

ÅRSREDOVISNING 2023

Brf In Sundusum

716422-3344



Årsredovisning 2023

Brf in Sundusum

716422-3344



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf in Sundusum

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
Förändringar i eget kapital	s. 5
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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-10-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2022-06-20 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sunnersta 156:6	1989	Uppsala

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1989.

Föreningens byggnad utgörs av ett tvåvåningshus med 20st lägenheter som upplåtes med bostadsrätt och 2st lägenheter med hyresrätt om totalt 1 565 kvm. Till fastigheten hör också ett cykelförråd, ett elfordonsförråd med 4 platser, 5st bilplatser i kallgarage, 7st parkeringsplatser med elplint, 2st platser med laddenhet för elbil, 1st parkeringsplats utan elplint samt 3 st parkeringsplatser för besökande.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar. Fastigheten är placerad i energiklass D enligt energideklaration 2018.

Styrelsens sammansättning

Anna Ulrika Majs	Ordförande
Birgitta Arvidsson	Styrelseledamot
Eva Lena Rådberg	Styrelseledamot
Kerstin Louise Vestman	Styrelseledamot
Kurt Einar Eriksson	Styrelseledamot
Eva Wallsten	Suppleant

Valberedning

Pertti Bengtsson
Margareta Olsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två styrelsemedlemmar.

Revisorer

Niklas Feiff Revisor Feiff Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2032. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Byggt förråd för eldrivna handikappfordon
Undersökning och spolning av avloppsstammar samt avlopp i kök och badrum i samtliga lägenheter..

- 2022** ● Färdigställande av "Örtagård"
Färdigställande av samlingssal
Installation av ny rörelsestyrd, energibesparande belysning i trapphus
Energibesparande belysning i gästtoalett, soprum och bibliotek
Installation av två laddstationer för elbil
Bildskärm med internetuppkoppling installerad i samlingssal
Byte av styrenhet till ventilationen

- 2021** ● Radonmätning
Anläggning av "Örtagård"
Justering av fläktar och OVK mätning
Byte av resterande dörröppnare
Renovering av samlingssal

- 2020** ● Byte av hissar
Byte av ventiler i undercentralen för inkommande och utgående vatten
Byte av tre st dörröppnare
Spolning av avlopp i kök och badrum
Rensning av frånluftskanaler
Målning av cykelförråd

- 2019** ● Solcellsanläggning på fastighetens tak

Planerade underhåll

- 2024** ● Ommålning av fönster etapp 1
OVK -obligatorisk ventilationskontroll

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Ekonomisk Förvaltning NABO i Uppsala AB
Städning	Städservice i Uppsala AB
Fastighetsskötsel vintertid	Firma Gustav Bowall
Underhållsplan	Svensk Fastighetslogistik AB
Avloppshantering	Avloppsteknik Svenska AB
Måleriarbeten	Andrés Måleri AB

Övrig verksamhetsinformation

Bostadsrättsföreningen är ett s.k. seniorboende, +55 år. För att erhålla medlemskap krävs att man fyller 55 år inflyttningsåret. Föreningens fastighetsskötsel har i huvudsak utförts av vicevärd Kurt Eriksson.

Under året har en långsiktig underhållsplan upprättats i samarbete med SFL (Svensk Fastighetslogistik AB), som också sköter uppföljning av densamma.

I december genomfördes en omfattande undersökning och rensning av vårt avloppssystem av Avloppsteknik Svenska AB. Resultatet kommer att redovisas under februari 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har 500 000 kr amorterats, varav 400 000 kr avsåg det rörliga hisslånet (3 mån).

Räntan för det rörliga lånet har höjts under året vid varje kvartal och är nu uppe i 5,084%. Kostnaderna för fjärrvärme har också ökat.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna från 2023-01-01 med 2,81%. Månadsavgifterna höjdes med 2 kr/m²

Ett förråd för eldrivna handikappfordon har byggts. Totala kostnaden blev ca 280 000 kr - bidrag 67 000 kr netto c:a 213 000 kr.

Under året har vi också erhållit statliga bidrag från Boverket för den rörelsestyrda belysningen i trapphusen 36 541 kr. Vi har även erhållit statligt elstöd på ca 14 000 kr för förra årets höga elkostnader.

Övriga uppgifter

Odlingsområdet med pallkragar är fortsatt till glädje för medlemmarna. Förutom korvgrillning i samband med våra arbetsdagar i trädgården har det också sommartid använts till privata grillfester av medlemmar och hyresgäster, i kombination med den nyrenoverade samlingssalen.

Medlemmar har efter förmåga och intresse deltagit i våra arbetsdagar för skötsel av utemiljön. Medlemmars arbetsinsatser har också gjorts för att färdigställa det nya förrådet för handikappfordon. Styrelsen tackar alla som på detta sätt bidragit till att hålla kostnader nere.

Traditionsenligt tändes julgranen till första advent. Luciafest med hembakat fika och ett uppskattat luciatåg genomfördes.

En trivselgrupp har bildats för ökat utnyttjande av vår samlingssal och bibliotek.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 25 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 25 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 571 850	1 549 278	1 539 378	1 484 639
Resultat efter fin. poster	117 324	97 607	303 583	-1 357 979
Soliditet (%)	24	22	21	27
Yttre fond	68 250	62 920	60 450	336 179
Taxeringsvärde	33 318 000	33 318 000	28 085 000	28 085 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	917	893	893	852
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,1	86,4	83,6	86,7
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	7 908	8 237	8 566	8 929
Skuldsättning per kvm totalyta	7 111	7 408	7 704	8 030
Sparande per kvm totalyta	340	306	393	402
Elkostnad per kvm totalyta, kr	40	53	35	17
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	141	116	109	94
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	37	37	44	34
Energikostnad per kvm totalyta	218	206	189	144
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,56	1,27	1,24	1,42
Räntekänslighet (%)	8,62	9,23	9,59	10,48

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	2 025 000	-	-	2 025 000
Fond, yttre underhåll	62 920	-	5 330	68 250
Balanserat resultat	1 519 451	97 607	-5 330	1 611 728
Årets resultat	97 607	-97 607	117 324	117 324
Eget kapital	3 704 978	0	117 324	3 822 302

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 611 728
Årets resultat	117 324
Totalt	1 729 052

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	74 490
Att från yttre fond i anspråk ta	-68 250
Balanseras i ny räkning	1 722 812
	1 729 052

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			
Nettoomsättning	2	1 571 850	1 549 278
Övriga rörelseintäkter	3	144 055	20 000
Summa rörelseintäkter		1 715 905	1 569 278
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5	-1 162 201	-1 038 966
Övriga externa kostnader	6	-121 044	-140 433
Personalkostnader	7	-25 000	-23 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-109 321	-109 320
Summa rörelsekostnader		-1 417 566	-1 311 719
RÖRELSERESULTAT		298 339	257 559
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 557	1 644
Räntekostnader och liknande resultatposter		-190 572	-161 596
Summa finansiella poster		-181 015	-159 952
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		117 324	97 607
ÅRETS RESULTAT		117 324	97 607

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	8	15 285 379	15 391 783
Maskiner och inventarier	9	0	2 917
Summa materiella anläggningstillgångar		15 285 379	15 394 699
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 285 379	15 394 699
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		19 378	6 055
Övriga fordringar		3 284	3 224
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	44 358	44 584
Summa kortfristiga fordringar		67 020	53 863
Kassa och bank			
Kassa och bank		813 029	1 111 757
Summa kassa och bank		813 029	1 111 757
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		880 049	1 165 620
SUMMA TILLGÅNGAR		16 165 427	16 560 319

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 025 000	2 025 000
Fond för yttre underhåll		68 250	62 920
Summa bundet eget kapital		2 093 250	2 087 920
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 611 728	1 519 451
Årets resultat		117 324	97 607
Summa fritt eget kapital		1 729 052	1 617 058
SUMMA EGET KAPITAL		3 822 302	3 704 978
Avsättningar			
Avsättningar		27 679	27 679
Summa avsättningar		27 679	27 679
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	7 792 692	10 903 876
Summa långfristiga skulder		7 792 692	10 903 876
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 211 184	1 600 000
Leverantörsskulder		56 659	83 400
Skatteskulder		20 653	11 167
Övriga kortfristiga skulder		0	2 085
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		234 258	227 135
Summa kortfristiga skulder		4 522 754	1 923 786
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 165 427	16 560 319

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Likvida medel vid årets början	1 111 757	1 426 236
Resultat efter finansiella poster	117 324	97 607
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	109 321	109 320
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	226 644	206 927
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 157	6 793
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-12 216	-28 199
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	201 272	185 521
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-500 000	-500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-298 728	-314 479
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	813 029	1 111 757

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf in Sundusum har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I föreningens nettointäkter ingår kabel-TV / Bredband, vilket debiteras på hyresavin.

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	0,59 %
Fastighetsförbättringar	3,33 - 5 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 329 648	1 293 240
Hyresintäkter, bostäder	116 400	116 400
Hyresintäkter, p-platser	52 739	51 800
Övriga intäkter	266	4 590
Kabel-TV/Bredband	68 376	68 376
El	4 421	14 872
Summa	1 571 850	1 549 278

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämnning	0	1
Erhållna statliga bidrag	104 080	0
Elprisstöd	14 675	0
Övriga intäkter	25 300	16 400
Försäkringsersättning	0	3 599
Summa	144 055	20 000

NOT 4, FASTIGHETSKOSTNADER

	2023	2022
Fastskötsel, städ material	913	0
Entreprenskostn städ	47 342	45 318
Besiktningkostnader	0	12 880
Brandskydd	9 255	2 153
Övriga serviceavtal	8 550	8 550
Trädgård och blommor	12 976	6 332
Mark/gård/utemiljö Planteringar	9 156	0
Snöskottning och sandupptagning	18 275	32 548
Reparationer	30 117	34 893
Tvättstuga	395	0
Dörrar och lås/porttele	2 276	0
Övriga gemensamma utrymmen	66 197	0
VA	19 612	0
Värme	3 659	0
Ventilation	1 375	49 809
Tak	0	57 795
Fönster	729	0
Garage och p-platser	192 344	33 650
Fastighetsel	66 874	89 384
Fjärrvärme	238 348	196 114
Vatten	62 465	61 950
Sophämtning	19 475	21 616
Grovsopor, tidningar	9 672	9 582
Fastighetsförsäkringar	26 574	23 526
Kabel-TV	8 278	21 187
Bredband	26 617	51 860
Bredband/Kabeltv	47 086	0
Fastighetsskatt	48 138	46 598
Skattereduktion	0	-6 424
Summa	976 698	799 320

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

Not 5, Planerade underhåll	2023	2022
Renovering Samlingssal		43 331
Belysning trapphus 22		144 783
Ventilation		20 494
Uppdatering underhållsplan	30 750	
Spolning avlopp, ny WC-stol (gästtoalett)	154 753	
Summa	185 503	208 608

NOT 6, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	8 029	58 515
Övriga förvaltningskostnader	51 365	25 395
Revisionsarvoden	21 875	18 875
Ekonomisk förvaltning	39 776	37 648
Summa	121 044	140 433

NOT 7, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Löner, arbetare	25 000	23 000
Summa	25 000	23 000

NOT 8, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	18 191 427	18 191 427
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	18 191 427	18 191 427
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 799 644	-2 693 240
Årets avskrivning	-106 404	-106 404
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 906 048	-2 799 644
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	15 285 379	15 391 783
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 096 650</i>	<i>1 096 650</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 622 000	20 622 000
Taxeringsvärde mark	12 696 000	12 696 000
Summa	33 318 000	33 318 000

NOT 9, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	128 740	128 740
Utgående anskaffningsvärde	128 740	128 740
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-125 823	-122 907
Avskrivningar	-2 917	-2 916
Utgående avskrivning	-128 740	-125 823
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	2 917

NOT 10, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 378	13 183
Försäkringspremier	11 816	10 033
Kabel-TV	0	1 771
Räntor	0	442
Vatten	5 855	5 267
Bredband	980	3 944
Förvaltning	10 329	9 944
Summa	44 358	44 584

NOT 11, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank Hypotek AB	2024-08-23	1,03 %	3 111 184	3 211 184
Swedbank Hypotek AB	2027-09-24	1,22 %	4 492 692	4 492 692
Swedbank Hypotek AB	2026-10-23	2,45 %	1 300 000	1 300 000
Swedbank Hypotek AB	2025-09-25	1,11 %	2 000 000	2 000 000
Swedbank	2024-01-28	5,08 %	1 100 000	1 500 000
Summa			12 003 876	12 503 876
Varav kortfristig del			4 211 184	1 600 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 503 876 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 12, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	17 996 000	17 996 000

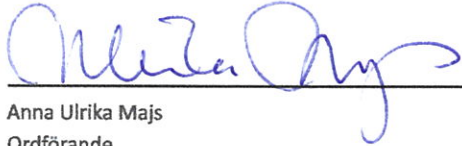
NOT 13, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna från 2024-01-01 med 4,1 %. Avgifterna höjdes med 3 kr/m², med anledning av kostnadsökningar och förväntad höjning av ränta på ett lån som omsätts i september 2024.

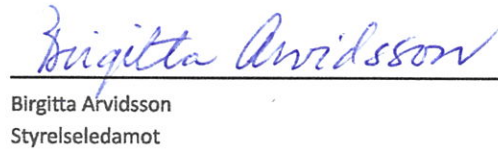
Underskrifter

Uppsala, 24 - 03 - 19

Ort och datum



Anna Ulrika Majs
Ordförande



Birgitta Arvidsson
Styrelseledamot



Eva Lena Rådberg
Styrelseledamot



Kerstin Louise Vestman
Styrelseledamot



Kurt Einar Eriksson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 - 03 - 21



Feiff Revision AB
Niklas Feiff
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf in Sundusum

Org.nr 716422-3344

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf in Sundusum för räkenskapsåret 2023.

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

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 och andra författningar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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:

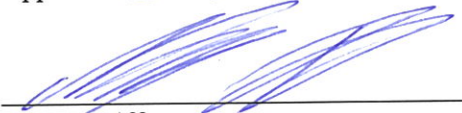
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala 2024-03-21


Niklas Feiff
Auktoriserad revisor