

2022 – 2023 ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Fullerö Hage i Uppsala





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fullerö Hage i Uppsala med säte i Uppsala Kommun org.nr. 769633-2571 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

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 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-02-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fullerö 21:77	2018-01-01	2017

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas fastighetsförsäkring med Söderberg och partners som försäkringsförmedlare och Folksam som försäkringsbolag. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
52	radhus (upplåtna med bostadsrätt)	6932
Totalt 52 objekt		6932

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 4 r o k (radhus på 116 kvm) samt 45 st 5 r o k (fristående radhus på 136 kvm)



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mikael Brolund	Ordförande	2020-01-01	
Kurt Hofgren	Ledamot	2021-07-12	2023-01-09
Kurt Hofgren	Suppleant	2023-01-09	
Jukka Kantanen	Ledamot	2020-01-01	
Dylan Shewket Tofiq	Ledamot	2020-01-01	
Christoffer Björk	Ledamot	2021-12-12	
Tobias Pohlman	Ledamot	2023-01-09	
Siad Malla	Suppleant	2021-07-12	2023-01-09
Johan Nelin	Suppleant	2021-12-12	2023-01-09

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Dylan Shewket, Tobias Pohlman och Jukka Kantanen.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Kurt Hofgren (t o m 2023-01-12), Jukka Kantanen, Dylan Shewket Tofiq, Christoffer Björk och Mikael Brolund.

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

Revisor har varit Niclas Wärenfeldt på BoRevision i Sverige AB.

För närvarande finns ingen angiven valberedning.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-12-06.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 5 % från den 2022-07-01. Den 2023-07-01 höjs avgiften med 35 % på grund av ökade drifts- och räntekostnader.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Föreningens konflikt med Panghus är inte löst än, förhoppningsvis kommer allt att bli klart under kommande räkenskapsår.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Eftersom föreningen är från 2018 har det inte funnits något behov av större åtgärder ännu.

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

Åtgärder enligt underhållsplanen.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

- HSB Boservice i Uppland AB - *Ekonomisk förvaltning*
- HSB Boservice i Uppland AB - *Teknisk förvaltning och skötsel av gemensamma ytor*
- Uppland TH Entreprenad - *Snöröjning och sandning*
- Vattenfall - *Elavtal, el och elnät*

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 97 och vid räkenskapsårets slut var det 98 medlemmar i föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	-139	123	201	119	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 191	12 317	12 265	12 391	0
Räntekänslighet, %	26	28	28	28	0
Energikostnad, kr/kvm	33	32	36	23	0
Driftskostnad, kr/kvm	354	117	92	91	0
Årsavgifter, kr/kvm	461	439	439	439	0
Totala intäkter, kr/kvm	493	471	480	439	0
Nettoomsättning, tkr	3 420	3 270	3 331	3 043	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 753	-614	-214	-638	0
Soliditet, %	66	66	66	66	0

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	165 185 000	0	0	165 185 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	581 037	243 547	-11 063	813 521
S:a bundet eget kapital, kr	165 766 037	243 547	-11 063	165 998 521
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 214 131	0	-846 134	-2 060 265
Årets resultat, kr	-613 650	0	0	-2 752 663
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 827 781	0	-846 134	-4 812 928
S:a eget kapital, kr	163 938 256	243 547	-857 197	161 185 593

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 243 547 kr samt ianspråktagande skett med 11 063 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	-2 060 265
Årets resultat, kr	-2 752 663
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 812 928

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-1 253 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	295 841
Balanseras i ny räkning, kr	-5 770 087

Föreningen följer en rekommenderad högre avsättning till underhållsfonden i enlighet med föreningens underhållsplan.

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

Resultaträkning	Not	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 419 997	3 270 018
Övriga rörelseintäkter	3	72 961	0
Summa rörelseintäkter		3 492 958	3 270 018
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-2 749 827	-821 123
Övriga externa kostnader	5	-37 475	-299 266
Personalkostnader och arvoden	6	-144 494	-162 443
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 463 268	-1 463 268
Summa rörelsekostnader		-4 395 064	-2 746 100
Rörelseresultat		-902 106	523 918
Finansiella poster	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 681	2 545
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 851 436	-1 140 113
Summa finansiella poster		-1 849 755	-1 137 568
Resultat efter finansiella poster		-2 751 861	-613 650
Resultat före skatt		-2 751 861	-613 650
Årets resultat		-2 751 861	-613 650

Balansräkning	Not	2023-06-30	2022-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	245 146 520	246 609 788
Summa materiella anläggningstillgångar		245 146 520	246 609 788
Summa anläggningstillgångar		245 146 520	246 609 788
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		7	0
Övriga fordringar	9	967 364	1 505 475
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	103 477	70 857
Summa kortfristiga fordringar		1 070 848	1 576 332
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	11	0	1 503 218
Summa kassa och bank		0	1 503 218
Summa omsättningstillgångar		1 070 848	3 079 550
SUMMA TILLGÅNGAR		246 217 368	249 689 338

Balansräkning	Not	2023-06-30	2022-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		165 185 000	165 185 000
Fond för yttre underhåll		813 521	581 037
Summa bundet eget kapital		165 998 521	165 766 037
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 060 265	-1 214 131
Årets resultat		-2 751 861	-613 650
Summa ansamlad förlust		-4 812 126	-1 827 781
Summa eget kapital		161 186 395	163 938 256
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	41 504 490	0
Summa långfristiga skulder		41 504 490	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	43 004 490	85 382 756
Leverantörsskulder		51 021	24 189
Övriga skulder	13	53 414	55 592
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	417 558	288 545
Summa kortfristiga skulder		43 526 483	85 751 082
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		 246 217 368	 249 689 338

Kassaflödesanalys	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-2 751 861	-613 650
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 463 268	1 463 268
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-1 288 593	849 618
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-32 628	5 776
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	153 667	-33 962
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 167 554	821 432
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-873 776	626 223
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-873 776	626 223
Årets kassaflöde	-2 041 330	1 447 655
Likvida medel vid årets början	3 008 580	1 560 925
Likvida medel vid årets slut	<u>967 250</u>	<u>3 008 580</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en 100-årig linjär avskrivningsplan varav 95 år kvarstår.

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 %.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 43 mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 <u>-2023-06-30</u>	2021-07-01 <u>-2022-06-30</u>
Årsavgifter bostäder	3 195 264	3 042 912
Intäkter vatten	222 060	222 060
Övriga intäkter	2 672	5 046
Summa nettoomsättning	3 419 996	3 270 018

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<u>2022-07-01</u> <u>-2023-06-30</u>	<u>2021-07-01</u> <u>-2022-06-30</u>
Försäkringsersättning	72 961	0
<i>Summa övriga rörelseintäkter</i>	72 961	0

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	<u>2022-07-01</u> <u>-2023-06-30</u>	<u>2021-07-01</u> <u>-2022-06-30</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	56 250	46 875
Serviceavtal	52 500	10 011
Sandning och halkbekämpning	24 249	0
Snörenhållning	84 688	50 931
Förbrukningsmaterial	0	12 446
Reparationer	1 674 911	95 010
Elavgifter	9 582	8 956
Vatten och avlopp	219 546	213 764
Sophämtning	133 246	114 731
Fastighetsförsäkringar	86 124	79 437
Administrativ förvaltning enligt avtal	75 497	73 316
Studie- och fritidsverksamhet	2 095	2 595
Medlems- och föreningsavgifter	6 120	6 030
Övriga driftkostnader	29 178	95 958
Summa driftkostnader	2 453 986	810 060
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll tak	267 027	0
Planerat underhåll mark	0	11 063
Planerat underhåll värme	28 814	0
Summa underhållskostnader	295 841	11 063
Summa fastighets- och driftkostnader	2 749 827	821 123

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2022-07-01</u> <u>-2023-06-30</u>	<u>2021-07-01</u> <u>-2022-06-30</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	1 059	2 698
Datorutrusning	5 929	0
Förlust på avgiftsfodringar	9	0
Advokat- och rättegångskostnader	0	280 875
Konsultarvoden	2 700	2 306
Revisionsarvode extern revisor	27 238	13 387
Bankkostnader	540	0
Summa övriga externa kostnader	37 475	299 266

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	<u>2022-07-01</u> <u>-2023-06-30</u>	<u>2021-07-01</u> <u>-2022-06-30</u>
Styrelsearvoden	111 493	121 320
Arvode valberedning	0	4 930
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	33 001	36 193
Summa personalkostnader och arvoden	144 494	162 443

Föreningen har ingen anställd.

