



Årsredovisning 2023



Bostadsrättsföreningen Diskuskastaren

Org nr 769639-4555

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

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

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

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

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

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

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

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

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

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

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

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

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

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

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

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

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

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brostadsrättsföreningen Diskuskastaren, med säte i Uppsala kommun, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Diskuskastaren i Uppsala kommun bildades den 1 december 2020 och registrerades hos Bolagsverket den 8 januari 2021.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är inte ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en oäkta bostadsrättsförening. Vid beräkning av uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad jämföras dock föreningen med en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift på bostadsdelen inte utgår på bostadsdelen eller så har byggnaden på fastigheten ännu inte åsatts något värdeår, dvs är under uppförande.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 8 januari 2021.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Kvarngärdet 56:20 i Uppsala kommun.

Föreningen tecknade entreprenadkontrakt med Bonava Sverige AB den 31 augusti 2021 för uppförande av föreningens hus.

Föreningen består av 63 bostadsrätter samt två lokaler i ett flerfamiljshus.

Den totala boarean (BOA) är ca 4 507 kvm och lokalarean (LOA) är ca 170 kvm. Inflyttning i fastigheten har skett under perioden februari till juni 2023. Föreningen har 33 garageplatser varav nio laddplatser i gemensamt garage.

Lägenhetsfördelning:

| | |
|-------|---------------|
| 15 st | 1 rum och kök |
| 17 st | 2 rum och kök |
| 10 st | 3 rum och kök |
| 14 st | 4 rum och kök |
| 7 st | 5 rum och kök |

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Trygg Hansa inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 15 juni 2023.

Garantitiden är fem år och löper fram till den 15 juni 2028. Garantibesiktning verkställs dock inom två år från godkänd entreprenad.

Certifiering enligt Svanen

Bostadsrättsföreningen Diskuskastarens fastighet Kvarngärdet 56:20 är miljömärkt enligt Svanen (nordisk miljömärkningslicens nr 3089 0043).

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Föreningen har avtal med PD Miljövårdsservice AB gällande fastighetsskötsel och lokalvård.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten ska delta i fem gemensamhetsanläggningar avseende gångbana, garage, tekniska utrymmen, innergård, cykelförråd, takterrass, övernattningsrum, trapphus med hiss samt anordningar för skötsel och funktion. Garaget förvaltas genom delägarförvaltning, övriga GA förvaltas via samfällighetsförening. Kostnaden bedöms, enligt ekonomisk plan, till ca 100 000 kr/år.

Väsentliga servitut

Rätt att nyttja förskolegård kvälls- och helgtid. Belastar grannfastigheten Kvarngärdet 56:17.

Fastigheten Kvarngärdet 56:20 belastas av servitut avseende takavvattning från högre beläget tak på grannfastigheten 56:17 ned på Kvarngärdet 56:20s tak.

Nyttjanderätt

Ömsesidig rätt att nyttja kvarterets innergårdar. Avtalet omfattar samtliga sex fastigheter inom projektet Kapellgärdet Arena, dvs. Kvarngärdet 56:6, 56:15, 56:16, 56:17, 56:18 och 56:20.

Föreningens lokaler/hyreskontrakt

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

| Verksamhet | Momspliktig | Yta kvm | Löptid t o m |
|---------------------|-------------|---------|--------------|
| Kioskverksamhet | ja | 95 | 2026-05-31 |
| Restaurang/Pizzeria | ja | 75 | 2026-08-31 |

Garaget som tillhör gemensamhetsanläggningen är uthyrt till ett externt bolag som sköter uthyrningen. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler och garage.

Styrelse

Styrelsen hade från ordinarie stämma den 31 maj 2023 till extra stämma följande sammansättning:

| | | |
|-------------|--|------------|
| Ledamöter | Anders Berg Rebecca Garcia Jennie Bergman Johan Nelin Benny Wennerstrand | Ordförande |
| Suppleanter | Gerhard Makowsky Mats Zander Martin Petersson Marius Matusevicius | |

Styrelsen har efter extra stämma den 24 januari 2024 haft följande sammansättning:

| | | |
|-------------|---|------------|
| Ledamöter | Martin Petersson Johan Nelin Mats Zander Susanna Orebratt Saga Gustafsson | Ordförande |
| Suppleanter | Erik Feltenius Marius Matusevicius Adi Hadziomerovic | |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året haft åtta (fem) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Vid ordinarie stämma valdes följande personer in i valberedningen:

| | |
|----------------|---------------------------------------|
| Sammankallande | Michael Sandgren Abdulrahman Saleh |
|----------------|---------------------------------------|

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter utgår med ett prisbasbelopp (52 500 kr för 2023) plus sociala avgifter från ordinarie stämma 2023 till ordinarie stämma 2024. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter bostadsarea.

