

# ÅRSREDOVISNING

## 2022

Bostadsrättsförening  
Betonggutaren





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Betonggjutaren med säte i Uppsala org.nr. 717600-2967 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 1954. Föreningens stadgar registrerades 2018-11-12.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sala Backe 24:1	1956-01-01	1956

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
6	lokaler (hyresrätt)	591
132	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7976
72	p-platser	0
50	garageplatser	0
<b>Totalt 260 objekt</b>		<b>8567</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 1 rok, 92 st 2 rok, 20 st 3 rok.



**Föreningen har avtal med nedanstående företag:**

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
Eklunds Entreprenad AB	Fastighetsskötsel
Certego AB	Nyckelhantering garage, p-plintar, förråd
Rent & Fräscht i Uppsala AB	Städning
Åke Huss AB	Sotning
Rätt Luft i Uppland	Ventilation
Vattenfall AB	El och nät
Vattenfall AB	Fjärrvärme
IF AB	Fastighetsförsäkring
Kumlins Elektriska AB	Elfirma
Teubers Rör	Rörmokeri
Tele 2 AB	Kabel-tv
Bahnhof	Bredband
HSB Boservice i Uppland AB	Ekonomisk förvaltning inkl parkeringskö
Sweax AB	Felanmälan, offertinhämtning, störningsjour samt vicevärdsuppgifter.
Parkia AB	Parkeringsavgifter m.m.

**Styrelsens sammansättning**

<b>Namn</b>	<b>Roll</b>	<b>Fr.o.m.</b>
Fredrik Bergvall	Ordförande	2020-03-18
Nina Feldt	Ledamot	2022-03-29
David Feldt	Ledamot	2020-03-18
Therése Tengwall	Ledamot	2022-03-29
Fanny Löfqvist	Ledamot	2022-03-29
Olov Hamberg	Suppleant	2022-03-29
Kaj Rock	Suppleant	2022-03-29
Johan Eklund	Suppleant	2022-03-29
Andrej Odobasic	Suppleant	2022-03-29

Samtliga ledamöter är i tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma då samtliga ledamöter väljs på ett år. Ett antal ställer upp för omval.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: David Feldt, Fredrik Bergvall, Fanny Löfqvist.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Niclas Wärenfeldt, BoRevision i Sverige AB, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Alexandra Rangsten (sammankallande) och Monika Bergvall, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-03-22. På stämman deltog 27 medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### *Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 595 305 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 6 713 838 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 125 850 kr.

Årsavgiften har under året varit oförändrad. Styrelsen har tagit beslut om en höjning av årsavgifterna med 5 % från och med 2023-04-01.

Styrelsen har under början av 2023 bundit 3 miljoner hos Nordea med löptid på 3 månader (2 miljoner) och 1 år (1 miljon).

