

**2023**  
ÅRSREDOVISNING  
för  
Bostadsrättsförening  
Klostret



# Här kommer föreningens årsredovisning.

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månadersperiod. Syftet med årsredovisningen är att den ska ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Viktigt är att ni tar er tid och läser igenom den. Spara den gärna.

## **Att bo i en bostadsrätt**

Bostadsrätt är en form av boende där bostadsrättsföreningen äger fastigheten medan bostadsrättsinnehavaren är medlem i bostadsrättsföreningen och har nyttjanderätt till sin bostad.

Det finns stora möjligheter att själv påverka sitt boende genom att aktivt delta i styrelsens arbete samt genom möjligheten att förändra i sin bostad.

## **Förvaltningsberättelse**

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen där styrelsen redogör det gångna året samt eventuella planer för nästkommande år. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

## **Resultaträkning**

En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under föreningens räkenskapsår. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. föregående års intäkter och kostnader.

## **Balansräkning**

I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldot per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

## **Noter**

Noter är upplysningar och specifikationer över olika poster i balans- och resultaträkningen. Här framgår även vilka redovisnings- och värderingsprinciper föreningen tillämpar.

## **Kontakt**

Vid frågor om ditt boende eller bostadsrättsförening kontakta styrelsen eller HSB Boservice i Uppland AB.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Klostret med säte i Uppsala org.nr. 716401-2440 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 1979. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-05-22.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Dragarbrunn 17:6	1980-01-01	1980-03-12

**Totalt 1 objekt**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Uppsala. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
1	lokaler (hyresrätt)	59
27	garageplatser i varmgarage	0
25	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 935
<b>Totalt 53 objekt</b>		<b>2 994</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 1 st 2 rok, 4 st 3 rok, 16 st 4 rok, 1 st 6 rok, 2 st 7 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Uppsala Dragarbrunn GA:2	G:A		0 / 0	Grusad körväg

**Totalt 1 objekt**



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Claes Juhlin	Ordförande
Björn Smeds	Ledamot
Hans Pettersson	Ledamot
Annika Ström	Ledamot
Anders Johan Ihr	Ledamot
Laila Sahlin	Suppleant
Hans-Eric Almebäck	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hans Pettersson och Björn Smeds.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: TI Ekonomikonsult AB, Tommy Irénus.

Valberedning har varit: Birgitta Gozzi Pettersson (sammanställande) och Marianne Juhlin, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-18.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### **Ekonomi**

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 117 958 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 1 818 521 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 76 090 kr.

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 kassaflödesanalys på sid 10.

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2024-01-01 är registrerad.

### **Underhåll**

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 581 850 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 293 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer inte den rekommenderade avsättningen enligt underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 76 090 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

### *Takreovering*

Under året har taket tvättats på mossa och smuts. Det har sedan ytbehandlats för att förhindra ny påväxt av mossa och förlänga takbeläggningens livslängd.

#### *Laddboxar*

Laddboxar har installerats på alla parkeringsplatser i garaget. Avtal för nyttjande skrivs med innehavaren av parkeringen när man vill börja nyttja boxen. Särskilda ordningsregler har skrivits för användandet av av boxarna (se föreningens ABC). El kommer att mätas och debiteras separat och en kostnad på garagehyran kommer att tas ut månadsvis för att täcka föreningens kostnad för installation.

#### *Ommålning av räcken efter reklamtion*

Tidigare reklamerade målningsarbeten på takterrasser har slutförts enligt tidigare överenskommelse med Sandå Måleri.

#### *Omsättning av lån*

Ett av föreningens lån har omförhandlats och ligger fortfarande rörligt.

#### *Överföring av medel till räntebärande konto i SBAB*

En del av föreningens kapital har förts över från HSB Uppsala till SBAB Bank och till ett bättre, räntebärande konto. Kontot omfattas av insättningsgaranti och kapitalet är inte bundet.

#### *Problem med hissar*

Under året har föreningen haft återkommande problem med hissarna i fastigheten vilket inneburit olägenheter för lägenhetsinnehavarna och höga kostnader. De grundläggande felen tycks nu vara avhjälpta. En dialog pågår med entreprenören gällande kostnaderna.

#### *Höjda avgifter*

På grund av höjt kostnadsläge, höjda avgifter för vatten och fjärrvärme och fortsatt höga räntekostnader beslutade styrelsen att från 1/1 2024 höja lägenhetsavgifterna i föreningen med 7 %.

#### *Underhållsplanen*

Föreningens underhållsplan uppdaterades i december. Planerade arbeten 2024 är spolning av avloppsstammar, byte av mjukfogar/dilfogar och sockel puts/lagning.

#### *Trädgården*

Odlingslådorna i trädgården har renoverats och förstärkts. En del nytt växtmaterial har köpts in och planterats av trädgårdsgruppen.