Underhållsplan

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ny ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna registrerades av Bolagsverket den 6 juli 2022. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 28 september 2021.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första femton åren efter värdeåret. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avräkning mot Bonava Sverige AB

Tidpunkten för slutlig avräkning fastställdes till den 30 juni 2023. Entreprenören har svarat för föreningens samtliga kostnader samt uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med entreprenadkontraktet.

Föreningens anskaffningskostnad och finansieringsbalans

Vid avräkningstidpunkten var anskaffningskostnad och finansieringsbalans enligt följande uppställning:

| | | | |
|-------------------------|--------------------|----------------------------|------------------|
| Anskaffningskostnad | 238 540 000 | Insatser | 103 305 002 |
| Likviditetsreserv | 50 000 | Upplåtelseavgifter | 68 869 998 |
| | | Fastighetslån | 62 650 000 |
| | | Avdragsrätt mervärdesskatt | <u>3 765 000</u> |
| S:a anskaffningskostnad | <u>238 590 000</u> | S:a finansiering | 238 590 000 |

Det slutliga anskaffningsvärdet för föreningens fastighet inklusive likviditetsreserv uppgår till 238 590 000 kr, varav mark ingår med 61 280 000 kr.

Byggstyrelsen lämnade, fastighetslån bands, slutreglering gentemot Bonava genomfördes.

Medlemsinformation

| <i>Förändringar i medlemsantalet</i> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---|-------------|-------------|
| Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början | 77 | 4 |
| Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret | 33 | 73 |
| Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret | <u>-13</u> | <u>-0</u> |
| Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut | 97 | 77 |

Under året har 20 (inga) bostadsrätter överlåtit.

Flerårsöversikt

| | 2023 |
|---|-------------|
| Nettoomsättning (tkr) | 2 166 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -796 |
| Soliditet (%) | 71,6 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)* | 810 |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm) | 11 336 |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 13 838 |
| Sparande per kvm (kr/kvm) | 13 |
| Räntekänslighet (%)* | 18,8 |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm) | 145 |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 77,3 |

År 2023 speglar perioden efter avräkningsdagen, från den 1 juli till den 31 december.

*Beräknat utifrån 12 månaders årsavgifter.

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas ut av föreningen enligt BFN 2023:1.

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Beräknade avgifter för varmvatten och hushållsel enligt ekonomisk plan ingår i totala årsavgifter.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

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

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning och vatten beräknade enligt ekonomisk plan dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Uppllysning om förlust

Föreningen redovisar ett underskott till följd av höga avskrivningskostnader för byggnader. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten. Baserat på föreningens löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansiering efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Fond för yttre underhåll | Årets resultat | Totalt |
|--------------------------------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 4 899 500 | 0 | 0 | 4 899 500 |
| Ökning av insatskapital | 165 480 500 | | | 165 480 500 |
| Enligt slutreglering | | 6 181 | | 6 181 |
| Årets resultat | | | -795 819 | -795 819 |
| Belopp vid årets utgång | 170 380 000 | 6 181 | -795 819 | 169 590 362 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):
årets förlust

-795 819

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll

70 500

i ny räkning överföres

-866 319

-795 819

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

| Resultaträkning | Not | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| | 1 | -2023-12-31 | -2022-12-31 |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 2 165 823 | 0 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 165 823 | 0 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -623 260 | 0 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -53 608 | 0 |
| Personalkostnader | 5 | -40 342 | 0 |
| Avskrivningar | | -867 475 | 0 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 584 685 | 0 |
| Rörelseresultat | | 581 138 | 0 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 28 652 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 405 609 | 0 |
| Summa finansiella poster | | -1 376 957 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster | | -795 819 | 0 |
| Årets resultat | | -795 819 | 0 |

Resultaträkningen 2023 speglar perioden efter avräkningsdagen, från den 1 juli till den 31 december.