### *Underhåll*

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen har utförts löpande under året.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Året har präglats av både oroligheterna i Ukraina och den inflation som detta medfört, men även de skenande priserna på bland annat el. Styrelsen har därför under året skjutit på en del åtgärder i underhållsplanen som de bedömt kan vänta, men såklart gjort de åtgärder som bedömts nödvändiga för fastigheten. Föreningen har bland annat sett över skyddsrummen, stamspolat hela huset, bytt armaturer i trapphus, entréer och garage och sett över passagesystem som resulterade i installerade brytskydd. Åtgärder som skjutits på inkluderar t.ex. renovering av tvättstuga och byte av värmepump. Föreningen har även påbörjat en del projekt som planeras bli klara 2023, t.ex. installation av laddstolpar och en ordentlig besiktning av balkongerna inför kommande renovering.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
2006	Säkerhetsdörrar till alla lägenheter och källardörrar
2008	Ombyggnad av restaurangen i butikslokalen
2009-2010	Ny lekpark för barn utanför Murargatan 17-19 (2009) Ny grundisolering och regnvattensledningar gavlar och gårdssidan Brandskyddsåtgärder trappuppgångar, vindsdörrar, tvättstugor och lokaler samt brandfilter till alla lägenheter
2010-2011	Butiksrenoveringen är klar till en kostnad av ca 1,4 miljoner kr Gräsmattan utanför Murargatan 1-9 har förbättrats (2011)
2012-2013	Utbyte av samtliga dörrar till tvätt-, tork- och mangelrum
2013	Ny armatur och belysning vid garagelängorna Gjort om ett torkrum till tvättstuga med nya torkskåp
2014	10 st nya parkeringsplatser har anlagts
2015	Renovering av samlingslokal OVK besiktning av affärslokalerna är utförd Trivsel och grönsaksodling har tillkommit i anslutning till gräsmattorna
2016	Färdigställande av ny belysning (rörelsedetektorer) i källargångar samt vindar Inköp av nya trädgårdsmöbler Anlitande av konsult för upprättande av underhållsplan
2017	Renovering av garagedörrar och anslagslister påbörjades 2016 och avslutas våren 2017
2018	Installation portkoder Ventilationsrengöring Utbytt expansionskärl UC
2019	Anläggning av två gästparkeringar Renovering samlingslokal pga vattenskada
2020	Besiktning lekpark OVK-kontroll och injustering Radonmätning Upprättande av underhållsplan Renovering av Tvättstuga (tork 1) i huslänga 1-9
2021	Renovering av tvättstuga (tvätt 6) i huslänga 11-21 Byte av cirkulationspump Installation av avgasare och magnetfilter
2022	Stamspolning hela huset inkl. brunnar på parkeringen Byte av armaturer i trapphus, entréer och på garagesidan Installation av brytskydd Översyn av skyddsrum Översyn av värmen i uthyrningslokalerna

**Föreningen planerar följande åtgärder under det närmaste året:**

Årtal	Ändamål
2023	Installation av laddstolpar Målning/underhåll av lekplats
2023?	Renovering av balkonger Byte av värmväxlare Byte av papptak (uthyrningslokalerna) Fortsatt renovering av tvättstugorna

En del av ovanstående åtgärder kan/får eventuellt vänta ett år till. I övrigt planerar vi följa underhållsplanen. En del av utrustningen i tvättstugorna ska enligt underhållsplanen bytas, vilket kommer göras när det bedöms gynnsamt att reparera dem.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 173 och under året har det tillkommit 18 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 172.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	134	146	110	145	78
Skuldsättning, kr/kvm	783	818	853	888	923
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	189	187	168	161	156
Driftskostnad, kr/kvm	435	461	438	424	384
Årsavgifter, kr/kvm	553	547	527	527	460
Totala intäkter, kr/kvm	606	631	581	580	518
Nettoomsättning, tkr	5 185	5 235	4 972	4 973	4 436
Resultat efter finansiella poster, tkr	595	821	299	398	-73
Soliditet, %	53	51	48	46	43

### **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	541 100	0	0	541 100
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	965 200	0	0	965 200
Underhållsfond, kr	1 176 715	0	362 130	1 538 845
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 683 015</b>	<b>0</b>	<b>362 130</b>	<b>3 045 145</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	5 659 579	821 083	-362 130	6 118 533
Årets resultat, kr	821 083	-821 083	595 305	595 305
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>6 480 662</b>	<b>0</b>	<b>233 175</b>	<b>6 713 838</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>9 163 677</b>	<b>0</b>	<b>595 305</b>	<b>9 758 983</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 373 630 kr samt ianspråktagande skett med 11 500 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	6 118 533
Årets resultat, kr	595 305
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>6 713 838</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-365 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	125 850
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>6 474 688</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	5 184 675	5 235 223
Övriga rörelseintäkter	3	5 045	168 963
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 189 720</b>	<b>5 404 186</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-3 727 021	-3 945 911
Periodiskt underhåll	5	-125 850	-11 500
Övriga externa kostnader	6	-67 684	-25 118
Personalkostnader och arvoden	7	-186 615	-138 848
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-430 344	-423 244
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 537 514</b>	<b>-4 544 621</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>652 206</b>	<b>859 565</b>
<b>Finansiella poster</b>	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 885	3 924
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 786	-42 406
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-56 901</b>	<b>-38 482</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>595 305</b>	<b>821 083</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>595 305</b>	<b>821 083</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>595 305</b>	<b>821 083</b>



Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	12 092 001	12 344 845
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		12 092 001	12 344 845
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		12 092 001	12 344 845
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		13 378	45 667
Övriga fordringar	11	5 208 830	4 547 761
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	192 324	228 550
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		5 414 532	4 821 978
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	13	25 035	25 000
<b>Summa kassa och bank</b>		25 035	25 000
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		5 439 567	4 846 978
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		17 531 568	17 191 823

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		541 100	541 100
Reservfond		965 200	965 200
Fond för yttre underhåll		1 538 845	1 176 715
Summa bundet eget kapital		3 045 145	2 683 015
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 118 533	5 659 579
Årets resultat		595 305	821 083
Summa fritt eget kapital		6 713 838	6 480 662
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 758 983</b>	<b>9 163 677</b>
<i>Långfristiga skulder</i>	14		
Övriga skulder till kreditinstitut		0	2 525 760
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>2 525 760</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	6 705 640	4 481 000
Leverantörsskulder		98 631	261 656
Skatteskulder		7 953	23 756
Övriga skulder	15	15 936	9 964
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	944 425	726 010
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 772 585</b>	<b>5 502 386</b>
 <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		 <b>17 531 568</b>	 <b>17 191 823</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod.

Komponentredovisning har beräknats baserat på följande nyttjandeperioder (år)

Stomme och grund	100
Stammar	50
Fönster	50
Tak	40
Fasad	50
Inre ytskikt	100
Övrigt	50

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

#### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

**Skulder till kreditinstitut**

Av föreningens lån förfaller 6,4 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 BFNAR 2012:1 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

**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 statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

**Upplysningar till resultaträkningen****Not 2 Nettoomsättning**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	4 411 248	4 358 904
Hysesintäkter lokaler*	379 128	500 424
Hysesintäkter garage	241 600	232 725
Hysesintäkter p-platser	132 960	127 500
Hysesrabatter	-31 254	-53 751
Överlåtelseavgift	19 328	9 520
Pantförskrivningsavgift	11 053	10 936
Övriga intäkter	20 612	48 965
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 184 675</b>	<b>5 235 223</b>

\*En lokal vakant 2022

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Erhållna statliga bidrag (ersättning från Boverket för covid-rabatter)	0	25 683
Försäkringsersättning	5 045	143 280
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>5 045</b>	<b>168 963</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Fastighetsskötsel	395 857	380 212
Serviceavtal	77 844	40 939
Entreprenadstäd	173 000	172 500
Sotning och rengöring kanaler	6 097	0
Snörenhållning	7 902	6 250
Förbrukningsmaterial	2 569	1 682
Reparationer*	174 352	407 194
Elavgifter	207 923	200 919
Uppvärmning	1 062 695	1 037 373
Vatten och avlopp	352 107	362 426
Sophämtning	196 536	159 611
Fastighetsförsäkringar	130 898	128 450
Kabel-TV, bredband m.m	308 012	407 742
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	264 168	259 458
Administrativ förvaltning enligt avtal	141 444	138 001
Vicevärdstjänster enl avtal	113 984	187 167
Övriga externa tjänster, drift	86 709	44 245
Studie- och fritidsverksamhet	15 817	6 875
Bevakningskostnader	8 307	3 092
Övriga driftskostnader	800	1 775
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>3 727 021</b>	<b>3 945 911</b>
*Vattenskada 2021		

**Not 5      Periodiskt underhåll**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Planerat underhåll fönster och dörrar	29 250	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	96 600	0
Planerat underhåll övrig utrustning	0	11 500
<b>Summa underhållskostnader</b>	<u>125 850</u>	<u>11 500</u>

**Not 6      Övriga externa kostnader**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.*	6 446	0
Telefon och porto	115	0
Konsultarvoden	45 998	10 022
Revisionsarvode extern revisor	15 125	15 096
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<u>67 684</u>	<u>25 118</u>

\*Avser skrivarutrustning och hemsida

**Not 7      Personalkostnader och arvoden**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Styrelsearvoden	138 550	100 000
Arvode valberedning	5 600	5 500
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	42 465	33 348
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<u>186 615</u>	<u>138 848</u>

**Not 8 Av- och nedskrivningar**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Avskrivning byggnader	410 773	403 673
Avskrivning markanläggning	19 571	19 571
<b>Summa av- och nedskrivningar</b>	<b>430 344</b>	<b>423 244</b>

**Not 9 Finansiella poster**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Räntetäkter från avräkning, bank och dyl.	4 885	3 924
Räntekostnader	-61 786	-42 406
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-56 901</b>	<b>-38 482</b>

**Upplysningar till balansräkningen****Not 10 Byggnader och mark**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	23 864 697	23 602 880
Årets anskaffning	177 500	261 817
Ingående avskrivning på byggnader	-13 332 109	-12 928 436
Årets avskrivningar, byggnader	-410 773	-403 673
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>10 299 315</b>	<b>10 532 588</b>
Mark	1 677 832	1 677 832
Markanläggningar	293 563	293 563
Ackumulerade avskrivningar på markanläggning	-159 138	-139 567
Årets avskrivning markanläggningar	-19 571	-19 571
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>12 092 001</b>	<b>12 344 845</b>
Taxeringsvärde byggnad	79 178 000	60 275 000
Taxeringsvärde mark	45 188 000	28 412 000

**Not 11 Övriga fordringar**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala Skattekonto	5 194 791 14 039	4 547 737 24
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>5 208 830</b>	<b>4 547 761</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Sophämningskostnader	12 026	11 550
Försäkringspremier	144 332	130 898
Kabel-TV avgifter m.m.	27 214	65 175
Förvaltningsavtal	8 752	0
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	20 927
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>192 324</b>	<b>228 550</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Bank	25 035	25 000
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>25 035</b>	<b>25 000</b>



**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	6 705 640	7 006 760
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>6 705 640</b>	<b>7 006 760</b>
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar		
Uttaga pantbrev i fastighet	13 594 000	13 594 000
<b>Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>13 594 000</b>	<b>13 594 000</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2023-12-31</u>
Stadshypotek	0,55	2023-12-01	2 224 640
Nordea	2,88	2023-11-15	2 228 000
Nordea	3,25	2023-12-21	2 253 000
<b>Summa</b>			<b>6 705 640</b>
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-301 120
Avgår lån för omförhandling 2023			<u>-6 404 520</u>
<b>Totalt</b>			<b>0</b>

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år **5 200 040**

**Not 15 Övriga skulder**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Momsskuld	1 500	1 226
Övriga kortfristiga skulder	14 436	8 738
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>15 936</b>	<b>9 964</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Löner och arvoden	89 550	62 750
Arbetsgivaravgifter	28 137	19 716
Underhållsutgifter	177 500	0
Kostnader för förvaltningsavtal	47 358	31 575
Arvode revision	14 750	14 750
Elavgifter	37 972	37 972
Uppvärmningskostnader	162 283	158 677
Förutbetalda hyror och avgifter	368 991	397 378
Upplupna räntekostnader	11 634	3 192
Övrigt upplupet och förutbetalt	6 250	0
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<b>944 425</b>	<b>726 010</b>

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

Fredrik Bergvall

David Feldt

Therése Tengwall

Nina Feldt

Fanny Löfqvist

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

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Betonggiutaren, org.nr. 717600-2967

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Betonggiutaren 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 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. Revisor 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 vi 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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. 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 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 Betonggjutaren 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 räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022

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

**FREDRIK BERGVALL**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-03-01 kl. 09:31:10



**DAVID FELDT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-01 kl. 09:41:22



**NINA FELDT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-01 kl. 09:36:39



**THERESE TENGWALL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-01 kl. 09:28:36



**FANNY LÖFQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-01 kl. 09:30:57



**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-02 kl. 08:27:14



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-02 kl. 08:28:40