#### *Hemsida*

Under 2023 har föreningens hemsida färdigställts, [www.brf-klostert.se](http://www.brf-klostert.se). Där finns bl.a aktuell information och föreningens ABC. Sidan kommer att uppdateras fortlöpande

#### *Trapphus*

För att skydda och förbättra möjligheterna att rengöra golven i trapphusen har de rengjorts och ytbehandlats.

#### *OVK*

Obligatorisk ventilationskontroll har genomförts. Det fanns inga anmärkningar.

*Större renoveringar och förbättringar gjorda de sista 10 åren*

Årtal	Ändamål
2013	Byte av hissar
2019	Arbete med att byta ventilationssystem påbörjades. Arbetet avslutades 2021
2023	Laddstoplar för laddning av elbilar installerades
2023	Takbeläggningen rengjordes och behandlades.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 40 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 40.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	207	249	171	322	151
Skuldsättning, kr/kvm	2 338	2 338	2 338	2 338	2 338
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 338	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	4	4
Energikostnad, kr/kvm	142	131	131	121	137
Årsavgifter, kr/kvm	563	515	562	562	562
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	683	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 026	1 824	1 828	1 966	1 954
Resultat efter finansiella poster, tkr	110	248	-667	562	42
Soliditet, %	39	38	37	41	36

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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 307 000	0	0	1 307 000
Underhållsfond, kr	1 358 288	0	223 562	1 581 850
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 665 288</b>	<b>0</b>	<b>223 562</b>	<b>2 888 850</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 676 617	247 508	-223 562	1 700 563
Årets resultat, kr	247 508	-247 508	117 958	117 958
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 924 125</b>	<b>0</b>	<b>-105 604</b>	<b>1 818 521</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>4 589 413</b>	<b>0</b>	<b>117 958</b>	<b>4 707 371</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 293 000 kr samt ianspråktagande skett med 69 438 kr.

## RESULTATDISPOSITION

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

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 700 563
Årets resultat, kr	117 958
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 818 521</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-293 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	76 090
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 601 611</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 025 970	1 823 540
Övriga rörelseintäkter	3	17 748	11 672
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 043 718</b>	<b>1 835 212</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	4	-1 232 037	-1 020 981
Övriga externa kostnader	5	-21 581	-27 711
Personalkostnader och arvoden	6	-60 700	-57 083
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-433 113	-427 580
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 747 431</b>	<b>-1 533 355</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>296 287</b>	<b>301 857</b>
<b>Finansiella poster</b>	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 523	2 260
Räntekostnader och liknande resultatposter		-191 852	-56 609
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-178 329</b>	<b>-54 349</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>117 958</b>	<b>247 508</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>117 958</b>	<b>247 508</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>117 958</b>	<b>247 508</b>

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	8	9 931 427	10 242 697
Inventarier, verktyg och installationer	9	190 761	9 354
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>10 122 188</u>	<u>10 252 051</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		10 122 188	10 252 051
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar	10	847 206	1 534 628
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	143 836	124 662
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>991 042</u>	<u>1 659 290</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och Bank	12	1 012 537	367
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>1 012 537</u>	<u>367</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 003 579	1 659 657
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		12 125 767	11 911 708

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 307 000	1 307 000
Fond för yttre underhåll		1 581 850	1 358 288
Summa bundet eget kapital		2 888 850	2 665 288
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 700 563	1 676 617
Årets resultat		117 958	247 508
Summa fritt eget kapital		1 818 521	1 924 125
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 707 371</b>	<b>4 589 413</b>
<i>Långfristiga skulder</i>	13		
Övriga skulder till kreditinstitut		3 000 000	7 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 000 000</b>	<b>7 000 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	4 000 000	0
Leverantörsskulder		112 156	46 459
Skatteskulder		2 641	3 575
Övriga skulder	14	43 994	24 367
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	259 605	247 894
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 418 396</b>	<b>322 295</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 125 767</b>	<b>11 911 708</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Årets resultat	117 958	247 508
Elstöd	-17 748	0
Bidrag Naturvårdsverket	303 250	0
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	433 113	427 579
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>836 573</b>	<b>675 087</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-327 035	24 624
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	96 101	81 863
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>605 639</b>	<b>781 574</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-101 687	0
Förvärv/försäljning av inventarier	-201 563	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-303 250</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>302 389</b>	<b>781 574</b>
Likvida medel vid årets början	1 533 876	752 301
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 836 265</b>	<b>1 533 875</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Uppsala in i de likvida medlen.

