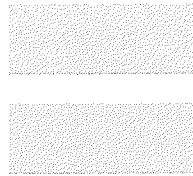


Årsredovisning 2023



Brf Ejdern

Org nr 716401-2309

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Ejdern, med säte i Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 10 juni 2019.

Föreningens fastighet består av 4 flerbostadshus med totalt 81 bostadsrätter, 1 hyreslokal samt 1 gemensamhetslokal. Den totala boytan är 6 017 kvm. Föreningen disponerar 5 parkeringsplatser. Lokalytan uppgår till 150 kvm. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

| | |
|-------|---------------|
| 3 st | 1 rum och kök |
| 33 st | 2 rum och kök |
| 29 st | 3 rum och kök |
| 13 st | 4 rum och kök |
| 3 st | 5 rum och kök |

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. Föreningen har också tecknat bostadsrättstillägg för alla lägenheter.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift erläggs med 1 589 kr per lägenhet och år.
Fastighetsskatt erläggs med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 143 141 000 kr, varav byggnadsvärdet är 70 565 000 kr och markvärdet är 72 576 000 kr. Värdeår är 1979.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med UBC teknisk förvaltning.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Antalet anställda

Under året har föreningen haft Tomas Hansson anställd som vicevärd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 632 kr/kvm boyta per 2023-12-31.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stadgar med 0,3 % av taxeringsvärdet per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 9 maj 2023 haft följande sammansättning:

| | | |
|------------------|------------|------------------------------|
| Inger Söderberg | Ordförande | |
| Kristina Stenson | Ledamot | Vice ordförande, sekreterare |
| Karin Sahlström | Ledamot | Avtal- och fakturaansvarig |
| Jozo Susnjara | Ledamot | |
| Jörgen Fält | Ledamot | Vattenskador |
| Göran Öberg | Ledamot | Ekonomi |
| Karin Wallner | Ledamot | Uthyrning |
| Karl Krantz | Suppleant | Försäkringar |
| Mikael Roth | Suppleant | Parkering |
| Bertil Eriksson | Suppleant | Web-ansvarig |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Folksam.

Revisorer

| | |
|--------------------------------|-------------------|
| Feiff Revision och Redovisning | Revisor |
| Inga Astorsdotter Larsson | Revisorssuppleant |

Valberedning

| | |
|-----------------|----------------|
| Ulla-Carin Blom | sammankallande |
| Stefan Larsson | |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

De mest kostsamma som hänt under 2023 är de reparationer som behövdes för att OVK som utfördes under hösten 2022 skulle godkännas. Vi har också haft en del hissproblem som krävt åtgärder. Årsavgifterna höjdes med 5 % från och med 1 april 2023.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 94 medlemmar. Under året har 6 överlåtelse skett.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 4 075 | 3 890 | 3 775 | 3 760 |
| Resultat efter finansiella poster | -971 | -743 | -124 | -692 |
| Soliditet (%) | 35,0 | 37,9 | 39,4 | 37,9 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 632 | 605 | 576 | 576 |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm) | 1 333 | 1 430 | 1 493 | 1 583 |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 1 366 | 1 466 | 1 582 | 1 677 |
| Sparande per kvm (kr/kvm) | 106 | 170 | 164 | 166 |
| Räntekänslighet (%) | 2,2 | 2,4 | 2,7 | 2,9 |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm) | 190 | 215 | 160 | 191 |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 91,1 | 93,6 | 90,8 | 91,1 |

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror till största del på underhåll avseende ventilation har genomförts till en kostnad av 945 336 kr vilket har kostnadsförts i bokslutet per 2023-12-31.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov. Föreningen planerar att finansiera förlusten genom att höja årsavgifterna under 2024.

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 3 384 340 | 0 | 3 188 497 | -743 409 | 5 829 428 |
| Disposition av föregående års resultat: | | 429 423 | -743 409 | 743 409 | 429 423 |
| Ianspråkta yttre fond | | -429 423 | | | -429 423 |
| Årets resultat | | | | -970 530 | -970 530 |
| Belopp vid årets utgång | 3 384 340 | 0 | 2 445 088 | -970 530 | 4 858 898 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|----------------------------|------------------|
| balanserad vinst | 2 445 087 |
| årets förlust | -970 530 |
| | 1 474 557 |
| disponeras så att | |
| avsättning till yttre fond | 430 000 |
| i ny räkning överföres | 1 044 557 |
| | 1 474 557 |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

| Resultaträkning | Not | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| | 1 | -2023-12-31 | -2022-12-31 |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 4 075 361 | 3 890 028 |
| Övriga rörelseintäkter | | 100 394 | 325 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 175 755 | 3 890 353 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -3 947 764 | -3 536 141 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -156 134 | -171 322 |
| Personalkostnader | 5 | -166 665 | -135 259 |
| Avskrivningar | | -661 382 | -655 930 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 931 945 | -4 498 652 |
| Rörelseresultat | | -756 190 | -608 299 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 2 856 | 61 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -217 196 | -135 171 |
| Summa finansiella poster | | -214 340 | -135 110 |
| Resultat efter finansiella poster | | -970 530 | -743 409 |
| Årets resultat | | -970 530 | -743 409 |

