

BRF ERIKSBERG

ÅRSREDOVISNING 2022/23



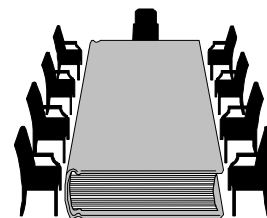
 **MEDIATOR**



Kallelse till föreningsstämma för BRF Eriksberg

Datum och tid: 19.00 torsdag den 23 november 2023

Lokal: Föreningslokalen Lindsbergsgatan 8 a (gavel)



1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden för nästkommande verksamhetsår
 - a) styrelsen
 - b) internrevisor
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
 - a) val av 2 styrelseledamöter på två år.
 - b) val av 2 suppleanter på ett år.
15. Val av revisor samt internrevisor
16. Val av valberedning och utemiljögrupp
 - a) val av valberedning
 - b) val av utemiljögrupp
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor
 - Solcellsanläggning (status)
 - Motioner från föreningsmedlemmarna: åtgärd för skorstenar för eldstäderna (samt underhåll: nät mot fåglar)
18. Stämmans avslutande
19. Genomgång av styrelsens fastställda budget 2023-2024
20. Övriga ärenden

*Gemensam middag (vegetarisk meze) på restaurang Sommaro efter årsmötet, **föranmälan krävs senast 19 november** till Lennart Bergström 0706 669514 eller lennart.bergstrom4@gmail.com*

Uppsala 2023-11-07 Styrelsen BRF Eriksberg

Årsredovisning Brf Eriksberg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1/9 2022 – 31/8 2023 .

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-11-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1949-03-01 och nuvarande stadgar registrerades 2023-01-24.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k äkta bostadsrättsförening med säte i Uppsala kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Fastigheten

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt nedan:

1 rum och pentry	3 st
1 rum och kök	3 st
2 rum och kök	32 st
3 rum och kök	12 st
4 rum och kök	1 st
5 rum och kök	3 st
Lokaler, bostadsrätt	3 st
Lokaler, hyresrätt	3 st
Förråd	7 st
Garage	16 st
P-platser	15 st

Föreningen äger fastigheten Eriksberg 10:2 i Uppsala kommun med därpå uppförd byggnad med 54 lägenheter och * 3 lokaler upplåtna med bostadsrätt (BR) och 3 lokaler med hyresrätt. Byggnaden är uppförd 1946. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 038 kvm, varav 3 277 kvm utgör lägenhetsyta och 537 kvm utgör lokalyta, garage yta 224 kvm.

Verksamhet i lokaler

Verksamhet i lokaler	Yta
Restaurang	159 kvm* BR
Restaurang	123 kvm* BR
Frisör	39,5 kvm* BR
Optiker	39,5 kvm
Antikvariat	67 kvm
Vävrums	19 kvm
Förråd, 67:an	17 kvm
Förråd, 69:an	19 kvm
Förråd, 69:an	17 kvm
Förråd, 69:an	12 kvm
Styrelserum	25 kvm

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017/2018 och sträcker sig fram till 2032/2033. Underhållsplanen uppdaterades mars 2023.

Genomfört underhåll

• Laddstolpar	2023
• Påbörjat installation imd och byte elservis	2022-2023
• Stambyte restaurang	2020-2021
• Asfaltering vid restaurangerna	2020-2021
• OVK besiktning åtgärder	2019-2020
• Radonmätning	2019-2020
• Fönster, dammlister	2010
• Säkerhetsdörrar	2009
• Termostat/ventiler	2007
• Rör, stambyte	2002
• Putsning av fasad	2002
• Omläggning av tak	2002
• El, stambyte	1994
• Renovering av balkonger	1988

Styrelsens sammansättning fram till stämma 2022-11-24

Johan Lindqvist	Ordförande
Christian Sonehag	Vice ordförande
Anna Sjögren	Sekreterare
Anna Karlsson	Ledamot
Lova Mansten	Ledamot
Arvid Lindahl	Suppleant
Elin Gussman	Suppleant

Styrelsens sammansättning efter stämma 2022-11-24

Johan Lindqvist	Ordförande
Elin Gussman	Vice ordförande
Anna Sjögren	Sekreterare
Anna Karlsson	Ledamot
Arvid Lindahl	Ledamot
Annika Karlholm	Suppleant
Victor Skogseid	Suppleant

I tur att avgå är: Anna Karlsson och Anna Sjögren.