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Allmänna redovisningsprinciper*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag- (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### *Redovisnings- och värderingsprinciper*

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

#### *Fastigheter*

Avskrivning av byggnaden sker årligen med 2 %, hissrenovering 3,34 %, nya radiatorventiler med 5 %, tätskikt på garagetak med 3,33 %, golv garage med 2,5 %, målning garagegolv 5 %, renovering duschrum 5 %, renovering samlingslokal 3,33 %, ventilationsrenovering med 2% och installation laddstolpar med 10%.

#### *Inkomstskatt*

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en s.k. äkta bostadsrättsförening belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamhet som inte kan hänföras till fastighteten. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 3 602 799 kronor.

#### **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.

## Upplysningar till resultaträkningen

### Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 650 040	1 512 537
Hysesintäkter lokaler	45 540	44 052
Hysesintäkter garage	323 880	261 480
El, momsreg	2 097	0
Överlåtelseavgift	0	1 208
Pantförskrivningsavgift	1 008	1 428
Avgift andrahandsuthyrning	0	2 821
Övriga intäkter	3 405	14
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 025 970</b>	<b>1 823 540</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Erhållna statliga bidrag, elstöd	17 748	0
Försäkringsersättning	0	11 672
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>17 748</b>	<b>11 672</b>

**Not 4 Drift- och underhållskostnader**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
<b><i>Driftkostnader</i></b>		
Fastighetsskötsel	98 530	94 692
Serviceavtal	31 081	36 769
Entreprenadstäd	56 971	39 649
Besiktningkostnader	23 985	3 900
Snörenhållning	7 550	2 532
Förbrukningsmaterial	3 698	3 318
Reparationer	144 746	57 155
Elavgifter	89 561	68 838
Uppvärmning	259 857	242 214
Vatten och avlopp	75 401	81 250
Sophämtning	64 623	57 603
Trädgård	33 013	18 475
Fastighetsförsäkringar	56 289	44 875
Kabel-TV, bredband m.m	89 790	83 770
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	41 515	39 765
Administrativ förvaltning enligt avtal	58 101	56 041
Övriga externa tjänster, drift	2 156	0
Studie- och fritidsverksamhet	13 400	14 657
Medlems- och föreningsavgifter	4 880	4 800
Övriga driftskostnader	800	1 240
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 155 947</b>	<b>951 543</b>
<b><i>Underhållskostnader</i></b>		
Planerat underhåll tak	76 090	0
Planerat underhåll el-installationer	0	69 438
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>76 090</b>	<b>69 438</b>
<b>Summa fastighets- och driftkostnader</b>	<b>1 232 037</b>	<b>1 020 981</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	0	10 816
Telefon och porto	8 880	6 667
Tidningar och tidskrifter, reklam	689	689
Revisionsarvode extern revisor	11 812	9 539
Bankkostnader	200	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>21 581</b>	<b>27 711</b>

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Styrelsearvoden	52 500	49 875
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	8 200	7 208
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>60 700</b>	<b>57 083</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 7 Finansiella poster**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	13 523	709
Ränteintäkter från placeringar	0	1 551
Övriga finansiella kostnader	-400	-400
Räntekostnader	-191 452	-56 209
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-178 329</b>	<b>-54 349</b>



## Upplysningar till balansräkningen

### Not 8 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	16 925 450	16 925 450
Årets anskaffning, markarbete vid installation av laddplatser	101 687	0
Ingående avskrivning på byggnader	-7 807 490	-7 416 047
Årets avskrivningar, byggnader	-394 828	-391 443
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>8 824 819</b>	<b>9 117 960</b>
Mark	1 000 000	1 000 000
Markanläggningar	380 069	380 069
Ackumulerade avskrivningar på markanläggning	-255 332	-237 324
Årets avskrivning markanläggningar	-18 129	-18 008
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>9 931 427</b>	<b>10 242 697</b>
Taxeringsvärde byggnad	37 179 000	37 179 000
Taxeringsvärde mark	57 000 000	57 000 000

### Not 9 Maskiner och inventarier

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	193 495	193 495
Årets anskaffning, laddplatser för elbilar	201 563	0
Ingående avskrivningar på inventarier	-184 141	-166 013
Årets avskrivning på inventarier	-20 156	-18 128
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>190 761</b>	<b>9 354</b>

### Not 10 Övriga fordringar

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	823 729	1 533 509
Skattekonto	18 852	1 119
Övriga fordringar	4 625	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>847 206</b>	<b>1 534 628</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	0	6 713
Sophämningskostnader	27 168	33 052
Försäkringspremier	60 237	55 842
Kabel-TV avgifter m.m.	23 288	22 442
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	33 143	6 613
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>143 836</b>	<b>124 662</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
SBAB Bank	1 012 165	0
Länsförsäkringar Bank	372	367
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 012 537</b>	<b>367</b>

