



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gandalf i Uppsala

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2032.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-09-15 och nuvarande stadgar registrerades 2020-11-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Gemensamhetsanläggning Dragarbrunn Ga 16. Föreningens andel är 49 procent. Samfälligheten förvaltar tillfarter, garage & p-platser.

Styrelsen

Johnny Berg	Ordförande
Per Axel Johan Berglund	Ledamot
Magnus Ture Bladh	Ledamot
Berit Hjortberg	Ledamot
Pernilla Birgitta Styf	Ledamot

Claes Johan Landing Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Per Axel Johan Berglund och Berit Hjortberg.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Mattias Eklöf
Björn Sundin

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

KPMG AB

Valberedning

Bengt Samuelsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
DRAGARBRUNN 21:7	2000	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1999 - 2000 och består av 1 flerbostadshus.

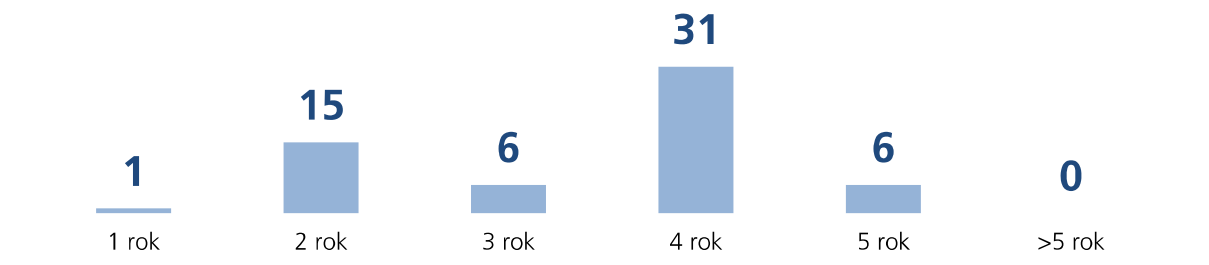
Värdeåret är 2000.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 652 m², varav 5 877 m² utgör boyta och 775 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 59 lägenheter och 6 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2032.

Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Fläkt- & filterbyten	2021
Installation 4 laddstolpar	2021
Läckage garage	2020 - 2022
Serverbyte porttelefoni	2020
Hissreovering	2018 - 2019
Ventilationsrengöring	2017

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hisservice	Kone AB
Lokalvård	Städarna AB
El	DinEl Göteborg & Vattenfall
Kabel-TV	Tele2
Bredband & IP telefoni	Bredband2
Trädgårdsskötsel & snöröjning	Eklunds Entreprenad AB

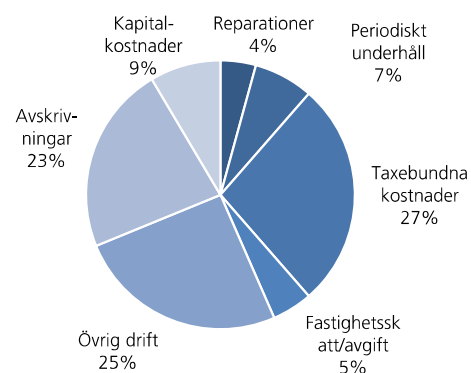
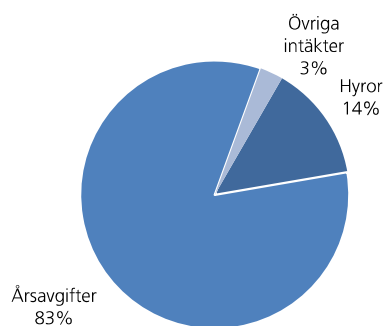
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 904 951
INBETALNINGAR	
Rörelseintäkter	3 915 272
Finansiella intäkter	3 270
Minskning kortfristiga fordringar	128 918
Medlemsinsatser	0
Ökning av långfristiga skulder	0
Minskning av kortfristiga fordringar	0
	4 047 461
UTBETALNINGAR	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 805 849
Finansiella kostnader	345 107
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0
Minskning av långfristiga skulder	1 117 500
Minskning av kortfristiga skulder	168 404
	4 436 861
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 515 550
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-389 401

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tätning av betongkonstruktion garagetak (under gården)

Översyn styr- och reglerteknik

Trygghetsåtgärder; brytskydd på dörrar, utökad kamerabevakning

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 59 st

Medlemslokaler: 6 st

Överlåtelser under året: 9 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 101

Tillkommande medlemmar: 14

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 103

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	527	526	526	526
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 796	7 977	8 049	8 130
Elkostnad/m ² totalyta	54	43	32	35
Värmekostnad/m ² totalyta	56	70	62	65
Vattenkostnad/m ² totalyta	39	30	32	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	52	63	77	110
Soliditet (%)	57	57	56	56
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-154	391	804	-161
Nettoomsättning (tkr)	3 879	3 834	3 812	3 808

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 877 m² bostäder och 775 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	49 247 000	0	0	49 247 000
Upplåtelseavgifter	13 322 500	0	0	13 322 500
Fond för yttre underhåll	996 290	145 000	0	851 290
S:a bundet eget kapital	63 565 790	145 000	0	63 420 790
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 585 633	-145 000	390 983	2 339 650
Årets resultat	-153 866	-153 866	-390 983	390 983
S:a fritt eget kapital	2 431 767	-298 866	0	2 730 633
S:a eget kapital	65 997 556	-153 866	0	66 151 422

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-153 866
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 730 633
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-145 000
summa balanserat resultat	2 431 767

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

295 182
2 726 949

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 878 673	3 833 528
Övriga rörelseintäkter	Not 3	36 599	283 865
Summa rörelseintäkter		3 915 272	4 117 393
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 411 699	-1 981 185
Övriga externa kostnader	Not 5	-187 067	-210 385
Personalkostnader	Not 6	-207 084	-197 076
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-921 452	-920 159
Summa rörelsekostnader		-3 727 301	-3 308 806
RÖRELSERESULTAT		187 971	808 587
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 270	2 053
Räntekostnader och liknande resultatposter		-345 107	-419 657
Summa finansiella poster		-341 837	-417 603
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-153 866	390 983
ÅRETS RESULTAT		-153 866	390 983

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	112 234 489	113 149 289
Inventarier	Not 9	54 327	60 979
Summa materiella anläggningstillgångar		112 288 816	113 210 268
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		112 288 816	113 210 268
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		79 862	12 250
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 549 925	29 052
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	201 853
Summa kortfristiga fordringar		2 629 787	243 155
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	2 904 951
Summa kassa och bank		0	2 904 951
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 629 787	3 148 106
SUMMA TILLGÅNGAR		114 918 604	116 358 374

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 569 500	62 569 500
Fond för yttre underhåll	Not 12	996 290	851 290
Summa bundet eget kapital		63 565 790	63 420 790
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 585 633	2 339 650
Årets resultat		-153 866	390 983
Summa fritt eget kapital		2 431 767	2 730 633
SUMMA EGET KAPITAL		65 997 556	66 151 422
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	18 875 000	19 260 000
Summa långfristiga skulder		18 875 000	19 260 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	29 337 500	30 070 000
Leverantörsskulder		146 832	153 491
Skatteskulder		36 167	9 527
Övriga skulder		124 727	73 681
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	400 821	640 253
Summa kortfristiga skulder		30 046 048	30 946 952
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		114 918 604	116 358 374

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats för första gången, vilket kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	110 år	110 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	3 080 100	3 080 100
	Årsavgifter - lokaler moms	179 141	173 612
	Hysesbortfall	-1 200	-2 800
	Hyror lokaler momspliktiga	16 314	24 840
	Debiterad fastighetsskatt	0	50 136
	Hyror lokaler	2 430	0
	Hyror parkering moms	29 200	0
	Hyror garage moms	68 400	0
	Hyror parkering	34 900	53 150
	Hyror garage	378 800	467 170
	Hyror förråd	18 630	0
	Hysesrabatt	-200	0
	Hysesreduktion moms parkering	-950	0
	Elintäkter moms	7 594	0
	Elintäkter laddstolpe	7 200	0
	Elintäkter laddstolpe moms	7 200	0
	Övriga debiterade avgifter	37 602	0
	Överlåtelse/pantsättning	12 558	0
	Pantsättning	952	0
	Öresutjämning	2	-3
	Rabatter	0	-12 680
		3 878 673	3 833 528
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Övriga ersättningar	0	11 855
	Försäkringsersättning	6 899	12 318
	Övriga intäkter	29 700	259 694
		36 599	283 865

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	50 000	35 065
	Fastighetsskötsel beställning	24 003	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	9 740	
	Snöröjning/sandning	0	9 294
	Städning entreprenad	24 003	0
	Städning enligt beställning	13 391	
	Hissbesiktning	3 725	
	Gård	2 330	0
	Serviceavtal	21 199	13 811
	Förbrukningsmateriel	10 316	28 596
	Störningsjour och larm	6 449	0
	Brandskydd	160	0
	Fordon	2 382	0
	Obligatoriska besiktningar	0	5 530
		167 697	92 296
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	6 413
	Brf Lägenheter	3 213	0
	Tvättstuga	5 639	0
	Entré/trapphus	16 405	0
	Lås	64 578	0
	Installationer	0	15 227
	VVS	8 466	3 490
	Ventilation	31 429	3 681
	Elinstallationer	18 242	0
	Hiss	15 057	0
	Huskropp utvändigt	0	12 455
	Garage/parkering	13 021	3 554
		176 052	44 820
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	0	168 763
	Huskropp utvändigt	0	48 632
	Mark/gård/utemiljö	171 574	0
	Garage/parkering	123 608	27 524
		295 182	244 918
	Taxebundna kostnader		
	El	357 527	285 370
	Värme	372 346	467 067
	Vatten	258 273	200 724
	Sophämtning/renhållning	106 526	81 177
	Grovsopor	6 875	7 697
		1 101 547	1 042 035
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	149 879	68 068
	Kabel-TV	192 224	223 862
	Bredband	77 028	0
	Övriga fastighetskostnader	50 000	0
	Drift och förbrukning övrigt	0	98 854
		469 130	390 784
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	202 091	166 331
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 411 699	1 981 185

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	3 248	0
	Tele- och datakommunikation	3 194	2 021
	Hysesförluster	249	0
	Revisionsarvode extern revisor	2 301	18 012
	Styrelseomkostnader	3 700	6 300
	Förvaltningsarvode	128 245	162 692
	Övriga förvaltningskostnader	0	2 013
	Pant- och överlåtelseavgifter	0	7 609
	Administration	37 701	1 907
	Telefon och porto	0	2 340
	Korttidsinventarier	4 780	0
	Konsultarvode	3 649	6 501
	Övriga externa kostnader	0	990
		187 067	210 385
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har 1 anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	102 500	94 500
	Löner	78 000	78 000
	Sociala kostnader	26 584	24 576
		207 084	197 076
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	914 799	914 615
	Inventarier	6 652	5 544
		921 452	920 159

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	124 031 464	24 031 464
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	124 031 464	124 031 464
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 882 175	-9 967 560
	Årets avskrivningar enligt plan	-914 799	-914 615
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 796 975	-10 882 175
	Planenligt restvärde vid årets slut	112 234 489	113 149 289
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	23 500 000	23 500 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	116 000 000	88 000 000
	Taxeringsvärde mark	89 247 000	63 025 000
		205 247 000	151 025 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	194 000 000	143 000 000
	Lokaler	11 247 000	8 025 000
		205 247 000	151 025 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	95 016	28 493
	Nyanskaffningar	0	66 523
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	95 016	95 016
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-34 037	-28 493
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 652	-5 544
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-40 689	-34 037
	Redovisat restvärde vid årets slut	54 327	60 979
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	34 375	29 052
	Klientmedel hos SBC	1 462 766	0
	Räntekonto hos SBC	1 052 785	0
		2 549 925	29 052

Not 11		2022-12-31	2021-12-31		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
	Försäkring	0	72 534		
	Kabel-TV	0	41 548		
	Förvaltningsarvode	0	42 650		
	Vattenavgift	0	17 587		
	Renhållning	0	27 126		
	Övriga förutbetalda kostnader	0	409		
		0	201 854		
Not 12		2022-12-31	2021-12-31		
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL					
	Vid årets början	851 290	951 208		
	Reservering enligt stadgar	145 000	145 000		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-244 918		
	Vid årets slut	996 290	851 290		
Not 13					
SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsda g	
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31		
	Swedbank	0,000 %	0	9 790 000	Löst
	Swedbank	0,000 %	0	20 000 000	Löst
	Swedbank	0,380 %	19 260 000	19 540 000	2023-08-25
	SBAB	0,890 %	19 437 500	0	2024-02-12
	SBAB	3,260 %	9 515 000	0	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		48 212 500	49 330 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-29 337 500	-30 070 000	
			18 875 000	19 260 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 900 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	63 000 000	63 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	0	49 121
	Värme	0	69 619
	Sophämtning	0	16 953
	Extern revisor	0	17 500
	Arvoden	0	76 500
	Sociala avgifter	0	13 856
	Ränta	8 074	20 308
	Upplupna kostnader	0	22 507
	Avgifter och hyror	392 747	353 890
		400 821	640 254

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade under 2023.

Styrelsens underskrifter

Uppsala den / 2023

Johnny Berg
Ordförande

Per Axel Johan Berglund
Ledamot

Magnus Ture Bladh
Ledamot

Berit Hjortberg
Ledamot

Pernilla Birgitta Styf
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Mattias Eklöf
Auktoriserad revisor

Björn Sundin
Intern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Gandalf, org. nr 769603-9366

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Gandalf för år 2022.

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 31 december 2022 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 upp lyser, 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

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 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 osäkerhetsfaktor 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 Gandalf för år 2022 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 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 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 trygghande 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 försumelse 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.

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 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 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 bostadsrättslagen.

Uppsala den 16 maj 2023

KPMG AB

DocuSigned by:

Mattias Eklöf

02F4219382A6402...

Mattias

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se