Revisorer

Kirsi Jansson

Revisor, extern

Valberedning

Kjell Magnusson
Lennart Bergström

Utemiljögruppen

Christina Grehn
Anna Karlsson
Anna Sjögren
Annika Nordin

Stämma och sammanträden

Föreningen har under året hållit en ordinarie föreningsstämma den 24 november 2022. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 st protokollförda sammanträden.

Avtal

Sommarro Fastighetstjänst AB har anlåtats för den tekniska förvaltningen.

Ekeby Städ för lokalvård.

Telenor tillhandahåller bredband och Kabel TV.

Mediator har anlåtats för den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsregistret.

Överlåtelse

Under 2022/2023 har 6 st överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: enligt stadgarna och hyresnämndens rekommendationer.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll/reparationer uppgår till 154 740 kr. De största åtgärderna som ingår i detta belopp har varit:

Markarbeten med stentrappa 55.600:- Dahléns Markteknik AB.

Översyn tak samt rensning takrännor 26.344:- Nyberg & Roséns Plåtslageri AB.

Avgiftsändringar

Höjningar fr o m 1 oktober 2022, 4% årsavgift, hyra lokaler 4%, hyra förråd 4% Höjning från 1 januari 2023 garage med 180:- och p-platser med 60:-.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>22/23</u>	<u>21/22</u>	<u>20/21</u>	<u>19/20</u>
Nettoomsättning (tkr)	2 634	2 504	2 458	2 455
Resultat efter finansiella poster (tkr)	173	180	113	141
Balansomslutning (tkr)	9 082	8 743	8 962	8 659
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	25,6%	24,9%	22,2%	21,7%
Årsavgift/kvm	666	644	631	631
Lån/kvm	1 592	1 509	1 552	1 596
Elkostnad/kvm totalyta	15	18	18	20
Värmekostnad/kvm totalyta	163	160	163	163
Vattenkostnad/kvm totalyta	43	41	45	39
Räntekänslighet (räntebärande låneskuld 31/12/redovisad årsavgift)	2,63%	2,59%	2,71%	2,79%

Verksamheten under 2022/2023

Föreningen har arbetat med projektering av solceller och gemensam el i fastigheten.

Installation av motorvärmare och laddstolpar har utförts.

Laddstolpar installerade och uppbokade för avskrivning 371.725:- efter bidrag Naturvårdsveket.

Verksamheten under kommande år

Inom det närmaste året/åren:

Solceller planeras slutföras 2024 och gemensam el planeras slutföras 2023.

Lagning av fasad Norbyvägen 69.

Förslag på åtgärder på längre sikt:

Dränering och isolering av källarväggar vid behov.

Fasad och balkonger genomgång och åtgärd vid behov.

Förändring av eget kapital

	Insatser Upplåtelseavgift	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	90 000	912 842	990 000	180 241
Disposition av 21/22 års resultat		114 000	66 241	-180 241
lanspråktagande av yttre reparationsfond				
Årets resultat				172 654
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	<u>90 000</u>	<u>1 026 842</u>	<u>1 056 241</u>	<u>172 654</u>

Förslag till resultatdisposition

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	1 056 241 kr
Årets resultat	<u>172 654 kr</u>
	1 228 895 kr

Styrelsen föreslår att:

Avsättning yttre reparationsfond	200 000 kr
lanspråktagande av yttre reparationsfond	- 90 947 kr
Att balansera till ny räkning	<u>1 119 842 kr</u>
	1 228 895 kr

Verksamhetsår 22.09.01 - 23.08.31

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2022/2023</u>	INTÄKTER		<u>2021/2022</u>	
			<u>Not</u>		
Årsavgifter	2 395 946			2 307 359	
Hysesintäkter	<u>238 112</u>	2 634 058	1	<u>197 087</u>	2 504 446
<u>Övriga rörelseintäkter</u>					
Övriga intäkter	<u>178 880</u>	<u>178 880</u>	2	<u>174 435</u>	<u>174 435</u>
SUMMA INTÄKTER		<u>2 812 938</u>			<u>2 678 881</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>					
Driftskostnader	-1 855 495		3	-1 815 896	
Fastighetsavgift/skatt	<u>-123 905</u>	-1 979 400	5	<u>-116 541</u>	-1 932 437
<u>Reparation och underhållskostnader</u>					
Reparationer	-64 093			-74 264	
Planerat underhåll	<u>-90 647</u>	-154 740		<u>-177 523</u>	-251 787
Personalkostnader		-95 597	4		-93 591
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>			6		
Fastigheten	0			0	
Stamrenovering	-226 880			-149 400	
Säkerhetsdörrar	-12 020			-12 020	
Laddplatser	<u>-24 782</u>	-263 682		<u>0</u>	-161 420
RÖRELSERESULTAT		319 519			239 646
<u>Resultat från finansiella poster</u>					
Ränteintäkter	631			0	
Räntekostnader	<u>-147 497</u>	-146 866		<u>-59 405</u>	-59 405
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		172 654			180 241
ÅRETS RESULTAT		<u>172 654</u>			<u>180 241</u>

Verksamhetsår 22.09.01 - 23.08.31

BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR			
	<u>2022/2023</u>		<u>Not</u>	<u>2021/2022</u>
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			6	
Fastigheten	7 045 106			7 284 006
Mark	397 570			397 570
Laddstolpar	346 943			0
Pågående arbeten	<u>346 125</u>	8 135 744		<u>343 375</u>
				8 024 951
<u>Omsättningstillgångar</u>				
<u>Kortfristiga fordringar</u>				
Övriga fordringar	36 804		7	36 781
Förutb. kostnader/uppl. intäkter	<u>240 196</u>	277 000	8	<u>87 264</u>
				124 045
Kassa och bank		<u>669 446</u>		<u>593 587</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>9 082 190</u>		<u>8 742 582</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
<u>Eget kapital</u>				
<u>Bundet eget kapital</u>				
Insatskapital	87 600			87 600
Upplåtelseavgift	2 400			2 400
Yttre reparationsfond	<u>1 026 842</u>	1 116 842		<u>912 842</u>
				1 002 842
<u>Fritt eget kapital</u>				
Balanserat resultat	1 056 241			990 000
Årets resultat	<u>172 654</u>	1 228 895		<u>180 241</u>
				1 170 241
<u>Långfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut		3 688 071	9	
				2 824 987
<u>Kortfristiga skulder</u>				
Kortfristig skuld till kreditinst.	2 615 540		9	3 150 532
Leverantörsskulder	59 263			210 362
Övriga kortfristiga skulder	1 749			0
Uppl. kostnader/förut. intäkter	157 087		10	158 322
Förskottsinbetalda hyror/avg	<u>214 742</u>	<u>3 048 381</u>		<u>225 296</u>
				<u>3 744 512</u>
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>9 082 190</u>		<u>8 742 582</u>

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Principerna är oförändrade från föregående år.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

Byggnad	Avskriven
Stambyte	50 år (omräknad från 67 år)
Säkerhetsdörrar	30 år
Laddstolpar	10 år

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden. Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta. Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad nyttjandetid.

Belopp anges i hela kronor.

NOT NR 1

Hyresintäkter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Hyresintäkter, lokaler	80 023	77 069
Hyresintäkter, garage	88 935	68 600
Hyresintäkter, p-platser	37 870	21 696
Hyresintäkter, förråd	19 244	18 594
Lägenhetsarrende lokaler	<u>12 040</u>	<u>11 128</u>
SUMMA	<u>238 112</u>	<u>197 087</u>

NOT NR 2

Övriga rörelseintäkter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Bredband	112 572	104 940
Renhållning	22 800	22 800
Vatten	36 000	36 000
Avgift vid andrahandsupplåtelser	6 868	9 688
Påminnelseavgifter	600	660
Porto	24	347
Öresavrundning	<u>16</u>	<u>0</u>
SUMMA	<u>178 880</u>	<u>174 435</u>

NOT NR 3

Driftskostnader

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Fastighetsskötsel, entr	262 927	257 027
Fastighetsskötsel extra tjänster	60 507	50 810
Städ	122 215	118 990
Besiktningar	0	3 025
El	60 415	72 356
Värme	657 414	635 181
Vatten	172 359	163 289
Sophämtning	169 977	167 640
Försäkringar	75 212	72 212
Kabel TV/bredband	152 085	141 489
Förbrukningsinventarier	0	9 896
Extern revisor	15 500	15 031
Redovisningstjänster	80 316	76 969
Övriga fastighetskostnader	<u>26 567</u>	<u>31 981</u>
SUMMA	<u>1 855 495</u>	<u>1 815 896</u>

NOT NR 4

Arvoden

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Styrelsen	32 980	32 708
Lön, extra arbete	7 050	3 600
Vice värd	<u>42 174</u>	<u>43 453</u>
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	82 204	79 761
Sociala avgifter	<u>13 393</u>	<u>13 830</u>
SUMMA löner, arvoden sociala avgifter	<u>95 597</u>	<u>93 591</u>

NOT NR 5

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1946 och betalar därmed full fastighetsskatt (1% för lokaler) för 2022/2023. Fastighetsskatten baseras på gällande taxeringsvärde. Taxeringsvärdet framgår av annan not. För bostäder betalas kommunal fastighetsavgift som för 2022 uppgick till 1 519 kr/lägenhet/år och för 2023 uppgick den till 1 589 kr/lägenhet/år.

NOT NR 6

Eriksberg 10:2

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Taxeringsvärde:	74 855 000	74 855 000
Byggnadsvärde	37 538 000	37 538 000
Markvärde	<u>37 317 000</u>	<u>37 317 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>74 855 000</u>	<u>74 855 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	71 000 000	71 000 000
Lokaler	3 855 000	3 855 000

Bokfört värde:	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Byggnader	12 230 084	12 230 084
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 946 078	-4 784 658
Årets avskrivningar	<u>-238 900</u>	<u>-161 420</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 184 978	-4 946 078
Utgående restvärde enligt plan	<u>7 045 106</u>	<u>7 284 006</u>

Bokfört värde:	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Laddstolpar	371 725	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	<u>-24 782</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 782	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>346 943</u>	<u>0</u>

NOT NR 7

Övriga fordringar

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Avgiftsfordringar	0	0
Skattekonto	36 804	36 212
Skattefordran	<u>0</u>	<u>569</u>
SUMMA	<u>36 804</u>	<u>36 781</u>

NOT NR 8

Förutb.kostnader/uppl.intäkter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Förutbetalda försäkringskostnader	25 396	24 421
Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	<u>214 800</u>	<u>62 843</u>
SUMMA	<u>240 196</u>	<u>87 264</u>

NOT NR 9

Skulder kreditinstitut

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Nordea	2023-10-12	4,600%	2 008 004
Nordea	2027-08-27	4,420%	970 620
Stadshypotek	2025-12-01	0,800%	1 564 500
Stadshypotek	2026-09-01	0,890%	1 260 487
Stadshypotek	2023-10-11	4,590%	500 000
SUMMA FASTIGHETSLÄN			<u>6 303 611</u>
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår			-2 508 004
Kommande års amortering			<u>-107 536</u>
SUMMA KORTFRISTIGA LÄNESKULDER			<u>2 615 540</u>
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÄNESKULDER			<u>3 688 071</u>
Härav del som beräknas förfalla till betalning senare än 2028.08.31			<u>5 115 979</u>

NOT NR 10

Uppl. kostnader/förutb. intäkter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Upplupna arvoden	74 380	72 721
Upplupna sociala avgifter	14 590	14 205
Skatt	14 722	0
Upplupen räntekostnad	31 252	12 817
Reglering inbetalning	4 499	0
Upplupna revisionsarvoden	16 000	15 500
Inbetalning	519	519
Upplupen kostnad fjärrvärme	0	24 840
Upplupen kostnad el	0	4 124
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	0	6 094
Upplupen kostnad städning	0	6 498
Upplupna övriga fastighetskostnader	1 125	1 004
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>157 087</u>	<u>158 322</u>

NOT NR 11

Ställda panter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Fastighetsinteckningar	11 403 400	11 403 400

Uppsala



Johan Lindqvist



Elin Gussman



Anna Sjögren

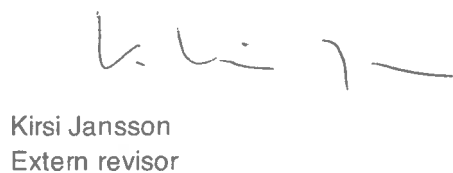


Anna Karlsson



Arvid Lindahl

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 1 / 11 2023



Kirsi Jansson
Extern revisor

K. Jansson Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Eriksberg

Org.nr 717600-3353

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Eriksberg för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-08-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden.

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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Eriksberg för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Uppsala den 1 november 2023



Kirsi Kinanen Jansson
Godkänd revisor

Inkomna motioner till BRF Eriksberg.

1. Vid eldning i öppna spisen läcker ibland brandrökslukter ned i de intilliggande ventilationskanalerna. Det beror på att rökgången sitter i samma skorsten som ut- och inloppen för kanalerna. Jag föreslår att de skorstenar som har problemet förses med en förhöjande krage så att röken blåser bort från ventilationen.

Styrelsen väljer att tillstyrka motionen och ser till att göra en översyn av skorstenar.

