

# Årsredovisning 2023

## Brf Cellisten

716401-2333



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Cellisten

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

## 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-10-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1980-07-31 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-17 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
Gottsunda 41:1	1978	Uppsala kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1981

Föreningen har 188 bostadsrätter om totalt 17 323 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Anneli Schad	Ordförande
Gustav Grusell	Styrelseledamot
Jon Nils Erik Ramsell	Styrelseledamot
Nawres Hamzah	Styrelseledamot
Satu Jalonen	Styrelseledamot
Saul Sail Tekeste Goitom	Styrelseledamot
Ulrika Ljunggren	Styrelseledamot
Ylva Maria Forsberg	Styrelseledamot

### Valberedning

Carin Ericson  
Runa Wendle



### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### Revisorer

Claes Mats-Ola Hjälms Intern revisor  
Tomas Ericson Auktoriserad revisor Borev

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15.

Extra föreningsstämma hölls 2023-03-22. Uppdatera stadgarna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2059. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

### Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Renovering betongpelare, betong i loftgång samt betong i balkonger.  
Målning av ytterdörrar  
Bytt ut sex stycken tvättmaskiner och en torktumlare. Ny diskmaskin i föreningslokalen Gurkan.  
Målning av alla plåttak.  
Målning av lekplats.  
Två F-fläktar byttes.  
Bytte ventilation i undercentraler.
- 2021** ● Takfotsmålning och tilläggsisolering av samtliga vindar. Ommålning av samtliga gröna träfasader. OVK-besiktning. Entrédörrarna till loftgångshuset har bytts. Laddstolpar till el-bilar har installerats
- 2020** ● Byte till LED-armaturer i utomhusbelysningen slutfördes. Radonmätning har gjorts i flertalet lägenheter. Samtliga avskiljare på parkeringen har bytts ut. Utdelning av nya brandvarnare till samtliga lä
- 2019** ● Takrenoveringen fortsatte på gård 1 och 2, samtliga tak är därmed bytta. Byte till LED-armaturer i all utomhusbelysning påbörjades. Stamspolning av samtliga rör har gjorts. Ny energideklaration har up
- 2018** ● Takrenoveringen fortsatte på gård 3 och 5. Samtliga garageportar har bytts. Inventering och ny uppmärkning av källarförråd har skett. Ett förrådsrum har gjorts om till lunchrum för gästande företag.
- 2017** ● Takrenoveringen fortsatte på gård 4 och 5. Renovering av lekredskap på gård 2 och 3.
- 2016** ● Takrenovering påbörjades på gård 4 och 5.
- 2015** ● Utvändig målning av samtliga fönster och balkongdörrar. Rivning av träfronter och uppsättning av plåtfronter på samtliga balkonger och loftgångar.
- 2014** ● Renovering av terrasser. Installation av elektroniskt bokningsystem. Renovering av lekplatser. Iordningsställande av gästlägenhet.

**2013** ● Nya hissar har installerats.

**2012** ● Installation av rörelsestyrda LED-lampor. OVK har utförts. Utbyte av fläktar har skett.

#### Planerade underhåll

**2024** ● Relining av avloppstammar

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare	Simpleko AB
Fastighetsförsäkring	Trygg-Hansa
Fastighetsförvaltning	HSB Uppsala
Fastighetsskötsel	Upplands Boservice
Hämtning av avfall	Uppsala Vatten/RagnSells
Kabel-TV, bredband, telefoni	Tele2
Lokalvård allmänna utrymmen	Totalstäd i Uppland
Nyckelservice, bokningsystem	Certego AB
OVK-besiktning, ventilation	Åke Huss AB
Parkeringsövervakning	Aimo Park Sweden AB
Serviceavtal person- och transporthissar	Uppsala Lyftservice AB
Störningsjour	Safe Security
Systematiskt Brandskyddsarbete	Brandsäkra Norden AB
Lokalvård allmänna utrymmen	Sinnesfrid Städservice AB

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Föreningens resultat för år 2023 är en förlust. Resultatet för år 2023 är sämre än resultatet för år 2022. Största förändringen beror på att föreningen haft högre planerade underhållskostnader jämfört med föregående år.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Avgift höjdes med 5% från första februari 2023.

Lån för relining av avlopp beviljades, 16 miljoner kronor.

Priset för fjärrvärme höjdes med 17%.

Priset för vatten höjdes 28%.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-02-01 med 5%.

##### Övriga uppgifter

Ett blixtnedslag på gård fyra slog ut flera system, bland annat automatiska lås och ventilation. En F-fläkt och en bokningstavla fick lov att bytas.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 247 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 249 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

### Övriga uppgifter

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2024 = 1 432 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2024 = 573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor, därefter lämnas ärendet till inkasso till en kostnad på 160 kronor + ränta.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	13 009 242	12 309 440	12 114 683	11 681 270
Resultat efter fin. poster	-4 477 229	-1 172 953	-250 406	1 429 982
Soliditet (%)	0	0	0	0
Kassalikviditet %	-	-	-	216
Yttre fond	5 001 850	5 061 498	6 029 498	4 997 498
Taxeringsvärde	186 645 000	186 645 000	134 210 000	134 210 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	714	674	660	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,2	94,8	93,7	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 162	2 945	3 042	3 146
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 162	2 945	3 042	2 939
Sparande per kvm totalyta, kr	218	246	214	167
Elkostnad per kvm totalyta, kr	22	23	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	133	126	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	42	42	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	197	191	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,84	1,47	1,44	1,52
Räntekänslighet (%)	4,43	4,37	4,61	-

**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.



### Upplysning vid förlust

På grund av akuta underhålls reparationer av betongpelare och relining under året gör föreningen en förlust. För att täcka de högre kostnaderna i form av ränta och amorteringar har föreningen beslutat om en avgiftshöjning om 8% från den 1: a mars 2024. Styrelsen kommer löpande följa upp kostnaderna under det kommande åren för att se till att avgifterna täcker de löpande kostnaderna.

### Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	3 455 940	-	-	3 455 940
Upplåtelseavgifter	271 242	-	-	271 242
Fond, yttre underhåll	3 992 898	-	-59 648	3 933 250
Garagefond	1 068 600	-	-	1 068 600
Balanserat resultat	-10 272 477	-1 172 953	59 648	-11 385 782
Årets resultat	-1 172 953	1 172 953	-4 477 229	-4 477 229
<b>Eget kapital</b>	<b>-2 656 750</b>	<b>0</b>	<b>-4 477 229</b>	<b>-7 133 979</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 385 782
Årets resultat	-4 477 229
<b>Totalt</b>	<b>-15 863 011</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Reservering fond för yttre underhåll</b>	2 141 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-3 933 250
Balanseras i ny räkning	-14 070 761
	<b>-15 863 011</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	13 009 242	12 309 440
Övriga rörelseintäkter	3	548 869	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>13 558 111</b>	<b>12 309 440</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-15 227 209	-10 884 795
Övriga externa kostnader	9	-385 895	-364 113
Personalkostnader	10	-330 712	-345 034
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 125 156	-1 125 484
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-17 068 972</b>	<b>-12 719 426</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-3 510 861</b>	<b>-409 986</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 463	361
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-974 831	-763 328
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-966 368</b>	<b>-762 967</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-4 477 229</b>	<b>-1 172 953</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-4 477 229</b>	<b>-1 172 953</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	43 191 516	44 316 672
Maskiner och inventarier		0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>43 191 516</b>	<b>44 316 672</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>43 191 516</b>	<b>44 316 672</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		73 259	113 213
Övriga fordringar	13	38 418	15 131
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	664 605	641 087
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>776 282</b>	<b>769 431</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		6 632 944	6 689 652
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 632 944</b>	<b>6 689 652</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 409 226</b>	<b>7 459 083</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>50 600 742</b>	<b>51 775 755</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		3 727 182	3 727 182
Fond för yttre underhåll		5 001 850	5 061 498
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 729 032</b>	<b>8 788 680</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-11 385 782	-10 272 477
Årets resultat		-4 477 229	-1 172 953
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-15 863 011</b>	<b>-11 445 430</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-7 133 979</b>	<b>-2 656 750</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	39 165 507	44 649 507
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>39 165 507</b>	<b>44 649 507</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	15 614 000	6 374 000
Leverantörsskulder		1 242 571	1 740 104
Skatteskulder		32 489	33 429
Övriga kortfristiga skulder		42 253	41 462
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 637 901	1 594 003
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 569 214</b>	<b>9 782 998</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>50 600 742</b>	<b>51 775 755</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-3 510 861</b>	<b>-409 986</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 125 156	1 125 484
	<b>-2 385 705</b>	<b>715 498</b>
Erhållen ränta	8 463	361
Erlagd ränta	-939 537	-713 029
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-3 316 779</b>	<b>2 830</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 851	-565 942
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-489 078	1 251 881
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-3 812 708</b>	<b>688 769</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	5 625 000	0
Amortering av lån	-1 869 000	-1 674 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>3 756 000</b>	<b>-1 674 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-56 708</b>	<b>-985 231</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>6 689 652</b>	<b>7 674 883</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>6 632 944</b>	<b>6 689 652</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Cellisten 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.

#### 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:

Byggnad	1,7 %
Om- och tillbyggnad	3,33 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### 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.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

#### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	11 980 678	11 289 466
Hysesintäkter, p-platser	501 900	498 714
Hysesintäkter övr objekt	30 700	30 000
Intäkter kabel-TV	381 264	381 264
IMD el Laddstolpar	12 123	2 653
Övriga intäkter	102 577	107 343
<b>Summa</b>	<b>13 009 242</b>	<b>12 309 440</b>

#### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Försäkringsersättning	447 537	0
Elstöd	101 332	0
<b>Summa</b>	<b>548 869</b>	<b>0</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	719 932	716 292
Städning	166 805	129 360
Besiktning och service	197 787	188 122
Radon	140 985	38 095
Yttre skötsel	0	94 091
Sommarunderhåll	77 239	27 391
Vinterunderhåll	83 019	8 654
<b>Summa</b>	<b>1 385 767</b>	<b>1 202 005</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	235 657	183 688
Löpande rep och underhåll tvättstuga	5 125	42 884
Löpande rep VA/sanitet	0	25 403
Löpande reparation el	128 418	177 429
Löpande rep och underhåll hissar	36 743	21 750
Löpande rep och underhåll huskropp utvändigt	8 175	10 106
Löpande rep och underhåll lås och larm	394 557	86 862
Reparation försäkringsskada	532 615	36 709
Ventilation	47 534	94 096
<b>Summa</b>	<b>1 388 824</b>	<b>678 927</b>

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2023	2022
Planerat underhåll	6 752 030	4 157 578
Planerat underhåll tvättstuga	370 045	53 321
Planerat underhåll garage och p-platser	0	89 475
<b>Summa</b>	<b>7 122 075</b>	<b>4 300 374</b>

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	385 763	393 341
Uppvärmning	2 303 062	2 180 943
Vatten	727 859	729 431
Sophämtning	360 411	357 508
<b>Summa</b>	<b>3 777 095</b>	<b>3 661 223</b>

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	405 372	375 255
Självrisker	335 200	0
Kabel-TV	79 772	54 293
Bredband	397 921	290 696
Fastighetsskatt	335 182	322 022
<b>Summa</b>	<b>1 553 447</b>	<b>1 042 266</b>

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	69 137	69 207
Övriga förvaltningskostnader	69 878	77 626
Juridiska kostnader	42 500	15 000
Revisionsarvoden	32 300	30 200
Ekonomisk förvaltning	172 080	172 080
<b>Summa</b>	<b>385 895</b>	<b>364 113</b>

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	109 000	109 000
Övriga arvoden	90 125	82 495
Löner, arbetare	81 050	93 062
Övriga personalkostnader	0	13 259
Sociala avgifter	50 537	47 218
<b>Summa</b>	<b>330 712</b>	<b>345 034</b>



**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	974 315	763 328
Övriga räntekostnader	516	0
<b>Summa</b>	<b>974 831</b>	<b>763 328</b>

**NOT 12, BYGGNAD OCH MARK**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	76 290 952	76 290 952
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>76 290 952</b>	<b>76 290 952</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-31 974 280	-30 848 796
Årets avskrivning	-1 125 156	-1 125 484
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-33 099 436</b>	<b>-31 974 280</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>43 191 516</b>	<b>44 316 672</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 700 000</i>	<i>3 700 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	146 449 000	146 449 000
Taxeringsvärde mark	40 196 000	40 196 000
<b>Summa</b>	<b>186 645 000</b>	<b>186 645 000</b>

**NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	38 418	15 131
<b>Summa</b>	<b>38 418</b>	<b>15 131</b>

**NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA  
INTÄKTER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	80 707	81 209
Försäkringspremier	423 848	405 372
Kabel-TV	111 414	19 844
Bredband	3 947	91 642
Förvaltning	44 689	43 020
<b>Summa</b>	<b>664 605</b>	<b>641 087</b>

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2024-06-19	4,99 %	4 575 000	4 675 000
Swedbank	2026-01-23	1,37 %	8 950 000	9 410 000
Swedbank	2025-06-18	1,00 %	2 062 500	2 212 500
Swedbank Hypotek	2026-11-25	1,02 %	14 847 007	15 036 007
Swedbank Hypotek	2025-02-25	1,58 %	9 190 000	9 690 000
Swedbank	2024-12-20	2,05 %	9 600 000	10 000 000
Swedbank	2025-12-08	3,68 %	5 555 000	
<b>Summa</b>			<b>54 779 507</b>	<b>51 023 507</b>
Varav kortfristig del			15 614 000	6 374 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 084 507 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 716	0
Städning	0	45 080
El	37 885	70 394
Uppvärmning	328 743	319 476
Utgiftsräntor	116 093	80 799
Förutbetalda avgifter/hyror	1 097 564	1 048 754
Beräknat revisionsarvode	30 900	29 500
<b>Summa</b>	<b>1 637 901</b>	<b>1 594 003</b>

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	66 909 000	66 909 000

#### NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften höjdes med 8% i mars 2024 pga kostnad för relining, höjd avgift på fjärrvärme och vatten. Relining påbörjas februari 2024.

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Anneli Schad  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Gustav Grusell  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Jon Nils Erik Ramsell  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Nawres Hamzah  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Satu Jalonen  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Saul Sail Tekeste Goitom  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Ulrika Ljunggren  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Ylva Maria Forsberg  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Claes Mats-Ola Hjälms  
Internrevisor

\_\_\_\_\_  
Borev Revisionsbyrå AB  
Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557517336524

## Dokument

Brf Cellisten, 716401-2333 - Årsredovisning 2023  
Huvuddokument  
19 sidor  
Startades 2024-05-13 13:12:07 CEST (+0200) av Malin  
Löf (ML)  
Färdigställt 2024-05-20 13:45:48 CEST (+0200)

## Initierare

Malin Löf (ML)  
Simpleko  
malin.loof@simpleko.se

## Signerare

Anneli Schad (AS)  
Schadanneli811@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Ritva Anneli Schad"  
Signerade 2024-05-13 14:23:43 CEST (+0200)

Gustav Grusell (GG)  
gustav.grusell@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"GUSTAV GRUSELL"  
Signerade 2024-05-14 08:23:45 CEST (+0200)

Jon Nils Erik Ramsell (JNER)  
jon@ramsell.eu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JON  
NILS ERIK RAMSELL"  
Signerade 2024-05-14 18:23:33 CEST (+0200)

Nawres Hamzah (NH)  
nawres92@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"NAWRES HAMZAH"  
Signerade 2024-05-13 13:46:41 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557517336524

Satu Jalonen (SJ)  
satuajalonen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"SATU JALONEN"  
Signerade 2024-05-14 17:09:37 CEST (+0200)

Saul Sail Tekeste Goitom (SSTG)  
saultekeste@yahoo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Saul  
Sail Tekeste Goitom"  
Signerade 2024-05-13 14:09:43 CEST (+0200)

Tomas Ericson (TE)  
tomas.ericson@borev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"TOMAS ERICSON"  
Signerade 2024-05-20 12:51:59 CEST (+0200)

Ulrika Ljunggren (UL)  
ulrika\_ljunggren@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ULRIKA LJUNGGREN"  
Signerade 2024-05-19 20:55:40 CEST (+0200)

Ylva Maria Forsberg (YMF)  
Ylvafo@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ylva  
Forsberg"  
Signerade 2024-05-13 13:19:54 CEST (+0200)

Mats-Ola Hjälms (MH)  
matsola.hjelm@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Claes Mats-Ola Hjälms"  
Signerade 2024-05-20 13:45:48 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557517336524

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Cellisten, org.nr 716401-2333

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Cellisten för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 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 *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den interna revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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.

### Den interna revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen 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 Bostadsrättsföreningen Cellisten för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 tryggt sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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 överträdelse 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 dag som framgår av våra elektroniska signaturer

---

Tomas Ericson  
*Auktoriserad revisor*

---

Claes Mats-Ola Hjälml  
*Intern revisor*





# Document history

COMPLETED BY ALL:

20.05.2024 13:50

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 20.05.2024 12:35

DOCUMENT ID:

S1gfdwouX0

ENVELOPE ID:

rJW\_viOX0-S1gfdwouX0

DOCUMENT NAME:

Brf Cellisten - RB medrevisor 2023 - för digital sign.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>TOMAS ERICSON</b> tomas.ericson@borev.se	Signed Authenticated	20.05.2024 12:52 20.05.2024 12:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/08/28) IP: 85.24.131.81
<b>Claes Mats-Ola Hjälms</b> matsola.hjelm@gmail.com	Signed Authenticated	20.05.2024 13:50 20.05.2024 13:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/02/27) IP: 83.252.87.145

\* 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