Not 7 Finansiella poster

	<u>2022-07-01</u> <u>-2023-06-30</u>	<u>2021-07-01</u> <u>-2022-06-30</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 681	2 545
Räntekostnader	-1 851 436	-1 140 113
Summa finansiella poster	-1 849 755	-1 137 568

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	146 326 843	146 326 843
Ingående avskrivning på byggnader	-5 853 072	-4 389 804
Årets avskrivningar, byggnader	-1 463 268	-1 463 268
Bokförda värden byggnader	<u>139 010 503</u>	<u>140 473 771</u>
Mark	106 136 017	106 136 017
Utgående redovisat värde byggnader och mark	<u>245 146 520</u>	<u>246 609 788</u>
Taxeringsvärde byggnad	76 680 000	76 680 000
Taxeringsvärde mark	41 186 000	41 186 000

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2022-07-01</u> <u>-2023-06-30</u>	<u>2021-07-01</u> <u>-2022-06-30</u>
I avräkning med HSB Uppsala	967 250	1 505 362
Skattekonto	114	113
Summa övriga fordringar	<u>967 364</u>	<u>1 505 475</u>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2022-07-01</u> <u>-2023-06-30</u>	<u>2021-07-01</u> <u>-2022-06-30</u>
Sophämningskostnader	22 146	0
Försäkringspremier	80 529	70 026
Upplupna ränteintäkter	801	831
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	<u>103 476</u>	<u>70 857</u>

Not 11 Kassa och bank

	<u>2022-07-01</u> <u>-2023-06-30</u>	<u>2021-07-01</u> <u>-2022-06-30</u>
Bank	0	1 503 218
Summa kassa och bank	0	1 503 218

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	84 508 980	85 382 756
Summa långfristiga skulder	84 508 980	85 382 756
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	87 377 860	87 377 860
Summa ställda säkerheter	87 377 860	87 377 860

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp</u> <u>2023-06-30</u>
Danske Bank	3,860	2024-12-30	41 504 490
Danske Bank	2,000	2023-06-30	41 504 490
<u>Danske Bank</u>	5,249	2023-06-30	<u>1 500 000</u>
Summa			84 508 980
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-873 776
Avgår kortfristig del (lån för omförhandling)			<u>- 42 567 602</u>
Totalt			41 941 378

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 80 140 100

Not 13 Övriga skulder

	2022-07-01 <u>-2023-06-30</u>	2021-07-01 <u>-2022-06-30</u>
Källskatt för arvoden och personallöner	22 980	23 647
Avräkning sociala avgifter	15 335	18 410
Övriga kortfristiga skulder	15 099	13 535
Summa övriga skulder	53 414	55 592

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-07-01 <u>-2023-06-30</u>	2021-07-01 <u>-2022-06-30</u>
Arvode revision	14 000	262
Elavgifter	568	566
Förutbetalda hyror och avgifter	393 829	281 981
Upplupna räntekostnader	9 161	5 736
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	417 558	288 545

Storvreta 2023 _____

Mikael Brolund

Christoffer Björk

Tobias Carlsson Pohlman

Jukka Kantanen

Dylan Rab Shewket

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 _____.

Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fullerö Hage i Uppsala, org.nr. 769633-2571

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fullerö Hage i Uppsala 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 30 juni 2022/2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Fullerö Hage i Uppsala för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Fullerö Hage i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MIKAEL BROLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-09-21 kl. 06:31:11



DYLAN SHEWKET TOFIQ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-09-21 kl. 16:49:23



TOBIAS POHLMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-09-13 kl. 22:16:33



CHRISTOFFER BJÖRK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-09-19 kl. 20:26:58



JUKKA KANTANEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-09-21 kl. 17:20:37



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-09-28 kl. 11:56:23



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Fullerö Hage i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-09-28 kl. 11:57:08



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.