 746</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Hyror och arrende	0	4 200
Förbrukningsinventarier o dyl.	0	20 369
Tidningar och tidskrifter, reklam	0	5 000
Konsultarvoden	299 204	157 889
Revisionsarvode extern revisor	26 250	22 950
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	10	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>325 464</b>	<b>210 408</b>

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Styrelsearvoden	192 234	228 941
Arvode valberedning	4 830	4 730
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	52 131	49 497
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>249 195</b>	<b>283 168</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 7 Finansiella poster**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	2 057	3 112
Ränteintäkter från placeringar	49 204	0
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	0	31
Ränteintäkter från skattekonto	21	0
Dröjsmålräntor för leverantörsskulder	-10	0
Räntekostnader	-766 592	-648 762
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-715 320</b>	<b>-645 619</b>



## Upplysningar till balansräkningen

### Not 8 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	94 126 504	93 394 004
Årets anskaffning	0	732 500
Ingående avskrivning på byggnader	-34 667 759	-32 854 799
Årets avskrivningar, byggnader	-1 812 960	-1 812 960
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>57 645 785</b>	<b>59 458 745</b>
Mark	5 608 799	5 608 799
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>63 254 584</b>	<b>65 067 544</b>
Taxeringsvärde byggnad	149 628 000	122 628 000
Taxeringsvärde mark	84 250 000	61 250 000

### Not 9 Maskiner och inventarier

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	3 006 258	3 006 258
Årets anskaffning	494 500	0
Ingående avskrivningar på inventarier	-976 463	-722 739
Årets avskrivning på inventarier	-303 174	-253 724
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 221 121</b>	<b>2 029 795</b>

### Not 10 Pågående nyanläggningar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Årets anskaffning solceller	316 250	0
Utgående redovisat värde	316 250	0

**Not 11 Övriga fordringar**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala Skattkonto	2 105 074 20 549	3 147 600 40 456
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>2 125 623</b>	<b>3 188 056</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Sophämningskostnader	107 223	92 362
Försäkringspremier	125 727	94 586
Kabel-TV avgifter m.m.	115 422	106 487
Förvaltningsavtal	32 046	0
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	59 477	35 209
Upplupna ränteintäkter	49 204	0
Övrigt upplupet och förutbetalt	8 949	19 131
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>498 048</b>	<b>347 775</b>

**Not 13 Övriga kortfristiga placeringar**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Handelsbanken, bunden placering	7 695 410	0
<b>Summa övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>7 695 410</b>	<b>0</b>

Kortfristiga placeringar med följande villkor:

	Ränta	Löptid	Belopp
<u>Handelsbanken, bunden placering</u>	<u>2,62 %</u>	<u>2024-03-04</u>	<u>7 695 410</u>
			7 695 410

**Not 14 Kassa och bank**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Handelsbanken	10 430 058	27 822 428
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>10 430 058</b>	<b>27 822 428</b>

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	55 116 739	63 504 553
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>55 116 739</b>	<b>63 504 553</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckning	91 069 000	91 069 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>91 069 000</b>	<b>91 069 000</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2022-12-31</u>
Stadshypotek	0,81	2025-10-30	10 762 905
Stadshypotek	0,63	2024-03-30	8 300 068
Stadshypotek	0,86	2026-04-30	8 375 702
Stadshypotek	2,61	2027-03-30	9 732 765
Stadshypotek	1,27	2023-03-30	10 249 888
Stadshypotek	4,14	2027-09-30	<u>7 695 411</u>
Summa			55 116 739
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-723 741
Avgår lån för omförhandling 2023			<u>-10 093 203</u>
Totalt			44 299 795

Uppllysning om skulder som förfaller senare än 5 år 51 623 382

**Not 16 Övriga skulder**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	23 058	19 328
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>23 058</b>	<b>19 328</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Löner och arvoden	223 614	222 632
Arbetsgivaravgifter	70 259	69 945
Reparationskostnader	0	9 590
Underhållsutgifter	98 750	0
Arvode revision	21 875	17 500
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	6 119	0
Elavgifter	202 492	103 596
Uppvärmningskostnader	218 492	223 436
Förutbetalda hyror och avgifter	935 916	910 322
Upplupna räntekostnader	155 293	105 643
Övrigt upplupet och förutbetalt	32 738	121 649
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<b>1 965 548</b>	<b>1 784 313</b>

Uppsala 2023-\_\_\_\_\_

Per Söderberg

Rikard Ohlström

Johannes Hanson

Eva Fogelberg

Mosse Moberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-\_\_\_\_\_.

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Djäknen, org.nr. 716401-2952

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Djäknen för räkenskapsåret 2022.

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 revisionssed 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.

#### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Mitt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och jag bestyrker den inte på något sätt.

I samband med min revision av de finansiella rapporterna är mitt ansvar att läsa den andra informationen och när jag gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap jag inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete jag har utfört, jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste jag rapportera detta. Jag har inget att rapportera i detta avseende.

#### 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 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. 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 Djäknerna för räkenskapsåret 2022 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 räkenskaper. 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

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Djäknén signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**PER SÖDERBERG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 21:38:09



**MOSSE MOBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 13:06:13



**EVA FOGELBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 22:35:25



**RIKARD OHLSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 22:52:44



**JOHANNES HANSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 09:23:21



**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 14:42:30



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Djäknén signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 14:42:59