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|---|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark | 6 | 12 615 664 | 13 255 236 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 7 | 179 935 | 201 745 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 12 795 599 | 13 456 981 |

Summa anläggningstillgångar

12 795 599

13 456 981

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|---|------------------|------------------|
| Kundfordringar | | 0 | 16 065 |
| Övriga fordringar | 8 | 857 700 | 1 743 657 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 188 566 | 126 861 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 046 266 | 1 886 583 |

Kortfristiga placeringar

| | | | |
|---------------------------------------|--|----------|------------|
| Övriga kortfristiga placeringar | | 0 | 141 |
| Summa kortfristiga placeringar | | 0 | 141 |

Kassa och bank

| | | | |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|
| Kassa och bank | | 24 395 | 25 072 |
| Summa kassa och bank | | 24 395 | 25 072 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 070 661 | 1 911 796 |

SUMMA TILLGÅNGAR

13 866 260

15 368 777

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| | 1 | | |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 3 384 340 | 3 384 340 |
| Summa bundet eget kapital | | 3 384 340 | 3 384 340 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 2 445 087 | 3 188 497 |
| Årets resultat | | -970 530 | -743 409 |
| Summa fritt eget kapital | | 1 474 557 | 2 445 088 |
| Summa eget kapital | | 4 858 897 | 5 829 428 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 10 | 3 377 033 | 6 219 133 |
| Summa långfristiga skulder | | 3 377 033 | 6 219 133 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 10 | 4 842 100 | 2 600 000 |
| Leverantörsskulder | | 258 165 | 185 933 |
| Skatteskulder | | 0 | -14 215 |
| Övriga skulder | | 3 754 | 2 650 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 | 526 311 | 545 848 |
| Summa kortfristiga skulder | | 5 630 330 | 3 320 216 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 13 866 260 | 15 368 777 |

Kassaflödesanalys

| | Not 1 | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|----------|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -970 530 | -743 409 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 661 382 | 655 930 |
| Förändring skatteskuld/fordran | | 5 669 | -60 304 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | -303 479 | -147 783 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar | | 16 065 | -16 065 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -171 237 | 24 933 |
| Förändring av leverantörsskulder | | 72 232 | -19 459 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 2 223 666 | -1 880 809 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 1 837 247 | -2 039 183 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | 0 | -152 352 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | 0 | -152 352 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Förändring av långfristiga skulder | | -2 842 100 | 1 377 033 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -2 842 100 | 1 377 033 |
| Årets kassaflöde | | -1 004 853 | -814 502 |
| Likvida medel och avräkningskonto | | | |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början | | 1 703 948 | 2 518 451 |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut | | 699 095 | 1 703 949 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

| | |
|---------------------|----------|
| Byggnader | 37 år |
| Förbättringsarbeten | 20-40 år |
| Inventarier | 5 år |
| Installationer | 10 år |

Not 2 Nettoomsättning

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 3 551 925 | 3 426 576 |
| El | 250 950 | 216 400 |
| Hyror lokaler | 104 944 | 101 152 |
| P-plats och garage | 39 450 | 39 000 |
| Hysesintäkter, övriga objekt | 5 040 | 5 240 |
| Avgift andrahandsupplåtelse | 94 700 | 84 360 |
| Övriga fakturerade kostnader | 28 352 | 17 300 |
| | 4 075 361 | 3 890 028 |

I årsavgiften ingår fastighetsel, värme, vatten, kabel-TV och bredband.

Not 3 Driftskostnader

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel | 154 601 | 142 432 |
| Trädgårdsskötsel | 273 | 1 763 |
| Städkostnader | 70 650 | 73 750 |
| Snöröjning/sandning | 16 844 | 3 196 |
| Serviceavtal | 15 611 | 69 557 |
| Hisskostnader | 29 848 | 28 456 |
| Brandskyddsarbete | 6 213 | 0 |
| Reparationer | 555 060 | 105 541 |
| Hissreparationer | 176 546 | 36 407 |
| Trädgård och utemiljö | 8 580 | 22 882 |
| Planerat underhåll | 1 045 336 | 1 138 834 |
| Fastighetsel | 366 611 | 552 457 |
| Uppvärmning | 605 744 | 547 717 |
| Vatten och avlopp | 197 837 | 222 837 |
| Avfallshantering | 116 758 | 143 610 |
| Försäkringskostnader | 208 051 | 159 658 |
| Självrisker | 77 369 | 0 |
| Kabel-tv | 43 312 | 39 170 |
| Bredband | 97 185 | 97 428 |
| Förbrukningsinventarier | 1 774 | 7 000 |
| Förbrukningsmaterial | 9 692 | 4 379 |
| Fastighetsavgift | 128 709 | 123 039 |
| Fastighetsskatt | 11 410 | 11 410 |
| Besiktningkostnader | 3 750 | 4 619 |
| | 3 947 764 | 3 536 142 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Porto | 5 697 | 6 981 |
| Föreningsgemensamma kostnader | 4 038 | 3 851 |
| Revisionsarvode | 19 875 | 16 875 |
| Ekonomisk förvaltning | 94 132 | 92 422 |
| Bankkostnader | 927 | 800 |
| Underhållsplan | 0 | 27 625 |
| Övriga poster | 31 465 | 22 768 |
| | 156 134 | 171 322 |

