

ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsförening
Betonggjutaren





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Betonggjutaren med säte i Uppsala org.nr. 717600-2967 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (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 senast 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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	lokaler (hyresrätt)	591
132	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7976
73	p-platser	0
50	garageplatser	0
Totalt 261 objekt		8567

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



Föreningen har avtal med nedanstående företag:Leverantör

Eklunds Entreprenad AB
Certego AB
Rent & Fräscht i Uppsala AB
Åke Huss AB
Rätt Luft i Uppland
Vattenfall AB
Vattenfall AB
IF AB
Kumlins Elektriska AB
Teubers Rör
Tele 2 AB
Bahnhof
HSB Boservice i Uppland AB
Sweax AB
Parkia AB

Avtalstyp

Fastighetsskötsel
Nyckelhantering garage, p-plintar, förråd
Städning
Sotning
Ventilation
El och nät
Fjärrvärme
Fastighetsförsäkring
Elfirma
Rörmokeri
Kabel-tv
Bredband
Ekonomisk förvaltning inkl parkeringskö
Felanmälan, offertinhämtning, störningsjour samt vicevärdsuppgifter.
Parkeringsavgifter m.m.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Fanny Löfqvist	Ordförande	2023-03-22
Conny Stenudd	Ledamot	2023-03-22
Josefin Berglund	Ledamot	2023-03-22
Therese Tengwall	Ledamot	2022-03-29
Frida Gravenfors	Ledamot	2023-03-22
Fredrik Bergvall	Suppleant	2023-03-22
David Feldt	Suppleant	2023-03-22

Alla ledamöter och suppleanter är i tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma då de väljs på ett år.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Fanny Löfqvist, Therese Tengwall och Frida Gravenfors.

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

Valberedning har varit: Alexandra Rangsten (sammankallande) och Nina Feldt, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-03-21. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 533 868 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 7 008 556 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 105 942 kr.

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-04-01 med +5%.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflösesanalys på sid 10.

Samtliga av föreningens bundna lån har löpt ut under året vilket lett till ökade räntekostnader. Styrelsen har beslutat att binda två av lånen på kortare löptider för att försäkra sig mot ytterligare räntehöjningar. En ny hyresgäst har tillträtt den lokal som tidigare varit vakant, vilket innebär att samtliga lokaler nu är uthyrda.

Under året har 3 mkr placerats på fasträntekonto hos Nordea för att öka bostadsrättsföreningens ränteintäkter.

Underhåll

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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.

Den stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts löpande under året.

Året har präglats av ekonomiska utmaningar med hög inflation, ökade räntor och oroligheter i världen. Styrelsen har därför prioriterat de åtgärder som bedömts nödvändiga för fastigheten utifrån underhållsplanen. Föreningen har bland annat genomfört brandskyddsåtgärder, spolning av avloppsstammar i hela fastigheten och utbyte av nödvändig tvättstugeutrustning. Installationen av 10 st laddstolpar för elbilar är nu slutförd.

Det sker fortsatt utredning gällande balkongrenovering baserat på den besiktning som tidigare utförts.

Styrelsen ser också över takets skick på bostadshus och om det finns möjlighet till energibesparande åtgärder såsom byte av värmeväxlare samt styrreglerenhet och utbyte av utrustning i torkrum.

Under året har upphandling av fastighetsförsäkring för att undersöka möjlighet till kostnadsbesparing.

Lekplatsen har rustats upp efter besiktning och OVK av hyreslokaler har genomförts.

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)
2009-2010	Ny grundisolering och regnvattensledningar gavlar och gårdssidan
2010-2011	Butiksrenoveringen är klar till en kostnad av ca 1,4 miljoner kr
2012-2013	Utbyte av samtliga dörrar till tvätt-, tork- och mangelrum
2013	Ny armatur och belysning vid garagelängorna
2014	10 st nya parkeringsplatser har anlagts
2016	Färdigställande av ny belysning (rörelsedetektorer) i källargångar samt vindar
2017	Renovering av garagedörrar och anslagslistor påbörjades 2016 och avslutas våren 2017
2018	Utbytt expansionskärl UC
2019	Anläggning av två gästparkeringar
2019	Renovering samlingslokal pga vattenskada
2020	Radonmätning
2020	OVK-kontroll och injustering
2020	Renovering av tvättstuga (tork 1) i huslänga 1-9
2021	Renovering av tvättstuga (tvätt 6) i huslänga 11-21
2021	Byte av cirkulationspump, samt installation av avgasare och magnetfilter
2022	Stamspolning hela huset inkl. brunnar på parkeringen
2022	Byte av armaturer i trapphus, entréer och på garagesidan
2022	Översyn av skyddsrum
2022	Översyn av värmen i uthyrningslokalerna
2023	OVK av hyreslokaler
2023	Brandskyddsåtgärder
2023	Besiktning och upprustning av lekplats
2023	Reparation och byte av torkskåp i huslänga 1-9
2023	Installation av laddstolpar

Föreningen planerar följande åtgärder under det närmaste året:

Årtal	Ändamål
2024?	Renovering av balkonger
2024?	Byte av värmväxlare
2024?	Byte av papptak (uthyrningslokalerna)
2024?	Fortsatt renovering av tvättstugorna

En del av ovanstående åtgärder kan/får eventuellt vänta ett eller några 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 18 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 172 och under året har det tillkommit 21 och avgått 26 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 167.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	125	134	146	110	145
Skuldsättning, kr/kvm	748	783	818	853	888
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	748	783	818	853	888
Räntekänslighet, %	1	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	204	189	187	168	161
Årsavgifter, kr/kvm	574	553	547	527	527
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	85	81	84	86
Totala intäkter, kr/kvm	642	606	631	581	580
Nettoomsättning, tkr	5 502	5 185	5 235	4 972	4 973
Resultat efter finansiella poster, tkr	534	595	821	299	398
Soliditet, %	55	53	51	48	46

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) 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 utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta 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 mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	541 100	0	0	541 100
Uppskrivningsfond, kr	965 200	0	0	965 200
Underhållsfond, kr	1 538 845	0	239 149	1 777 995
S:a bundet eget kapital, kr	3 045 145	0	239 149	3 284 295
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 118 533	595 305	-239 149	6 474 688
Årets resultat, kr	595 305	-595 305	533 868	533 868
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 713 838	0	294 719	7 008 556
S:a eget kapital, kr	9 758 983	0	533 868	10 292 851

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 365 000 kr samt ianspråktagande skett med 125 850 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	6 474 688
Årets resultat, kr	533 868
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 008 556

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-615 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	105 942
Balanseras i ny räkning, kr	6 499 498

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 501 692	5 184 675
Övriga rörelseintäkter	3	129 920	5 045
Summa rörelseintäkter		5 631 612	5 189 720
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 053 511	-3 727 021
Periodiskt underhåll	5	-105 942	-125 850
Övriga externa kostnader	6	-118 130	-67 684
Personalkostnader och arvoden	7	-226 308	-186 615
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-443 799	-430 344
Summa rörelsekostnader		-4 947 690	-4 537 514
Rörelseresultat		683 922	652 206
Finansiella poster	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		53 374	4 885
Räntekostnader och liknande resultatposter		-203 428	-61 786
Summa finansiella poster		-150 054	-56 901
Resultat efter finansiella poster		533 868	595 305
Resultat före skatt		533 868	595 305
Årets resultat		533 868	595 305

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	11 751 715	12 092 001
Inventarier, verktyg och installationer	11	87 328	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 839 043	12 092 001
Summa anläggningstillgångar		11 839 043	12 092 001
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		11 620	13 378
Övriga fordringar	12	2 773 107	5 208 830
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	209 125	192 324
Summa kortfristiga fordringar		2 993 852	5 414 532
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	14	3 048 824	0
Summa kortfristiga placeringar		3 048 824	0
Kassa och bank			
Kassa och Bank	15	17 113	25 035
Summa kassa och bank		17 113	25 035
Summa omsättningstillgångar		6 059 789	5 439 567
SUMMA TILLGÅNGAR		17 898 832	17 531 568