2. Tidigare i år hittades en levande fågel vid ventilations inlopp till ett av rummen i lägenheten. Den kunde inte flyga uppåt genom den trånga kanalen utan fastnade nere vid rummet som kanalen gick till. Den hade lyckats tränga sig in i kanalen från taket vilket betyder att näten som ligger över för att hindra fåglar från att flyga in behöver ses över.

Styrelsen anser att detta är en felanmälan och ska ingå i underhållet. Styrelsen har härmed tagit emot felanmälan.

Brf Eriksberg
Budget

	Budget	Budget	Utfall
	2023/2024	2022/2023	2022/2023
<u>Huvudintäkter</u>			
Årsavgifter bostäder	2 105 000	2 060 300	2 060 365
Årsavgifter lokaler	342 900	335 600	335 581
Hyra lokaler	81 800	80 300	80 023
Hyra garage	97 600	95 800	88 935
Hyra p-platser	48 900	43 900	37 870
Hyra förråd	18 600	19 300	19 244
Bredband	116 400	104 900	112 572
El fast avgift	56 000	0	0
El debitering medlemmar	146 000	0	0
<u>Övriga intäkter</u>			
Avgift andrahandsuthyrning	0	0	6 868
Lägenhetsarrende	12 900	11 200	12 040
Renhållning och vatten	58 800	58 800	58 800
Övriga intäkter	0	0	640
Summa intäkter	3 084 900	2 810 100	2 812 938
<u>Drift/förvaltningskostnader</u>			
Fastighetsskötsel, avtal	270 000	273 000	262 927
Fastighetsskötsel, extra tjänster	40 000	40 000	60 507
Städning	121 000	123 000	122 215
OVK/sotning	0	0	0
Serviceavtal	1 400	1 300	1 185
Löpande underhåll	100 000	100 000	62 908
Periodiskt underhåll	450 000	405 000	90 647
Elektricitet	220 000	78 000	60 415
Uppvärmning	705 000	685 000	657 414
Vatten	182 000	178 000	172 359
Renhållning	175 000	168 000	169 977
Försäkringar	82 000	78 000	75 212
Kabel TV	41 000	38 000	39 890
Bredband	116 000	104 900	112 195
Redovisningstjänster	84 000	80 000	80 316
Fastighetsskatt	38 600	38 900	38 900
Kommunal fastighetsavgift	91 000	87 000	85 005
Extern revision	16 000	16 000	15 500
Övriga förvaltningskostnader	65 000	45 000	26 567
<u>Personalkostnader/arvoden</u>			
Löner, personal	51 400	51 400	48 450
Arvoden styr. o rev	35 200	35 200	32 980
Bilersättning	1 000	1 000	774
Sociala avgifter	19 700	19 700	13 393
<u>Kapitalkostnader/avskrivningar</u>			
Avskrivningar	238 900	238 900	238 900
Avskrivning IMD 15 år	35 500	0	0
Avskrivning laddstolpar 10 år	37 000	20 000	24 782
Räntekostnader	178 000	150 000	147 497
Ränteintäkter	0	0	-631
Summa kostnader	3 394 700	3 055 300	2 640 284
Resultat före avsättning fond	-309 800	-245 200	172 654
Avsättning yttre rep.fond	112 000	200 000	200 000
lanspråktagande av yttre rep.f.	-450 000	-405 000	-90 647
Årets över/underskott	28 200	-40 200	63 301

Anteckningar:

Ordförklaringar

Anläggningstillgångar. Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. Exempelvis mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser. Åtagande för föreningen som inte syns i balansräkningen. Exempelvis borgensförbindelse.

Avskrivningar. Är den kostnad som skall motsvara värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier.

Balanserat resultat. Det över- eller underskott som förs över till följande verksamhetsår. På den ordinarie föreningsstämman beslutas det om hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

Balansräkning. Visar föreningens tillgångar, fordringar, eget kapital, skulder och resultat vid verksamhetsårets slut.

Fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden kan användas för reparations- och underhållsarbeten.

Förvaltningsberättelse. Är den del av årsredovisningen som i text förklarar och beskriver det avslutade verksamhetsåret.

Kortfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala först om ett eller flera år.

Omsättningstillgångar. Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

Resultaträkning. Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

Ställda panter. Avser de fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån samt eventuella borgensförbindelser.

Årsavgift. För att täcka föreningens kostnader och avsättningar betalar medlemmarna en årsavgift. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste intäkt.

Årsredovisning. Handling styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt noter.

Besöksadress: Sjukhusvägen 3 Box 3080, 750 03 Uppsala

Telefon: 018-13 14 50

www.mediator.se



 **MEDIATOR**