



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Porten i Uppsala



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Porten i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 769608-5344 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsföreningen 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 2003. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kvarngärdet 57:4	2003-01-01	2003

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
63	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 380
82	garageplatser genom Portalens SFF	0
49	p-platser genom Portalens SFF	0
Totalt 194 objekt		5 380

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 2 rok, 6 st 3 rok, 32 st 4 rok, 5 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Uppsala Kvarngärdet GA:5	G:A	717907-1449	394 / 100	Kommunikationsytor, Grönytor, Lekplats, Parkeringsplatser, Sophus, Cykelrum, Styrelserum, Fastighetsförråd, Teknikutrymmen, Värmeanläggning, Va och dagvattensystem, Ventilationsanläggning och belysning mm

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jenny Langwagen	Ordförande	2022-06-09	
Clas Hammarin	Ledamot	2019-12-01	
Maria Westin	Ledamot	2024-06-03	
Maria Westin	Suppleant	2023-05-28	2024-06-03
Lena Göök	Ledamot	2022-06-09	
Rebecka Kronstrand	Ledamot	2023-05-28	
Magnus Andersson	Suppleant	2024-06-03	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamoten Rebecka Kronstrand och suppleanten Magnus Andersson.

Styrelsen har under året hållit 11st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Niclas Wärenfeldt, revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Sten Olov Folkesson (sammankallande) och Per Langwagen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. På stämman deltog 16st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 178 880 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 147 554 kr.

Föreningen höjde årsavgiften med 5% per 2024-07-01.

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 negativt 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 2 670 534 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 968 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 176 681 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-16.

Ny stadgar

På stämman 2024-05-30 beslutades det enhälligt att anta de nya stadgar som presenterades på stämman 2023-05-24.

Dessa underhåll/reparationer har utförts:

- 2013 Fönsterlister
- 2014 Ventilation
- 2014 Målningsarbete
- 2014 Stamspolning
- 2014 Montering duvskydd
- 2015 Postboxar
- 2016 Takrengöring
- 2017 Målning utvändigt
- 2017 Belysning
- 2018 Renovering portar och trädetaljer, LED-belysning
- 2019 Byte låssystem
- 2019 Stamspolning
- 2020 Installation av automatiska dörröppnare
- 2022 Byte av dammtätningsslistor
- 2022 Komplettering av porttelefoner mot gården
- 2022 Utbyte Fix T (hissar)
- 2023 Hissunderhåll enligt plan
- 2023 Avloppsskada
- 2024 Nya trappor till entréerna mot Vattholmavägen
- 2024 Vattenläckage i entréerna mot Vattholmavägen
- 2024 Byte av avdelningsskärmar innergården
- 2024 Underhåll trädetaljer entréerna mot Vattholmavägen

Föreningen planerar följande åtgärder:

- 2025 Stamspolning
- 2026 OVK, Ventilation
- 2026 Hissrenovering (den första av 4 hissar)
- 2027 Hissrenovering (den andra av 4 hissar)
- 2028 Hissrenovering (den tredje av 4 hissar)

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 88 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 87.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	182	212	247	248	274
Skuldsättning, kr/kvm	5 639	5 799	5 960	6 121	6 281
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 639	5 799	5 960	6 121	6 281
Räntekänslighet, %	8	9	9	10	10
Energikostnad, kr/kvm	180	133	170	161	140
Årsavgifter, kr/kvm	683	666	634	634	634
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	91	92	92	92
Totala intäkter, kr/kvm	753	734	692	688	690
Nettoomsättning, tkr	4 010	3 947	3 721	3 703	3 710
Resultat efter finansiella poster, tkr	-179	105	122	408	121
Soliditet, %	73	73	72	72	71

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på förbättringar och reparationer samt förhöjda räntekostnader på lån.

Föreningen hade under 2024 mycket reparationer och planerade underhåll som drog ner årets resultat. Dessa kostnader är engångskostnader och styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Årets avskrivningar överstiger även årets förlust.

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	54 832 000	0	0	54 832 000
Upplåtelseavgifter, kr	26 530 000	0	0	26 530 000
Underhållsfond, kr	2 427 284	0	243 250	2 670 534
S:a bundet eget kapital, kr	83 789 284	0	243 250	84 032 534
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	169 629	104 948	-243 250	31 327
Årets resultat, kr	104 948	-104 948	-178 880	-178 880
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	274 577	0	-422 130	-147 553
S:a eget kapital, kr	84 063 861	0	-178 880	83 884 981

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 373 000 kr samt ianspråktagande skett med 129 750 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	31 327
Årets resultat, kr	-178 880
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-147 553

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-968 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	176 681
Balanseras i ny räkning, kr	-938 872

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 010 280	3 905 268
Övriga rörelseintäkter	Not 3	42 050	42 082
Summa Rörelseintäkter		4 052 330	3 947 350
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 602 261	-2 421 244
Övriga externa kostnader	Not 5	-51 503	-60 840
Personalkostnader	Not 6	-134 919	-157 384
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-979 859	-903 495
Summa Rörelsekostnader		-3 768 542	-3 542 963
Rörelseresultat		283 788	404 387
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	39 834	31 503
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-502 502	-330 942
Summa Finansiella poster		-462 668	-299 439
Resultat efter finansiella poster		-178 880	104 948
Resultat före skatt		-178 880	104 948
Årets resultat		-178 880	104 948

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	112 512 807	112 729 028
Summa Materiella anläggningstillgångar		112 512 807	112 729 028
Summa Anläggningstillgångar		112 512 807	112 729 028