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		541 100	541 100
Reservfond		965 200	965 200
Fond för yttre underhåll		1 777 995	1 538 845
Summa bundet eget kapital		3 284 295	3 045 145
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 474 688	6 118 533
Årets resultat		533 868	595 305
Summa fritt eget kapital		7 008 556	6 713 838
Summa eget kapital		10 292 851	9 758 983
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	6 404 520	6 705 640
Leverantörsskulder		272 050	98 631
Skatteskulder		17 229	7 953
Övriga skulder	17	30 690	15 936
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	881 492	944 425
Summa kortfristiga skulder		7 605 981	7 772 585
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 898 832	17 531 568

Kassaflödesanalys	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	533 868	595 305
Statliga bidrag	149 912	0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	443 799	430 344
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 127 579	1 025 649
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-163 961	54 500
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	134 517	45 559
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 098 135	1 125 708
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-93 810	-177 500
Förvärv/försäljning av inventarier	-97 031	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-190 841	-177 500
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-301 120	-301 120
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-301 120	-301 120
Årets kassaflöde	606 174	647 088
Likvida medel vid årets början	5 219 825	4 572 737
Likvida medel vid årets slut	5 825 999	5 219 825

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB samt avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Uppsala in i de likvida medlen.

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 anskaffningsvärdet 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 6,1 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med 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 1 589 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. Beskattning 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**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	4 577 028	4 411 248
Hysesintäkter lokaler*	429 168	379 128
Hysesintäkter garage	271 350	241 600
Hysesintäkter p-platser	159 440	132 960
Hysesrabatter	-15 003	-31 254
El garage och p-platser	314	0
Överlåtelseavgift	24 947	19 328
Pantförskrivningsavgift	11 382	11 053
Övriga intäkter	43 066	20 612
Summa nettoomsättning	5 501 692	5 184 675

*En lokal vakant 2022

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Erhållna statliga bidrag (elstöd)	52 880	0
Försäkringsersättning	77 040	5 045
Summa övriga rörelseintäkter	129 920	5 045

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Fastighetskötsel	409 511	395 857
Serviceavtal	46 274	77 844
Entreprenadstäd	188 068	173 000
Sotning och rengöring kanaler	0	6 097
Besiktningkostnader	22 527	0
Snörenhållning	1 321	7 902
Förbrukningsmaterial	2 881	2 569
Reparationer*	433 490	174 352
Elavgifter	245 550	207 923
Uppvärmning	1 138 504	1 062 695
Vatten och avlopp	363 272	352 107
Sophämtning	232 668	196 536
Fastighetsförsäkringar	144 332	130 898
Kabel-TV, bredband m.m	201 906	308 012
Fastighetskatt/fastighetsavgift	273 444	264 168
Administrativ förvaltning enligt avtal	151 028	141 444
Vicevärdstjänster enl avtal	148 195	113 984
Övriga externa tjänster, drift	21 940	86 709
Studie- och fritidsverksamhet	22 308	15 817
Bevakningskostnader	5 492	8 307
Övriga driftskostnader	800	800
Summa driftkostnader	4 053 511	3 727 021

*Vattenskada 2023

Not 5 Periodiskt underhåll

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Planerat underhåll fönster och dörrar	0	29 250
Planerat underhåll mark	72 031	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	0	96 600
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	33 911	0
Summa underhållskostnader	105 942	125 850

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	20 081	6 446
Kontorsmaterial och liknande	1 284	0
Telefon och porto	102	115
Konsultarvoden	80 913	45 998
Revisionsarvode extern revisor	15 750	15 125
Summa övriga externa kostnader	118 130	67 684

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Styrelsearvoden	166 450	138 550
Arvode valberedning	5 600	5 600
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	54 258	42 465
Summa personalkostnader och arvoden	226 308	186 615

Not 8 Av- och nedskrivningar

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Avskrivning byggnader	414 525	410 773
Avskrivning markanläggning	19 571	19 571
Avskrivning maskiner och inventarier	9 703	0
Summa av- och nedskrivningar	443 799	430 344

Not 9 Finansiella poster

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	4 044	4 885
Ränteintäkter från placeringar	48 824	0
Ränteintäkter från skattekonto	506	0
Räntekostnader	-203 428	-61 786
Summa finansiella poster	-150 054	-56 901

Upplysningar till balansräkningen

Not 10 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	24 042 197	23 864 697
Årets anskaffning	93 810	177 500
Ingående avskrivning på byggnader	-13 742 882	-13 332 109
Årets avskrivningar, byggnader	-414 525	-410 773
Bokförda värden byggnader	9 978 600	10 299 315
Mark	1 677 832	1 677 832
Markanläggningar	293 563	293 563
Ackumulerade avskrivningar på markanläggning	-178 709	-159 138
Årets avskrivning markanläggningar	-19 571	-19 571
Utgående redovisat värde byggnader och mark	11 751 715	12 092 001
Taxeringsvärde byggnad	79 178 000	79 178 000
Taxeringsvärde mark	45 188 000	45 188 000

Not 11 Maskiner och inventarier

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Årets anskaffning laddstolpar	97 031	0
Årets avskrivning på inventarier	-9 703	0
Utgående redovisat värde	87 328	0

Not 12 Övriga fordringar

	<u>2023-01-01</u>	<u>2022-01-01</u>
	<u>-2023-12-31</u>	<u>-2022-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	2 760 062	5 194 791
Skattekonto	13 045	14 039
Summa övriga fordringar	2 773 107	5 208 830

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Sophämningskostnader	0	12 026
Försäkringspremier	169 638	144 332
Kabel-TV avgifter m.m.	28 247	27 214
Förvaltningsavtal	11 240	8 752
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	209 125	192 324

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Nordea, bunden placering	3 048 824	0
Summa övriga kortfristiga placeringar	3 048 824	0

Kortfristiga placeringar med följande villkor:

	Ränta	Föfallodatum	Belopp
Nordea, bunden placering	2,95 %	2024-02-16	1 000 000
Nordea, bunden placering	3,80 %	2024-02-16	<u>2 048 824</u>
			3 048 824

Not 15 Kassa och bank

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Bank	17 113	25 035
Summa kassa och bank	17 113	25 035

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	6 404 520	6 705 640
Summa långfristiga skulder	6 404 520	6 705 640
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar		
Uttaga pantbrev i fastighet	13 594 000	13 594 000
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	13 594 000	13 594 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	4,70	2024-03-01	2 123 520
Nordea	4,84	2024-11-15	2 128 000
Nordea	4,26	2024-12-23	2 153 000
Summa			6 404 520
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-301 120
Avgår lån för omförhandling 2024			<u>-6 103 400</u>
Totalt			0

Uppllysning om skulder som förfaller senare än 5 år **4 898 920**

Not 17 Övriga skulder

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Momsskuld	3 019	1 500
Övriga kortfristiga skulder	27 671	14 436
Summa övriga skulder	30 690	15 936

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Löner och arvoden	80 850	89 550
Arbetsgivaravgifter	25 403	28 137
Reparationskostnader	26 270	0
Underhållsutgifter	0	177 500
Kostnader för förvaltningsavtal	50 188	47 358
Arvode revision	14 750	14 750
Elavgifter	19 714	37 972
Uppvärmningskostnader	172 997	162 283
Förutbetalda hyror och avgifter	467 031	368 991
Upplupna räntekostnader	24 289	11 634
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	6 250
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	881 492	944 425

Uppsala enligt digital signering

Fanny Löfqvist

Therése Tengwall

Josefin Berglund

Frida Gravenfors

Conny Stenudd

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering.

Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Betonggjutaren 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 31 december 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 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Betonggjutaren 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 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Betonggutaren signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FANNY LÖFQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-21 kl. 21:05:40



FRIDA GRAVENFORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-21 kl. 19:00:03



JOSEFIN BERGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-23 kl. 07:27:19



THERESE TENGWALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-24 kl. 09:50:23



CONNY STENUDD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-25 kl. 21:40:11



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 09:53:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Betonggutaren signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 09:55:25