Not 5 Personalkostnader

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode | 59 000 | 59 980 |
| Övriga arvoden | 32 700 | 14 190 |
| Fora-avgift | 3 865 | 1 829 |
| Lön vicevärd | 44 000 | 36 000 |
| Övriga kostnadsersättningar | 236 | 0 |
| Sociala avgifter | 26 864 | 23 260 |
| | 166 665 | 135 259 |

Not 6 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 24 693 174 | 24 693 174 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 24 693 174 | 24 693 174 |
| Ingående avskrivningar | -15 467 488 | -14 827 916 |
| Årets avskrivningar | -639 572 | -639 572 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -16 107 060 | -15 467 488 |
| Redovisat värde mark | 4 029 550 | 4 029 550 |
| Utgående redovisat värde mark | 4 029 550 | 4 029 550 |
| Utgående redovisat värde | 12 615 664 | 13 255 236 |
| Taxeringsvärden byggnader | 70 565 000 | 70 565 000 |
| Taxeringsvärden mark | 72 576 000 | 72 576 000 |
| | 143 141 000 | 143 141 000 |

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 670 865 | 452 762 |
| Inköp | 0 | 218 103 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 670 865 | 670 865 |
| Ingående avskrivningar | -469 120 | -452 762 |
| Årets avskrivningar | -21 810 | -16 358 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -490 930 | -469 120 |
| Utgående redovisat värde | 179 935 | 201 745 |

Not 8 Övriga fordringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------|----------------|------------------|
| Skattekonto | 174 453 | 58 838 |
| Skattefordran | 8 546 | 0 |
| Avräkningskonto förvaltare | 674 701 | 1 678 876 |
| Övriga fordringar | 0 | 5 942 |
| | 857 700 | 1 743 656 |

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Kabel-TV och bredband | 35 466 | 34 778 |
| Förutbetald försäkring | 36 261 | 26 744 |
| Medlemsavgifter | 7 260 | 7 260 |
| Ekonomisk förvaltning | 26 350 | 21 750 |
| Teknisk förvaltning | 43 938 | 0 |
| Avfall | 14 869 | 36 329 |
| Vatten | 23 699 | 0 |
| Siemens | 723 | 0 |
| | 188 566 | 126 861 |

Not 10 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2023-12-31 | Lånebelopp 2022-12-31 |
|------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SEB | 4,72 | 2024-09-28 | 2 000 000 | 2 000 000 |
| SEB | 3,62 | 2026-07-28 | 2 000 000 | 2 000 000 |
| SEB | 1,01 | 2024-09-28 | 2 842 100 | 2 842 100 |
| SEB | 4,46 | 2025-09-28 | 1 377 033 | 1 977 033 |
| | | | 8 219 133 | 8 819 133 |

| | | |
|--------------------------------------|-----------|-----------|
| Kortfristig del av långfristig skuld | 4 842 100 | 2 600 000 |
|--------------------------------------|-----------|-----------|

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:
Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kr
Lån som förfaller inom ett år: 4 842 100 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Räntekostnader | 3 892 | 3 989 |
| Fastighetsel | 48 070 | 98 743 |
| Fjärrvärme | 95 014 | 88 376 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 340 231 | 314 484 |
| Arvoden | 34 000 | 35 313 |
| Övriga upplupna kostnader | 5 103 | 4 943 |
| | 526 310 | 545 848 |

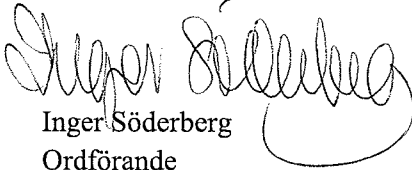
Not 12 Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 22 888 000 | 22 888 000 |
| | 22 888 000 | 22 888 000 |

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Årsavgifterna höjs med 10% från och med 1 april 2024.

Uppsala

2024-04-04



Inger Söderberg
Ordförande



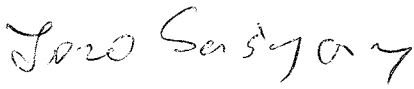
Karin Sahlström



Kristina Stenson




Jörgen Fält



Jozo Susnjara



Karin Wallner



Göran Öberg

Mm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-04



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ejdern

Org.nr 716401-2309

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Uppsala 2024-04-04



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor