



Välkommen till årsredovisningen för Brf Gandalf i Uppsala

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-09-15 och nuvarande stadgar registrerades 2020-11-24 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
DRAGARBRUNN 21:7	2000	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1999-2000 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2000

Föreningen har 59 bostadsrätter om totalt 5 877 kvm och 6 bostadsrättslokaler om 775 kvm. Byggnadernas totalyta är 6652 kvm.

Styrelsens sammansättning

Leif Johnny Berg	Ordförande
Berit Hjortberg	Styrelseledamot
Magnus Bladh	Styrelseledamot
Per Axel Johan Berglund	Styrelseledamot
Pernilla Styf	Styrelseledamot
Claes Landing	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

Revisorer

Mattias Eklöf Revisor KPMG
Björn Sundin Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2032. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2023	●	Värmesystem Cirkulationspump
2021	●	Fläkt- & filterbyten Installation 4 laddstolpar
2020-2022	●	Läckage garage
2020	●	Serverbyte porttelefoni
2018-2019	●	Hissrenovering
2017	●	Ventilationsrengöring

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Hisservice	Kone AB
Lokalvård	Städarna AB
EI	Vattenfall / Din EI Göteborg
Kabel-TV	Tele2
Bredband & IP-telefoni	Bredband2
Trädgårdsskötsel & snöröjning	Eklunds Entreprenad AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Gemensamhetsanläggning Dragarbrunn Ga 16, med en andel på 49%.

Samfälligheten förvaltar Tillfarter, garage och p-platser.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

1 januari 2023 höjdes avgiften för lägenheter & lokaler med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 101 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 103 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 264 520	3 879 623	3 853 980	3 812 048
Resultat efter fin. poster	110 900	-152 916	390 983	804 356
Soliditet (%)	58	57	57	56
Yttre fond	778 126	996 290	851 290	951 208
Taxeringsvärde	205 247 000	205 247 000	151 025 000	151 025 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	539	527	526	526
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,6	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 093	7 796	7 977	8 130
Sparande per kvm totalyta, kr	45	153	227	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	38	54	43	32
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	69	56	70	62
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	39	30	32
Energikostnad per kvm totalyta, kr	142	-	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,92	-	-	-
Räntekänslighet (%)	13,16	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	49 247 000	-	-	49 247 000
Upplåtelseavgifter	13 322 500	-	-	13 322 500
Fond, yttre underhåll	996 290	-295 182	77 018	778 126
Balanserat resultat	2 585 633	-141 316	-77 018	2 649 931
Årets resultat	-153 866	153 866	110 900	110 900
Eget kapital	65 997 556	0	110 900	66 108 457

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 726 949
Årets resultat	110 900
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-77 018
Totalt	2 760 831

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	2 760 831

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 264 520	3 878 673
Övriga rörelseintäkter	3	74 564	36 599
Summa rörelseintäkter		4 339 084	3 915 272
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 069 485	-2 411 699
Övriga externa kostnader	9	-132 198	-187 067
Personalkostnader	10	-206 039	-207 084
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-921 480	-921 452
Summa rörelsekostnader		-3 329 202	-3 727 301
RÖRELSERESULTAT		1 009 882	187 971
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 823	3 270
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-917 805	-345 107
Summa finansiella poster		-898 982	-341 837
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		110 900	-153 866
ÅRETS RESULTAT		110 900	-153 866

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	111 319 657	112 234 489
Maskiner och inventarier	13	47 679	54 327
Summa materiella anläggningstillgångar		111 367 336	112 288 816
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		111 367 336	112 288 816
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		22 650	79 862
Övriga fordringar	14	2 913 667	2 549 925
Summa kortfristiga fordringar		2 936 317	2 629 787
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 936 317	2 629 787
SUMMA TILLGÅNGAR		114 303 653	114 918 604

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 569 500	62 569 500
Fond för yttre underhåll		778 126	996 290
Summa bundet eget kapital		63 347 626	63 565 790
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 649 931	2 585 633
Årets resultat		110 900	-153 866
Summa fritt eget kapital		2 760 831	2 431 767
SUMMA EGET KAPITAL		66 108 456	65 997 556
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	18 875 000
Summa långfristiga skulder		0	18 875 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	47 182 500	29 337 500
Leverantörsskulder		255 724	146 832
Skatteskulder		61 380	36 167
Övriga kortfristiga skulder		83 000	124 727
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	612 593	400 821
Summa kortfristiga skulder		48 195 197	30 046 048
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		114 303 653	114 918 604

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 009 882	187 971
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	921 480	921 452
	1 931 362	1 109 423
Erhållen ränta	18 823	3 270
Erlagd ränta	-847 863	-357 341
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 102 322	755 352
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	56 236	128 918
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	234 208	-156 170
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 392 766	728 099
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 000	125 000
Amortering av lån	-1 031 000	-1 242 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 030 000	-1 117 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	362 766	-389 401
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 515 550	2 904 951
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 878 316	2 515 550

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gandalf i Uppsala har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och inventarier	10 %
Byggnad	0,91 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 388 116	3 080 100
Årsavgifter lokaler, moms	199 092	179 141
Hysesintäkter lokaler	0	2 430
Hysesintäkter lokaler, moms	0	16 314
Hysesintäkter garage	384 600	378 800
Hysesintäkter garage, moms	80 400	68 400
Hysesintäkter p-plats	29 900	34 900
Hysesintäkter p-plats, moms	29 600	29 200
Hysesintäkter förråd	9 720	18 630
Hysesintäkter förråd, moms	15 120	0
Hyses-/avgiftsbortfall	0	-1 200
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-200
El, moms	2 458	7 594
Elintäkter laddstolpe	4 800	7 200
Elintäkter laddstolpe moms	30 138	7 200
Övriga serviceavgifter	4 345	37 602
Övriga debiterade avgifter, moms	59 714	0
Nycklar/lås vidarefakturering	1 600	0
Påminnelseavgift	720	0
Pantsättningsavgift	7 666	13 510
Överlåtelseavgift	10 399	0
Andrahandsuthyrning	6 132	0
Öres- och kronutjämning	-0	2
	0	-950
Summa	4 264 520	3 878 673

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	78 194	0
Övriga intäkter	-3 630	29 700
Försäkringsersättning	0	6 899
Summa	74 564	36 599

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	0	50 000
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	24 003
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	7 933	9 740
Larm och bevakning	0	6 449
Städning enligt avtal	91 206	24 003
Städning utöver avtal	0	13 391
Hissbesiktning	3 063	3 725
Brandskydd	20 431	160
Gårdkostnader	2 095	2 330
Gemensamma utrymmen	14 681	0
Sophantering	4 122	0
Serviceavtal	21 244	21 199
Fordon	0	2 382
Förbrukningsmaterial	4 014	10 316
Summa	168 790	167 697

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Bostadsrättslägenheter	0	3 213
Tvättstuga	5 693	5 639
Trapphus/port/entr	0	16 405
Dörrar och lås/porttele	12 709	64 578
VVS	4 951	8 466
Värmeanläggning/undercentral	116 157	0
Ventilation	65 842	31 429
Elinstallationer	0	18 242
Hissar	0	15 057
Tak	1 980	0
Garage/parkering	17 629	13 021
Summa	224 961	176 052

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Mark/gård/utemiljö	0	171 574
Garage/parkering	0	123 608
Summa	0	295 182

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	250 483	357 527
Uppvärmning	460 824	372 346
Vatten	229 977	258 273
Sophämtning/renhållning	114 343	106 526
Grovsopor	460	6 875
Summa	1 056 088	1 101 547

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	85 862	149 879
Kabel-TV	138 061	192 224
Bredband	91 921	77 028
Övriga fastighetskostnader	97 582	50 000
Fastighetsskatt	206 221	202 091
Summa	619 646	671 221

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	329	3 248
Tele- och datakommunikation	2 516	3 194
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	375	249
Revisionsarvoden extern revisor	21 658	2 301
Styrelseomkostnader	4 000	3 700
Föreningskostnader	10 334	0
Förvaltningsarvode enl avtal	65 287	128 245
Överlåtelsekostnad	14 369	0
Pantsättningskostnad	6 296	0
Korttidsinventarier	1 600	4 780
Administration	5 435	37 701
Konsultkostnader	0	3 649
Summa	132 198	187 067

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	102 750	58 500
Lön - vicevärd	78 000	78 000
Övriga arvoden	0	44 000
Arbetsgivaravgifter	25 289	26 584
Summa	206 039	207 084

Anställda under året

Föreningen har haft 1 anställd.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	917 805	345 044
Övriga räntekostnader	0	63
Summa	917 805	345 107

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	124 031 464	124 031 464
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	124 031 464	124 031 464
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-11 796 975	-10 882 175
Årets avskrivning	-914 832	-914 799
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 711 807	-11 796 975
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	111 319 657	112 234 489
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>23 500 000</i>	<i>23 500 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	116 000 000	116 000 000
Taxeringsvärde mark	89 247 000	89 247 000
Summa	205 247 000	205 247 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	95 016	95 016
Utgående anskaffningsvärde	95 016	95 016
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-40 689	-34 037
Avskrivningar	-6 648	-6 652
Utgående avskrivning	-47 337	-40 689
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	47 679	54 327

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	35 351	34 375
Klientmedel	0	1 462 766
Transaktionskonto	1 810 142	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 052 785
Summa	2 913 667	2 549 925

NOT 15, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SBAB	2024-02-12	0,89 %	18 687 500	19 260 000
Swedbank	2024-02-28	4,48 %	18 980 000	19 437 500
SBAB	2024-12-30	4,82 %	9 515 000	9 515 00
Summa			47 182 500	48 212 500
Varav kortfristig del			47 182 500	29 337 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 831 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	78 016	8 074
Uppl kostnad arvoden	81 000	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	13 889	0
Förutbet hyror/avgifter	439 688	392 747
Summa	612 593	400 821

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	63 000 000	63 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

1 januari 2024 höjs samtliga avgifter med 15%.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Uppsala

Berit Hjortberg
Styrelseledamot

Leif Johnny Berg
Ordförande

Magnus Bladh
Styrelseledamot

Per Axel Johan Berglund
Styrelseledamot

Pernilla Styf
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Björn Sundin
Internrevisor

KPMG
Mattias Eklöf
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
08.05.2024 09:00

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 06.05.2024 09:24

DOCUMENT ID:
HJMnqBZIfC

ENVELOPE ID:
BygscH-8GC-HJMnqBZIfC

DOCUMENT NAME:
Brf Gandalf i Uppsala, 769603-9366 - Årsredovisning 2023.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BERIT HJORTBERG berit.hjortberg@scandichotels.com	Signed Authenticated	06.05.2024 09:33 06.05.2024 09:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/05/14) IP: 83.241.168.119
2. Leif Johnny Berg johnny.berg@vinterdagen.se	Signed Authenticated	06.05.2024 09:43 06.05.2024 09:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/03/16) IP: 77.53.13.203
3. Per Axel Johan Berglund berglundper31@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2024 12:17 06.05.2024 12:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/08/21) IP: 77.53.13.195
4. PERNILLA STYF pernilla.styf@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2024 19:35 06.05.2024 19:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/12/17) IP: 77.53.13.151
5. MAGNUS BLADH mange.bladh@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 17:15 06.05.2024 20:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/02/24) IP: 95.193.10.2
6. BJÖRN SUNDIN bjorn.sundin@blixtnil.se	Signed Authenticated	07.05.2024 21:43 07.05.2024 21:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/03/11) IP: 77.53.13.19
7. Lars Mattias Eklöf mattias.eklof@kpmg.se	Signed Authenticated	08.05.2024 09:00 08.05.2024 08:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/03/12) IP: 195.84.56.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gandalf i Uppsala, org. nr 769603-9366

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gandalf i Uppsala för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Lekmannarevisorernas ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 uppger, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Lekmannarevisorernas ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 i Uppsala för år 2023 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 dag som framgår av den elektroniska bekräftelsen

KPMG AB

Mattias Eklöf
Auktoriserad revisor

Björn Sundin
Lekmannarevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
08.05.2024 15:09

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 06.05.2024 09:24

DOCUMENT ID:
B1xhqBbLGR

ENVELOPE ID:
r1h5HbIf0-B1xhqBbLGR

DOCUMENT NAME:
285854291 253290451 Revisionsberättelse Bostadsrättsförening 2023.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Mattias Eklöf mattias.eklof@kpmg.se	Signed Authenticated	08.05.2024 09:01 08.05.2024 09:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/03/12) IP: 195.84.56.2
2. BJÖRN SUNDIN bjorn.sundin@blixtnil.se	Signed Authenticated	08.05.2024 15:09 07.05.2024 21:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/03/11) IP: 77.53.13.19

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed