

2024

ÅRSREDOVISNING

Brf Fröj





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Fröj i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 716401-2150 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1977. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-11-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kvarngärdet 34:7	1980-01-01	1979

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam via Söderberg & Partners. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-02-28.

Antal	Benämning	Total yta m ²
81	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 456
Totalt 81 objekt		6 456

Föreningens lägenheter fördelas på: 35 st 2 rok, 39 st 3 rok, 4 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Elisabeth Micucci	Ordförande
Eva Frånlund Althin	Ledamot
Johan Kjellberg	Ledamot
Patrik Wallnäs	Ledamot
Malin Rydolv	Ledamot
Paula Lenninger	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Elisabeth Micucci och Eva Frånlund Althin.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Föreningsrevisor har under året varit Joakim Löfstedt med Lena Palm som revisorssuppleant, valda av föreningen.

Valberedning har varit Magnus Berggren (sammankallande) och Anders Kjällman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-13. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 418 819 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 1 182 838 kr.

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 7% fr.o.m. 2024-01-01. Därutöver har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 7% fr.o.m. 2025-01-01.

Kassaflödesanalys

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen.

Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 235 457 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 750 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 68 479 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Under året har följande underhåll/åtgärder utförts

- Byte av avstäningsventiler för värmestammar.
- Injustering av värme med kontroll av radiatorer och byte av termostater.

Styrelsen gör löpande bedömningar utifrån underhållsplanen vilket gör att underhåll kan flyttas framåt i tiden.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2009	Isolering tak, renovering bastu
2010	Isolering fönster
2011	Renovering tvättstugor
2012	Byte av fläktar, nya grindar vid Kvarnen, byte av träklossar
2013	Avloppsrensning
2014	Upprustning motionsrum
2015	Målning trapphus och balkonger
2016	Översyn av balkonger och reparationer tak
2016	Målning golv i källaren
2016	Byte av stängsel vid Salagatan
2017	Upprustning av tvättstugan
2018	Uppfört grind vid Salagatan
2018	Renovering av fönster omfattande kittning, målning och tätning av båge, karm och dörrblad. Målning fönsterbleck. Partiellt utbyte av fönster.
2019	Rengöring av ventilationsanslutningar
2019	Byte av belysning i källaren
2019	Byte av varm- och kallvattenventiler, uppskjutet p.g.a. Coronapandemin, slutförs under hösten 2021
2020	Uppfört ny grind vid Storgatan
2020	Nytt staket runt lekplatsen samt omläggning av plattgång
2020	Asfaltering av gården och ny platsättning vid entréerna
2021	Slutfört byte av varm- och kallvattenventiler
2021	Fuktbesiktning kök och våtutrymmen i alla lägenheter
2021	En andra uteplats har byggts
2022	Stamspolning
2022	Obligatorisk ventilationskontroll
2022	Trädgårdsarbeten
2023	Rengöring och injustering av ventilationskanalerna
2023	Ombyggnad av torktumlarnas frånluftkanaler för montering av extra luddfilter
2023	Byte av frånluftsfläktar i hissrummen för Salagatan 19 A-B samt S:t Persgatan 29
2023	Besiktning och åtgärd skyddsrum enligt MSBs regelverk

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

-Enligt underhållsplan

Övrigt

I huvudsak har skötseln av fastigheten lagts ut på entreprenad enligt följande:

- Fastighetsskötsel, HSB Boservice i Uppland AB
- Trädgårsskötsel, PEAB
- Städning, Städgruppen i Uppsala AB
- Ventilationsservice, Airteam Thorzelius AB
- Hissar, Uppsala LyftService
- Bredband & kabel-tv, Tele 2
- Service av tvättmaskiner, Upplands Tvätt och Kylservice AB
- Ekonomisk förvaltning, HSB Uppsala

Utöver ovan har föreningen avtal eller anlitar företag för underhåll, service och reparationer av fastigheten.

Föreningen har ett motionsrum.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 113.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 115.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	257	190	132	134	167
Skuldsättning, kr/kvm	1 959	2 037	2 037	2 037	2 138
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 959	2 037	2 037	2 037	2 138
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	199	167	178	163	141
Årsavgifter, kr/kvm	676	632	574	563	552
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	95	96	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	698	666	600	589	572
Nettoomsättning, tkr	4 483	4 186	3 875	3 805	3 696
Resultat efter finansiella poster, tkr	419	353	-719	150	-584
Soliditet, %	26	24	22	26	24

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

- **Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.
- **Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- **Skuldsättning:** bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- **Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.
- **Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- **Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.
- **Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.
- **Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- **Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.
- **Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.
- **Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 460 979	0	0	3 460 979
Underhållsfond, kr	0	0	235 457	235 457
S:a bundet eget kapital, kr	3 460 979	0	235 457	3 696 436
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	646 612	352 864	-235 457	764 019
Årets resultat, kr	352 864	-352 864	235 457	418 819
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	999 476	0	0	1 182 838
S:a eget kapital, kr	4 460 455	0	235 457	4 879 274

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 750 000 kr samt ianspråktagande skett med 514 543 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	764 019
Årets resultat, kr	418 819
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 182 838

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-750 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	68 479
Balanseras i ny räkning, kr	501 317

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 482 550	4 185 906
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 976	111 883
Summa Rörelseintäkter		4 507 526	4 297 789
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 050 936	-3 012 814
Övriga externa kostnader	Not 5	-46 715	-30 033
Personalkostnader	Not 6	-123 782	-113 058
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-422 400	-358 012
Summa Rörelsekostnader		-3 643 832	-3 513 917
Rörelseresultat		863 694	783 872
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 441	1 310
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-446 316	-432 318
Summa Finansiella poster		-444 875	-431 008
Resultat efter finansiella poster		418 819	352 864
Resultat före skatt		418 819	352 864
Årets resultat		418 819	352 864

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	17 533 174	17 209 072
Summa Materiella anläggningstillgångar		17 533 174	17 209 072
Summa Anläggningstillgångar		17 533 174	17 209 072

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		160	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 317 745	1 245 355
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	145 598	117 784
Summa Kortfristiga fordringar		1 463 503	1 363 140

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	3 332	3 332
Summa Kassa och bank		3 332	3 332
Summa Omsättningstillgångar		1 466 835	1 366 472

Summa Tillgångar		19 000 009	18 575 544
------------------	--	------------	------------

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 460 979	3 460 979
Fond för yttre underhåll	235 457	0
Summa Bundet eget kapital	3 696 436	3 460 979

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	764 019	646 612
Årets resultat	418 819	352 864
Summa Fritt eget kapital	1 182 838	999 476

Summa Eget kapital	4 879 274	4 460 455
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	3 575 000	7 150 000
Summa Långfristiga skulder		3 575 000	7 150 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		9 075 000	6 000 000
Leverantörsskulder		575 402	174 779
Skatteskulder		7 972	11 049
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	176 695	160 703
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	710 666	618 558
Summa Kortfristiga skulder		10 545 735	6 965 089

Summa Skulder		14 120 735	14 115 089
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		19 000 009	18 575 544
--------------------------------	--	------------	------------

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	863 694	783 872
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	422 400	358 012
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	422 400	358 012
Erhållen ränta	1 441	1 310
Erlagd ränta	-462 171	-408 147
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	825 364	735 047
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	27 707	-62 386
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	521 500	-153 910
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	549 208	-216 296
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 374 571	518 751
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materialla anläggningstillgångar	-746 501	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-746 501	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-500 000	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	0
Årets kassaflöde	128 070	518 751
Likvida medel vid årets början	1 185 268	666 517
Likvida medel vid årets slut	1 313 338	1 185 268

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningen har bytt bokslutsmall vilket innebär att noterna kan skilja sig mot föregående års årsredovisning.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen val att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. Brf Frøj är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2023 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer. Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. (För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell).

Komponentredovisning har beräknats baserat på följande nyttjandeperioder:

Stomme och grund	120 år
Stammar	50 år
Fönster	50 år
Tak	40 år
Fasad	50 år
Hiss	25 år
Ventilation	25 år
Värmesystem	25 år
Övrigt	50 år

Mark skrivs inte av.

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	2 075 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Nettoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 364 880	4 079 424
	Hyror lokaler	0	37 700
	Hyror övrigt	39 545	0
	Övriga primära intäkter	78 445	68 782
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 482 870	4 185 906
	Hyresbortfall	-320	0
	<i>Summa</i>	-320	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 482 550	4 185 906

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

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	24 976	111 883
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	24 976	111 883

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård	-365 572	-439 871
	Snö och halk-bekämpning	-5 000	-14 838
	Reparationer	-349 835	-199 268
	Planerat underhåll	-68 479	-514 543
	Försäkringsskador	-187 320	0
	EI	-215 042	-220 689
	Uppvärmning	-771 135	-626 214
	Vatten	-298 851	-229 782
	Sophämtning	-197 237	-219 572
	Fastighetsförsäkring	-153 320	-126 960
	Kabel-TV och bredband	-208 120	-203 452
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-132 030	-128 709
	Förvaltningsavtalskostnader	-85 493	-88 916
	Övriga driftkostnader	-13 502	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 050 936	-3 012 814
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 122	-6 229
	Administrationskostnader	-13 230	-11 530
	Medlemsavgifter	-7 190	-7 190
	Föreningsverksamhet	-6 031	-856
	Övriga förvaltningskostnader	-19 142	-4 227
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-46 715	-30 033
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-84 338	-76 778
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Övriga arvoden	-5 850	-5 250
	Sociala avgifter	-29 594	-27 030
	Övriga personalkostnader	0	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-123 782	-113 058

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	962	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	479	1 310
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 441	1 310
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-445 776	-431 778
	Övriga räntekostnader	-540	-540
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-446 316	-432 318
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 244 968	23 244 968
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 856 000	1 856 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	44 306	44 306
	Årets investeringar	746 501	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	25 891 775	25 145 274
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 936 202	-7 578 190
	Årets avskrivningar	-422 400	-358 012
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-8 358 602	-7 936 202
	<i>Utgående redovisat värde</i>	17 533 174	17 209 072
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	78 000 000	78 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	93 000 000	93 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	171 000 000	171 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	20 683 000	20 683 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	20 683 000	20 683 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 310 006	1 181 935
	Övriga fordringar	7 739	63 420
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 317 745	1 245 355

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	45 639	20 536
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	99 959	97 248
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	145 598	117 784

Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Swedbank	3 332	3 332
<i>Summa Kassa och bank</i>	3 332	3 332

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,56%	2025-01-28	5 500 000	500 000
Swedbank	2,35%	2025-04-25	3 575 000	0
Swedbank	2,74%	2027-04-23	3 575 000	0
			12 650 000	500 000

Långfristig del	3 575 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	9 075 000
Kortfristig del	9 075 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	500 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,99%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Källskatt	25 138	26 462
Inre fond	109 250	109 250
Övriga kortfristiga skulder	42 307	24 991
<i>Summa Övriga skulder</i>	176 695	160 703

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	389 736	364 580
Upplupna räntekostnader	51 470	67 325
Övriga upplupna kostnader	269 460	186 653
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	710 666	618 558

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Uppsala, datum enligt digital signering

Elisabeth Micucci
Eva Frånlund Althin
Johan Kjellberg
Patrik Wallnäs
Malin Rydölv

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Joakim Löfstedt
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.