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		8 442	42 050
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	749 348	1 522 002
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	419 570	437 549
Summa Kortfristiga fordringar		1 177 360	2 001 600

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	1 075 606	1 036 906
Summa Kassa och bank		1 075 606	1 036 906
Summa Omsättningstillgångar		2 252 966	3 038 506

Summa Tillgångar		114 765 773	115 767 534
------------------	--	-------------	-------------

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	81 362 000	81 362 000
Fond för yttre underhåll	2 670 534	2 427 284
Summa Bundet eget kapital	84 032 534	83 789 284

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	31 327	169 629
Årets resultat	-178 880	104 948
Summa Ansamlad förlust	-147 554	274 577

Summa Eget kapital	83 884 980	84 063 861
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	14 391 890	22 603 890
Summa Långfristiga skulder		14 391 890	22 603 890

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		15 945 330	8 597 330
Leverantörsskulder		96 723	105 425
Skatteskulder		11 782	18 509
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	68 943	40 648
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	366 124	337 871
Summa Kortfristiga skulder		16 488 902	9 099 783

Summa Skulder		30 880 792	31 703 673
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		114 765 773	115 767 534
--------------------------------	--	-------------	-------------

KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	283 788	404 387
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	979 859	903 495
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	979 859	903 495
Erhållen ränta	39 771	30 934
Erlagd ränta	-502 699	-331 139
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	800 719	1 007 677
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-57 702	-404 532
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	41 316	76 666
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-16 386	-327 866
Kassaflöde från den löpande verksamheten	784 332	679 811
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-763 638	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-763 638	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-864 000	-864 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-864 000	-864 000
Årets kassaflöde	-843 306	-184 189
Likvida medel vid årets början	2 389 009	2 573 198
Likvida medel vid årets slut	1 545 704	2 389 009

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningen har bytt bokslutsmall och det kan innebära att noterna skiljer sig mot föregående års årsredovisning.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 10-120 år.
Mark skrivs inte av.

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.

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	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 672 048	3 582 420
	Hyror lokaler	28 764	27 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	322 300	286 220
	Övriga primära intäkter	-6	9 628
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 023 106	3 905 268
	Hyresbortfall	-12 826	0
	<i>Summa</i>	-12 826	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 010 280	3 905 268

I årsavgiften ingår värme, varmvatten, kabel-tv samt bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	42 050	42 082
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	42 050	42 082
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 585 786	-1 583 241
	Reparationer	-371 911	-259 090
	Planerat underhåll	-176 681	-129 750
	Fastighetsförsäkring	-90 724	-83 088
	Kabel-TV och bredband	-158 829	-152 359
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-144 740	-142 157
	Förvaltningsavtalskostnader	-73 590	-71 559
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 602 261	-2 421 244
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-1 000	0
	Administrationskostnader	-3 008	-25 851
	Extern revision	-17 813	-15 488
	Medlemsavgifter	-6 530	-6 530
	Föreningsverksamhet	-4 584	-9 815
	Övriga förvaltningskostnader	-18 568	-3 156
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-51 503	-60 840
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-99 945	-82 493
	Övriga arvoden	-3 000	-39 600
	Sociala avgifter	-31 974	-35 291
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-134 919	-157 384

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	1 070	1 572
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	38 764	29 931
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	39 834	31 503
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	-502 243	-330 942
	Övriga räntekostnader	-259	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-502 502	-330 942
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	103 149 063	103 149 063
	Ingående anskaffningsvärde mark	21 500 000	21 500 000
	Årets investeringar	763 638	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	125 412 701	124 649 063
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 920 035	-11 016 540
	Årets avskrivningar	-979 859	-903 495
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-12 899 894	-11 920 035
	<i>Utgående redovisat värde</i>	112 512 807	112 729 028
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	104 000 000	104 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 205 000	4 205 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	59 000 000	59 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	167 205 000	167 205 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	43 868 000	43 868 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	43 868 000	43 868 000

Årets investering avser installation av ramper vid samtliga portar.

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

470 098

1 352 103

Övriga fordringar

279 251

169 899

Summa Övriga fordringar

749 348

1 522 002

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring

31 208

28 308

Upplupna ränteutgifter

632

569

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

387 730

408 672

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

419 570

437 549

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

Kassa och bank

Handelsbanken

1 075 606

1 036 906

Summa Kassa och bank

1 075 606

1 036 906

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

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	0,95%	2027-10-30	8 200 000	120 000
Stadshypotek	0,85%	2025-10-30	7 792 000	144 000
Stadshypotek	1,48%	2026-03-30	6 611 890	300 000
Stadshypotek	4,01%	2025-03-30	7 733 330	300 000
			30 337 220	864 000

Långfristig del

14 391 890

Nästa års amortering av långfristig skuld

420 000

Lån som ska konverteras inom ett år

15 525 330

Kortfristig del

15 945 330

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

864 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

3 456 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,82%

Finns swap-avtal

Nej

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

Övriga skulder

Källskatt

36 080

40 648

Övriga kortfristiga skulder

32 863

0

Summa Övriga skulder

68 943

40 648

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	337 363	310 476
	Upplupna räntekostnader	12 011	12 208
	Övriga upplupna kostnader	16 750	15 187
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	366 124	337 871

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

Jenny Langwagen
Lena Gök
Clas Hammarin
Rebecka Kronstrand
Maria Westin

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

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 föreningsstämmans 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 omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring 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.