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| | 1 | | |
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 233 907 525 | 61 280 000 |
| Pågående nyanläggningar | 7 | 0 | 98 720 000 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 233 907 525 | 160 000 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 233 907 525 | 160 000 000 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 7 880 | 0 |
| Fordringar hos entreprenören | | 0 | 1 274 259 |
| Övriga fordringar | 8 | 2 629 116 | 1 269 573 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 340 993 | 7 125 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 2 977 989 | 2 550 957 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 150 | 0 |
| Summa kassa och bank | | 150 | 0 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 978 139 | 2 550 957 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 236 885 664 | 162 550 957 |

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| | 1 | | |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 170 380 000 | 4 899 500 |
| Fond för yttre underhåll | | 6 181 | 0 |
| Summa bundet eget kapital | | 170 386 181 | 4 899 500 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Årets resultat | | -795 819 | 0 |
| Summa fritt eget kapital | | -795 819 | 0 |
| Summa eget kapital | | 169 590 362 | 4 899 500 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 10 | 61 804 222 | 157 629 394 |
| Summa långfristiga skulder | | 61 804 222 | 157 629 394 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 10 | 563 852 | 0 |
| Förskott från kunder | | 296 687 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 2 934 178 | 22 063 |
| Skulder hos entreprenören | | 780 522 | 0 |
| Skatteskulder | | 213 078 | 0 |
| Övriga skulder | 11 | 175 141 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 | 527 622 | 0 |
| Summa kortfristiga skulder | | 5 491 080 | 22 063 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 236 885 664 | 162 550 957 |

Kassaflödesanalys

| | Not 1 | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|----------|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -795 818 | 0 |
| Justeringar för avskrivningar | | 867 475 | 0 |
| Förändring av avsättningar | | 6 181 | 0 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 77 838 | 0 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar exkl avräkningskonto | | -205 880 | -16 985 133 |
| Förändring av kortfristiga skulder exkl kortfristig del av lån | | 4 905 165 | -50 261 500 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 4 777 123 | -67 246 633 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -81 378 178 | -94 000 000 |
| Investeringsmoms | | 6 603 178 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -74 775 000 | -94 000 000 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Förändring av medlemsinsatser | | 165 480 500 | 1 449 500 |
| Förändring av låneskulder | | -95 261 320 | 157 629 394 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 70 219 180 | 159 078 894 |
| Årets kassaflöde | | 221 303 | -2 167 739 |
| Likvida medel och avräkningskonto | | | |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början | | 1 269 572 | 3 437 311 |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut | | 1 490 875 | 1 269 572 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnad beräknas på byggnadens ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan. För år 2023 sker avskrivning med 6/12-delar av det årliga beloppet med 867 475 kr.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

| | 2023 | 2022 |
|---------------------------------------|------------------|----------|
| Årsavgifter | 1 659 865 | 0 |
| Lokalhyror | 168 500 | 0 |
| Debiterad fastighetsskatt | 15 080 | 0 |
| P-platser och garage | 174 240 | 0 |
| Vattenavgifter | 2 890 | 0 |
| Elavgifter | 11 492 | 0 |
| Avgift andrahandsupplåtelse | 2 625 | 0 |
| Avgiftskompensation innan avräkningen | 130 778 | 0 |
| Övriga intäkter | 354 | 0 |
| | 2 165 824 | 0 |

Not 3 Driftskostnader

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------|----------------|----------|
| Fastighetsskötsel | 24 553 | 0 |
| Städkostnader | 41 844 | 0 |
| Snöröjning/sandning | 1 977 | 0 |
| Serviceavtal | 16 956 | 0 |
| Hisservice/besiktning | 10 537 | 0 |
| Portar | 2 429 | 0 |
| Samfällighetsförening | 280 132 | 0 |
| Reparationer | 100 | 0 |
| Hissreparationer | 5 975 | 0 |
| Fastighetsel | 153 601 | 0 |
| Avfallshantering | 1 649 | 0 |
| Försäkringskostnader | 23 641 | 0 |
| TV, tele och data | 59 866 | 0 |
| | 623 260 | 0 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------|---------------|----------|
| Ekonomisk förvaltning | 35 367 | 0 |
| Övriga poster | 18 240 | 0 |
| | 53 607 | 0 |

Not 5 Personalkostnader

| | 2023 | 2022 |
|------------------|---------------|----------|
| Styrelsearvode | 30 697 | 0 |
| Sociala avgifter | 9 645 | 0 |
| | 40 342 | 0 |

Not 6 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnader | 0 | 0 |
| Omklassificeringar | 180 098 178 | 0 |
| Investeringsmoms | -6 603 178 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 173 495 000 | 0 |
| Ingående avskrivningar | 0 | 0 |
| Årets avskrivningar | -867 475 | 0 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -867 475 | 0 |
| Ingående värde mark | 61 280 000 | 11 000 000 |
| Inköp | 0 | 50 280 000 |
| Utgående värde mark | 61 280 000 | 61 280 000 |
| Utgående redovisat värde | 233 907 525 | 61 280 000 |
| Taxeringsvärden byggnader | 138 200 000 | 22 000 000 |
| Taxeringsvärden mark | 51 363 000 | 17 362 000 |
| | 189 563 000 | 39 362 000 |

Not 7 Pågående nyanläggningar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------|--------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 98 720 000 | 55 000 000 |
| Inköp | 81 378 178 | 43 720 000 |
| Omklassificeringar | -180 098 178 | 0 |
| | 0 | 98 720 000 |

Not 8 Övriga fordringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto | 1 027 792 | 0 |
| Avräkningskonto förvaltare | 1 490 725 | 1 269 573 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 110 599 | 0 |
| | 2 629 116 | 1 269 573 |

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------------|----------------|--------------|
| Ekonomisk förvaltning | 17 813 | 7 125 |
| Fastighetsförsäkring | 15 760 | 0 |
| Samfällighetsavgifter | 231 978 | 0 |
| Medlemsavgifter | 6 600 | 0 |
| Övriga förutbetalda kostnader | 1 756 | 0 |
| Upplupna intäkter | 67 086 | |
| | 340 993 | 7 125 |

Not 10 Skulder till kreditinstitut

| Långivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2023-12-31 | Lånebelopp 2022-12-31 |
|------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Byggnadskreditiv | | | 0 | 157 629 394 |
| Stadshypotek | 4,84 | 2025-06-30 | 14 718 074 | 0 |
| Stadshypotek | 4,59 | 2026-06-30 | 15 000 000 | 0 |
| Stadshypotek | 4,40 | 2027-06-30 | 15 000 000 | 0 |
| Stadshypotek | 4,28 | 2028-06-30 | 17 650 000 | 0 |
| | | | 62 368 074 | 157 629 394 |
| Kortfristig del av lån | | | -563 852 | 0 |

Föreningen har inga lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår. Därför redovisas endast planerad amortering kommande räkenskapsår som kortfristiga skulder i bokslutet 2023.

Kortfristig del av lån;

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 0 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 563 852 kr

Not 11 Övriga skulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------|----------------|------------|
| Moms | 42 169 | 0 |
| Avgiftskompensation | 129 609 | 0 |
| Övriga skulder | 3 363 | 0 |
| | 175 141 | 0 |

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Styrelsearvoden | 35 072 | 0 |
| Sociala avgifter | 11 020 | 0 |
| Fastighetsel | 33 811 | 0 |
| TV, tele och data | 109 707 | 0 |
| Snöröjning | 1 977 | 0 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 336 035 | 0 |
| | 527 622 | 0 |

Not 13 Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 62 650 000 | 0 |
| | 62 650 000 | 0 |

Uppsala den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Martin Petersson
Ordförande

Johan Nelin

Mats Zander

Saga Gustafsson

Susanna Orebratt

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Diskuskastaren.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-03 10:19:45

Dokumentet är undertecknat av:

| | |
|--|---------------------|
|  Tord Johan Nelin (19870621XXXX) Styrelsemedlem | 2024-05-02 16:54:54 |
|  Karl Martin Oskar Petersson (19790324XXXX) Styrelsemedlem | 2024-04-19 16:02:17 |
|  Kent Niklas Jonsson (19741209XXXX) Revisor | 2024-05-03 10:19:45 |
|  Mats Ingemar Zander (19531115XXXX) Styrelsemedlem | 2024-04-21 16:19:46 |
|  SAGA TROLLE GUSTAFSSON (20010814XXXX) Styrelsemedlem | 2024-05-02 07:44:32 |
|  SUSANNA MARGARETA OREBRATT (19900927XXXX) Styrelsemedlem | 2024-04-23 18:25:27 |



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Diskuskastaren.pdf (411509 byte)

E604BE6726474D95D50B485185DB737B8846708633F80B53BEB2BCE1ED9F540B188D2BBE463843EA53E4
534EC2F733C21E1D1E2F382D2A36611A8397858D40C7

<https://esign.summera.support/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Diskuskastaren, org.nr 769639-4555

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Diskuskastaren 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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 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.

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 Diskuskastaren för år 2023 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 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 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 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 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.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-03 10:21:44

Dokumentet är undertecknat av:

 Kent Niklas Jonsson (19741209XXXX) Revisor

2024-05-03 10:21:43



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (58563 byte)

7478569FEAEB85AD82D03DCB69DE935DC350900A9CEE8AB71BD7E2FB57E94081651886C507EE26D39963
62EC6FE65EE182334D71A4D119791D249B18CDD313B3

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support