

Årsredovisning 2023

Brf Uppsala Entré

769625-6218



Välkommen till årsredovisningen för Brf Uppsala Entré

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

| | |
|--|--------------|
| Kort guide till läsning av årsredovisningen | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 1. |
| Resultaträkning | s. 1. |
| Balansräkning | s. 1. |
| Kassaflödesanalys | s. 1. |
| Noter | s. 1. |
| Giltighet | s. 1. |
| Förvaltningsberättelse | s. 2 |
| Verksamheten | s. 2. |
| Medlemsinformation | s. 4. |
| Flerårsöversikt | s. 5. |
| Upplysning om negativt resultat | s. 6. |
| Förändringar i eget kapital | s. 6. |
| Resultatdisposition | s. 6. |
| Resultaträkning | s. 7 |
| Balansräkning | s. 8 |
| Kassaflödesanalys | s. 10 |
| Noter | s. 11 |
| Underskrifter | s. 16 |

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-12-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-08-04 och nuvarande stadgar registrerades 2021-08-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är frivilligt skattskyldig för mervärdesskatt för lokalerna i fastigheten.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|---------|
| Fålhagen 70:2 | 2012 | Uppsala |

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Fålhagen 70:2. På fastigheten finns totalt sju bostadshus med totalt 116 lägenheter och åtta hyreslokaler. Total bostadsyta: 9 895 kvm. Total lokalyta: 3 683 kvm. Summa 13 578 kvm. Under föreningens fastighet finns en garagefastighet som ägs av ett bolag inom Bonnier Fastigheter koncernen.

Föreningen har med anledning av lokalerna mer lån per kvadratmeter än en "normal" bostadsrättsförening då bostäderna till största del har finansierats med insatser från medlemmar, medan lokalerna endast har finansierats med lån. Cirka 47% av föreningens lån kan kopplas mot lokalerna, vilket i siffror är ca 113 miljoner kronor.

Föreningens samtliga lån är räntebundna.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten har åsatts värdeår 2015 och 2016. Föreningen är befriad från fastighetsskatt för bostäder under 15 år. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet. Föreningens taxeringsvärde för både mark och byggnad för respektive kategori är för 2023:

Bostäder: 350 600 000 SEK (68% av taxeringsvärdet)

Lokaler: 167 600 000 SEK (32% av taxeringsvärdet)

Totalt: 518 200 000 SEK

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2012-12-10.

Säte

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Äkta förening

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

Styrelsens sammansättning

| | |
|------------------------------|-----------------|
| Katarina Svensson | Ordförande |
| Johnny Sjöo | Styrelseledamot |
| Jonas Ernäs | Styrelseledamot |
| Leif Pärlefors | Styrelseledamot |
| Linn Susanna Jung Ae Irenéus | Styrelseledamot |
| Mats Lennestål | Styrelseledamot |

Valberedning

Lars Madej, Tore Rova, Margareta Ward och Elisa Sundstedt

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Revisorer

| | | |
|--------------|----------------------|-----------|
| Per G Hammar | Auktoriserad Revisor | KPMG |
| KPMG | Revisor | suppleant |

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

| | |
|-----------------------|-----------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Simpleko AB |
| Fastighetsskötsel | Uppsala Fastighetstjänst AB |
| Lokalvård | Sinnesfrid städservice |

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen deltar i fem gemensamhetsanläggningar tillsammans med grannfastigheter, främst garagefastigheten. Gemensamhetsanläggningarna avser gångvägar mellan och söder om husen, bärande stomkonstruktioner, trapphusentréer med två hissar och tätskikt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 5 % från 2023-01-01. Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 10 % från 2024-01-01.

Reparationer och underhåll har utförts till en kostnad av 662 864 kronor, och planerat underhåll 291 247 kronor.

Vi har utfört en del underhåll i lokalerna samt renoverat gården.

Förändringar i avtal

Under 2023 har en hyresgäst flyttat ut och en ny hyresgäst flyttat in, NERCIA Utbildning AB. Vi har en tom lokal.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan antagen av styrelsen under hösten

2018. För att möta kommande underhåll enligt underhållsplanen avsätts årligen 900 000 SEK, vilket också har gjorts detta år.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 177 st. Tillkommande medlemmar under året var 24 och avgående medlemmar under året var 21. Vid räkenskapsårets slut fanns det 180 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2024=1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2024=573 kronor), vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10% av ett prisbasbelopp per år, vilket för 2024 uppgår till 5 730 kronor per år.

Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Nettoomsättning | 15 204 552 | 14 393 732 | 14 273 979 | 14 865 000 |
| Resultat efter fin. poster | -793 579 | -860 466 | 564 087 | 1 281 109 |
| Soliditet (%) | 66 | 66 | 65 | 65 |
| Yttre fond | 4 394 786 | 3 861 002 | 2 961 002 | 2 084 002 |
| Taxeringsvärde | 518 200 000 | 518 200 000 | 399 400 000 | 399 400 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt | 695 | 697 | 649 | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 43,9 | 47,9 | 44,6 | - |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt | 24 214 | 24 442 | 25 276 | 25 908 |
| Skuldsättning per kvm | 17 646 | 17 812 | 18 420 | 18 880 |
| Sparande per kvm | 371 | 349 | 422 | 468 |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | 56 | 91 | - | - |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr | 87 | 79 | - | - |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | 23 | 22 | - | - |
| Energikostnad per kvm | 166 | 192 | - | - |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 2,01 | 1,39 | 1,35 | 1,49 |
| Räntekänslighet | 34,86 | 35,09 | 38,94 | - |
| Belåningsgrad % | 33,83 | 33,91 | 35,01 | 35,63 |
| Investeringsbehov 30 år per kvm | 118 | 118 | 118 | 118 |

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för el och vatten (totalt 750 352 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Belåningsgraden % definieras: fastighetslån/bokfört värde byggnad och mark

Upplysning om negativt resultat

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

| | 2022-12-31 | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | 2023-12-31 |
|--------------------------|--------------------|--|---------------------------------|--------------------|
| Insatser | 425 050 000 | - | - | 425 050 000 |
| Upplåtelseavgifter | 47 747 355 | - | - | 47 747 355 |
| Fond, yttre underhåll | 3 861 002 | - | 533 784 | 4 394 786 |
| Balanserat resultat | -131 127 | -860 466 | -533 784 | -1 525 377 |
| Årets resultat | -860 466 | 860 466 | -793 579 | -793 579 |
| Eget kapital | 475 666 764 | 0 | -793 579 | 474 873 185 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -1 525 377 |
| Årets resultat | -793 579 |
| Totalt | -2 318 956 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 900 000 |
| Att från yttre fond i anspråk ta | -718 651 |
| Balanseras i ny räkning | -2 500 305 |
| | -2 318 956 |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | NOT | 2023 | 2022 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| Rörelseintäkter | 2, 3 | | |
| Nettoomsättning | | 15 204 552 | 14 393 732 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 433 579 | 7 |
| Summa rörelseintäkter | | 15 638 131 | 14 393 739 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7 | -6 055 576 | -6 314 043 |
| Övriga externa kostnader | 8 | -544 599 | -477 501 |
| Personalkostnader | 9 | -170 734 | -175 284 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -5 536 356 | -5 239 660 |
| Summa rörelsekostnader | | -12 307 265 | -12 206 489 |
| RÖRELSERESULTAT | | 3 330 865 | 2 187 251 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 722 754 | 373 086 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -4 847 198 | -3 420 802 |
| Summa finansiella poster | | -4 124 444 | -3 047 716 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -793 579 | -860 466 |
| ÅRETS RESULTAT | | -793 579 | -860 466 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 11 | 708 196 809 | 713 274 190 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 708 196 809 | 713 274 190 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 708 196 809 | 713 274 190 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 305 355 | 139 786 |
| Övriga fordringar | 12 | 226 | 431 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 400 360 | 347 966 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 705 941 | 488 183 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 11 059 075 | 8 664 053 |
| Summa kassa och bank | | 11 059 075 | 8 664 053 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 11 765 016 | 9 152 236 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 719 961 825 | 722 426 426 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 472 797 355 | 472 797 355 |
| Fond för yttre underhåll | | 4 394 786 | 3 861 002 |
| Summa bundet eget kapital | | 477 192 141 | 476 658 357 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -1 525 377 | -131 127 |
| Årets resultat | | -793 579 | -860 466 |
| Summa fritt eget kapital | | -2 318 956 | -991 593 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 474 873 185 | 475 666 764 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14 | 96 676 469 | 137 938 969 |
| Övriga långfristiga skulder | | 51 750 | 51 750 |
| Summa långfristiga skulder | | 96 728 219 | 137 990 719 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 142 921 245 | 103 912 121 |
| Leverantörsskulder | | 870 538 | 1 040 876 |
| Skatteskulder | | 79 341 | 92 304 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 512 552 | 342 054 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 3 976 745 | 3 381 588 |
| Summa kortfristiga skulder | | 148 360 421 | 108 768 943 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 719 961 825 | 722 426 426 |

Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2023 | 2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 3 330 865 | 2 187 251 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 5 536 356 | 5 239 660 |
| | 8 867 221 | 7 426 911 |
| Erhållen ränta | 662 343 | 373 086 |
| Erlagd ränta | -4 370 243 | -3 391 503 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 5 159 321 | 4 408 493 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -157 347 | 1 256 257 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 105 399 | 808 395 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 5 107 373 | 6 473 145 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -458 975 | -4 140 615 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -458 975 | -4 140 615 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av lån | -2 253 376 | -8 253 376 |
| Depositioner | 0 | 51 750 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -2 253 376 | -8 201 626 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 2 395 022 | -5 869 096 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 8 664 053 | 14 533 149 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 11 059 075 | 8 664 053 |

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Uppsala Entré har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|---------------------|-----------|
| Byggnad | 1 % |
| Om- och tillbyggnad | 10 - 15 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2023 | 2022 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 5 836 140 | 5 555 138 |
| Hysesintäkter, lokaler | 6 898 103 | 6 661 769 |
| Övriga intäkter | 2 470 309 | 2 176 825 |
| Summa | 15 204 552 | 14 393 732 |

| NOT 3, RÖRELSEINTÄKTER | 2023 | 2022 |
|------------------------|----------------|----------|
| Vidarefakturerering | 144 977 | 7 |
| Elstöd | 288 602 | 0 |
| Summa | 433 579 | 7 |

| NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|------------------|----------------|
| Övrigt | 33 063 | 10 164 |
| Fastighetsskötsel | 329 853 | 379 406 |
| Städning | 219 308 | 166 749 |
| Besiktning och service | 125 747 | 243 357 |
| Obligatorisk ventilationskontroll | 318 703 | 0 |
| Snöskottning | 2 497 | 0 |
| Summa | 1 029 170 | 799 675 |

| NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL | 2023 | 2022 |
|----------------------------|----------------|------------------|
| Reparationer | 662 864 | 792 971 |
| Planerat underhåll | 291 247 | 366 216 |
| Summa | 954 111 | 1 159 187 |

| NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER | 2023 | 2022 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsel | 766 205 | 1 238 739 |
| Uppvärmning | 1 184 131 | 1 069 271 |
| Kyla | 66 866 | 48 742 |
| Vatten | 306 474 | 295 808 |
| Sophämtning | 361 236 | 324 852 |
| Summa | 2 684 912 | 2 977 412 |

| NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER | 2023 | 2022 |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsförsäkringar | 133 494 | 125 331 |
| Kabel-TV | 301 889 | 300 438 |
| Fastighetsskatt | 952 000 | 952 000 |
| Summa | 1 387 383 | 1 377 769 |

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förvaltningskostnader | 286 983 | 259 564 |
| Förbrukningsmaterial | 35 958 | 23 622 |
| Juridiska kostnader | 30 871 | 3 750 |
| Revisionsarvoden | 35 674 | 41 653 |
| Ekonomisk förvaltning | 133 292 | 131 491 |
| Konsultkostnader | 21 821 | 17 423 |
| Summa | 544 599 | 477 501 |

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden | 128 600 | 144 900 |
| Sociala avgifter | 42 134 | 30 384 |
| Summa | 170 734 | 175 284 |

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

| RESULTATPOSTER | 2023 | 2022 |
|---|------------------|------------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 4 847 198 | 3 420 494 |
| Övriga räntekostnader | 0 | 308 |
| Summa | 4 847 198 | 3 420 802 |

| NOT 11, BYGGNAD OCH MARK | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 743 887 970 | 739 747 355 |
| Årets inköp | 458 975 | 4 140 615 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 744 346 945 | 743 887 970 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -30 613 780 | -25 374 120 |
| Årets avskrivning | -5 536 356 | -5 239 660 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -36 150 136 | -30 613 780 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 708 196 809 | 713 274 190 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>232 265 000</i> | <i>232 265 000</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 350 600 000 | 350 600 000 |
| Taxeringsvärde mark | 167 600 000 | 167 600 000 |
| Summa | 518 200 000 | 518 200 000 |

| NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------|------------|------------|
| Skattekonto | 106 | 64 |
| Övriga fordringar | 120 | 367 |
| Summa | 226 | 431 |

| NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 52 033 | 83 403 |
| Försäkringspremier | 130 959 | 119 780 |
| Kabel-TV | 79 971 | 79 223 |
| Vatten | 42 728 | 31 401 |
| Förvaltning | 34 258 | 34 159 |
| Inkomsträntor | 60 411 | 0 |
| Summa | 400 360 | 347 966 |

| NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT | VILLKORS- ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS 2023-12-31 | SKULD 2023-12-31 | SKULD 2022-12-31 |
|--|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek AB | 2024-07-30 | 0,96 % | 26 662 500 | 26 662 500 |
| Stadshypotek AB | 2026-06-08 | 5,55 % | 6 250 000 | 6 750 000 |
| Stadshypotek AB | 2025-01-30 | 1,09 % | 18 063 969 | 18 263 969 |
| Stadshypotek AB | 2024-03-01 | 4,48 % | 18 441 880 | 18 538 942 |
| Stadshypotek AB | 2025-04-30 | 1,04 % | 18 812 500 | 18 912 500 |
| Stadshypotek AB | 2024-09-01 | 0,81 % | 14 800 000 | 14 950 000 |
| Stadshypotek AB | 2024-02-01 | 4,52 % | 15 168 553 | 15 248 179 |
| Stadshypotek AB | 2030-09-01 | 1,26 % | 8 050 000 | 8 300 000 |
| Stadshypotek AB | 2024-01-30 | 4,68 % | 34 225 000 | 34 225 000 |
| Stadshypotek AB | 2029-10-30 | 1,30 % | 46 000 000 | 46 000 000 |
| Stadshypotek AB | 2024-02-02 | 4,68 % | 33 123 312 | 34 000 000 |
| Summa | | | 239 597 714 | 241 851 090 |
| Varav kortfristig del | | | 142 921 245 | 103 912 121 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 228 330 834 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

| NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 3 114 | 3 121 |
| EI | 97 341 | 217 063 |
| Uppvärmning | 189 053 | 174 749 |
| Utgiftsräntor | 914 626 | 437 671 |
| Löner | 157 500 | 166 801 |
| Sociala avgifter | 49 500 | 44 268 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 2 545 611 | 2 317 915 |
| Beräknat revisionsarvode | 20 000 | 20 000 |
| Summa | 3 976 745 | 3 381 588 |

| NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsinteckning | 267 075 000 | 267 075 000 |

Underskrifter

_____ / _____ - ____ - ____

Ort och datum

Katarina Svensson
Ordförande

Johnny Sjöo
Styrelseledamot

Jonas Ernäs
Styrelseledamot

Leif Pärlefors
Styrelseledamot

Linn Susanna Jung Ae Irenéus
Styrelseledamot

Mats Lennestål
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

KPMG
Per G Hammar
Revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557513755102

Dokument

4013 ÅR 2023

Huvuddokument

18 sidor

Startades 2024-03-26 09:32:56 CET (+0100) av Maria
Andrén (MA)

Färdigställt 2024-03-27 10:00:08 CET (+0100)

Initierare

Maria Andrén (MA)

Simpleko

maria.andren@simpleko.se

Signerare

Katarina Svensson (KS)

kasv40@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KATARINA SVENSSON"

Signerade 2024-03-26 18:24:10 CET (+0100)

Johnny Sjö (JS)

johnny.sjoo@brfuppsalaentre.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHNNY SJÖÖ"

Signerade 2024-03-26 12:37:45 CET (+0100)

Jonas Ernäs (JE)

jonas.ernas@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jonas Eric Ernäs"

Signerade 2024-03-27 07:29:32 CET (+0100)

Leif Pärlefors (LP)

leif.enter@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leif
Olov Pärlefors"

Signerade 2024-03-26 10:59:51 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557513755102

Linn Jung Ireneus (LJI)
linn.ireneus@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Linn
Susanna Jung Ae Irenéus"
Signerade 2024-03-26 10:29:53 CET (+0100)

Mats Lennestål (ML)
mats.lennestal@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATS LENNESTÅL"
Signerade 2024-03-26 13:43:48 CET (+0100)

Per Hammar (PH)
per.hammar@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER
G HAMMAR"
Signerade 2024-03-27 10:00:08 CET (+0100)

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 Brf Uppsala Entré, org. nr 769625-6218

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Uppsala Entré för år 2023.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 uppger, 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Uppsala Entré för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 fortlopande 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 27 mars 2024

KPMG AB

DocuSigned by:

Per Hammar

6C098E6CF93A455...

Per Hammar

Auktoriserad revisor


Certificate Of Completion

| | |
|---|-------------------------|
| Envelope Id: 06883BFD6A9C44438B244DD32235757C | Status: Completed |
| Subject: Revisionsberättelse 2023.pdf | |
| Source Envelope: | |
| Document Pages: 2 | Signatures: 1 |
| Certificate Pages: 2 | Initials: 0 |
| AutoNav: Enabled | Envelope Originator: |
| Envelopeld Stamping: Enabled | Per Hammar |
| Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna | PO Box 50768 |
| | Malmö, SE -202 71 |
| | per.hammar@kpmg.se |
| | IP Address: 195.84.56.2 |

Record Tracking

| | | |
|--|--|--------------------|
| Status: Original 3/27/2024 9:55:38 AM | Holder: Per Hammar per.hammar@kpmg.se | Location: DocuSign |
|--|--|--------------------|

Signer Events

| | | |
|---|---|---|
| Per Hammar per.hammar@kpmg.se KPMG AB Security Level: Email, Account Authentication (None) | <p>Signature</p>  <p>Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 195.84.56.2</p> | <p>Timestamp</p> <p>Sent: 3/27/2024 9:56:12 AM Viewed: 3/27/2024 9:56:59 AM Signed: 3/27/2024 9:57:05 AM</p> |
|---|---|---|

Authentication Details

Identity Verification Details:
 Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01
 Workflow Name: DocuSign ID Verification
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: BankID Sweden
 Transaction Unique ID: a7130467-fcfe-5bf3-ad99-de42a440465a
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 3/27/2024 9:56:46 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
 Not Offered via DocuSign

| | | |
|-------------------------------------|------------------|----------------------|
| In Person Signer Events | Signature | Timestamp |
| Editor Delivery Events | Status | Timestamp |
| Agent Delivery Events | Status | Timestamp |
| Intermediary Delivery Events | Status | Timestamp |
| Certified Delivery Events | Status | Timestamp |
| Carbon Copy Events | Status | Timestamp |
| Witness Events | Signature | Timestamp |
| Notary Events | Signature | Timestamp |
| Envelope Summary Events | Status | Timestamps |
| Envelope Sent | Hashed/Encrypted | 3/27/2024 9:56:13 AM |
| Certified Delivered | Security Checked | 3/27/2024 9:56:59 AM |
| Signing Complete | Security Checked | 3/27/2024 9:57:05 AM |
| Completed | Security Checked | 3/27/2024 9:57:05 AM |

Payment Events

Status

Timestamps