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	7 000 000	7 000 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>7 000 000</b>	<b>7 000 000</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckning	12 148 000	12 148 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>12 148 000</b>	<b>12 148 000</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>2023-12-31</u>
SEB	4,79	2024-12-28	4 000 000
SEB	0,79	2025-11-28	<u>3 000 000</u>
Summa			7 000 000
Avgår kortfr del av långfr skuld, omsättning 2024			<u>-4 000 000</u>
Totalt			3 000 000

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 7 000 000

**Not 14 Övriga skulder**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Källskatt för arvoden och personallöner	20 023	17 358
Avräkning sociala avgifter	7 848	7 009
Övriga kortfristiga skulder	16 123	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>43 994</b>	<b>24 367</b>

**Not 15      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Löner och arvoden	5 027	1 583
Arbetsgivaravgifter	549	198
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	3 470	3 330
Arvode revision	11 506	10 944
Elavgifter	7 775	8 106
Uppvärmningskostnader	40 267	37 578
Förutbetalda hyror och avgifter	189 313	184 940
Upplupna räntekostnader	1 698	1 215
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<b>259 605</b>	<b>247 894</b>

Uppsala 2024-\_\_\_\_\_

Claes Juhlin

Björn Smeds

Anders Ihr

Hans Pettersson

Annika Ström

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-\_\_\_\_\_.

Tommy Irénius  
TI Ekonomikonsult AB

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Klostret

Org.nr 716401-2440

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Klostret 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 och kassaflöde 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 etiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

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

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

### *Revisorns ansvar*

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

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

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



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 Klostret 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 etiska 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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Uppsala, dag som framgår av min digitala signatur

---

Tommy Irénus  
TI Ekonomikonsult AB



## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**CLAES JUHLIN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 08:37:44



**HANS PETTERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 10:29:54



**BJÖRN SMEDS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 12:57:20



**ANDERS JOHAN IHR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 11:15:27



**ANNIKA STRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 08:12:05



**TOMMY IRENIUS**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 13:35:43



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**TOMMY IRENIUS**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 13:37:35



# Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

## Avskrivning

Ordet avskrivning är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång).

Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången. I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärdet, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

## Föreningens intäkter (årsavgifter)

I föreningen uppstår normalt kostnader för drift, underhåll samt räntekostnader och utgifter för amortering av föreningens lån. För att täcka dessa kostnader och utgifter tas det ut en avgift (årsavgift/månadsavgift) av medlemmarna. Avgiftsuttaget ska vara så stort att det täcker föreningens kostnader och utgifter men ska även täcka de framtida utgifter som kan komma att bli aktuella för att underhålla fastigheten i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan, d.v.s. säkerställa underhållet av föreningens hus.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter och det är normalt styrelsen som beslutar om föreningens avgifter.

## Underhållsfond

Begreppet underhållsfond kan vara något missvisande då många kopplar det till begreppet "fond", som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll är en redovisningsteknisk åtgärd för att i redovisningen visa belopp som reserveras för framtida underhåll. Att tillräckliga medel reserveras och att det finns intäkter som täcker det är mycket viktigt för att säkerställa framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna.

**Årets resultat** i en bostadsrättsförening kan vara svår att tolka. Detta beror på att de år föreningen utför en planerad underhållsåtgärd så resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen, vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen inte tar ut tillräckligt i avgifter, men så behöver det inte vara om föreningen tidigare har gjort tillräckligt höga avsättningar till underhållsfonden.

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen under "kassa och bank" samt "avräkning klientmedel" och "i avräkning med HSB Uppsala". Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

Det är styrelsen som, i årsredovisningens resultatdisposition, ger förslag på avsättningens storlek för underhåll. I resultatdispositionen visas även om styrelsen lämnar förslag om att uttag ur fonden ska ske. Stämman fattar beslut utifrån styrelsens förslag om inte stadgarna anger annat.

## Eget kapital

Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust. För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet. Förändringar av fond för yttre underhåll ("underhållsfond") påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Om föreningen har ställda säkerheter redovisas dessa sist i balansräkningen. Normalt har föreningen lämnat säkerheter för sina lån och då vanligtvis genom fastighetsinteckningar. Fastighetsinteckningarna ger till exempel banker en säkerhet för de lån föreningen tagit. Det är summan av de uttagna fastighetsinteckningarna (eller andra säkerheter) som innehas av annan som ska redovisas under ställda säkerheter. En ansvarsförbindelse redovisas då en förening har ett åtagande eller ett möjligt åtagande gentemot en annan som är osäker om/när i tiden åtagandet kan bli aktuellt och/eller om en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras. Att en bostadsrättsförening har en ansvarsförbindelse är mycket ovanligt men inte omöjligt. Ett exempel på när en förening ska redovisa en ansvarsförbindelse är om föreningen har gått i borgen för annans skuld (borgensåtagande).