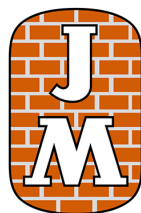


# Årsredovisning 2024

## Brf Rickomberga Backe 1

769637-1645



**@home**



B1XiRU00kx-ByViAl0Ayx

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Rickomberga Backe 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

## Innehåll

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

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-01-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-10-29 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-07 hos Bolagsverket.

### Säte

Styrelsen har sitt säte i Uppsala kommun.

### Äkta förening

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

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Byggnaderna färdigställdes 2020 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2020.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2036 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med värdeår.

### Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och laddstolpar till el-bil. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun  |
|----------------------|---------|---------|
| Rickomberga 21:3     | 2021    | Uppsala |

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i fyra-sex våningar med totalt 58 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 4 357 m<sup>2</sup>, och två lokaler med en total lokalarea om ca.106 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 30 parkeringsplatser i gemensamhetsanläggning, varav 28 i garage.

## Svanenmärkt hus

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

## Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns hissar, entréer, trapphus, cykelrum (skyddsrum), skyddsrumsförråd, städrum, barnvagn- och rullstolsförråd samt utrymme för källsortering.

## Gemensamhetsanläggning

Föreningen är medlem i GA11 tillsammans med Brf Rickomberga Backe 2 och 3 avseende garage med brandsäkerhet/ventilation, utomhusmiljön med innergård, lekplats, planteringar och gångvägar. Sommar och vinterskötsel.

## Samfällighet

Föreningen är medlem i Rickomberga Samfällighetsförening (717922-7678) med andel 13,6% som förvaltar GA10 avseende dagvattenledningar, fördröjningsmagasin och kopplingspunkt för avlopp. Föreningen är medlem i Rickomberga Samfällighet (717909-0118) med andel 13% avseende vägar i området.

## Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende dagvattenledning, brunnar, trottoarer och plantering upplåtet i fastigheten Rickomberga 21:7. I föreningens fastighet finns även servitut avseende spillvattenledning till förmån för angränsande fastighet direkt väster om föreningens fastighet.

## Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

| Lokal | Hyresgäst           | Lokaltyp        | Moms | Yta m <sup>2</sup> | Löptid t.o.m.         |
|-------|---------------------|-----------------|------|--------------------|-----------------------|
| 1     | Mallas kök          | Livsmedelsbutik | ja   | 75                 | 2023-04-01-2026-03-31 |
| 2     | Uppsala Fysio Medic | Sjukgymnastik   | nej  | 31                 | 2021-05-01-2027-04-30 |

## Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

## Styrelsens sammansättning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 23 maj 2024 haft följande sammansättning:

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Rose-Marie Palm        | Ordförande      |
| Ingeborg Amnéus        | Sekreterare     |
| Agneta Wiredal         | Styrelseledamot |
| Hampus Boman Zackaroff | Styrelseledamot |
| Inger Widerlöv Nilsson | Styrelseledamot |
| Nicole Bremme          | Styrelseledamot |
| Bo Hydling             | Suppleant       |

## Valberedning

Ricardo Montaner, sammankallande, och Michael Gavestam.

## Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

## Revisorer

|                     |                   |                   |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| Sanna Lindqvist     | Revisor           | BOREV Revision AB |
| Kristian Segerstedt | Revisorssuppleant | BOREV Revision AB |

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Extra föreningsstämma hölls 2024-04-22 avseende stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2051.

## Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Inluftsfiltterbyte i samtliga lägenheter
- 2023** ● Radonkontroll har genomförts och resultaten har godkänts

## Planerade underhåll

- 2025** ● 5-årsbesiktning av fastighet

## Avtal med leverantörer

|                                                                                      |                |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Vatten och avfallshantering                                                          | Uppsala Vatten |
| GA11 avtal sommar och vinterskötsel av trädgård och omgivande rabatter och gångvägar | HSB Boservice  |
| El och fjärrvärme                                                                    | Vattenfall     |
| Bredband, TV och telefoni                                                            | Telia          |

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| Kontroll av rökluckor              | Brandsäkra        |
| Teknisk- och ekonomisk förvaltning | JM AB, JM@Home AB |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Den 1:a januari 2024 höjdes avgifterna för lägenheter och parkeringsplatser med 12%.

I mars 2024 omförhandlades ett av tre lån. Offerter från flera banker togs in. Räntan bands om på 1 år till 3,93 % (tidigare 0,91 %).

### Förändringar i avtal

Under 2024 bildades gemensamhetsanläggningen (GA) 11 tillsammans med BRF Rickomberga Backe 2 och 3. Se även rubriken om samfälligheter. Skötseln och ansvaret för garage och gård övertogs från JM.

### Övriga uppgifter

Föreningen fortsätter samarbeta med polisen avseende Grannsamverkan.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 93 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 96 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024      | 2023      | 2022      | 2021      |
|----------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                                    | 4 603 725 | 4 155 920 | 3 843 223 | 1 851 289 |
| Resultat efter fin. poster                         | -145 871  | 288 716   | 136 948   | 583 553   |
| Soliditet (%)                                      | 74        | 74        | 73,66     | 73,01     |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 873       | 784       | -         | -         |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 82,5      | 81,1      | -         | -         |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 12 070    | 12 254    | 12 621    | 12 988    |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 11 784    | 11 963    | -         | -         |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 222       | 273       | -         | -         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 194       | 169       | -         | -         |
| Räntekänslighet (%)                                | 13,83     | 15,64     | -         | -         |

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

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

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 68 911 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

## Upplysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Anledningen till det negativa kapitalet är att avskrivningar belastar resultatet. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning). Föreningen kommer över tid att uppnå ett positivt resultat då avgifterna förväntas att höjas i takt med en ökad inflation. Styrelsen har också beslutat att höja årsavgifterna med 2,5% från och med den 1 januari 2025.

Förändringar i eget kapital

|                       | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS |          | DISPONERING AV  |                    |
|-----------------------|----------------------------------|----------|-----------------|--------------------|
|                       | 2023-12-31                       | RESULTAT | ÖVRIGA POSTER   | 2024-12-31         |
| Insatser              | 92 665 000                       | -        | -               | 92 665 000         |
| Upplåtelseavgifter    | 63 045 000                       | -        | -               | 63 045 000         |
| Fond, yttre underhåll | 231 648                          | -        | 133 890         | 365 538            |
| Balanserat resultat   | 488 853                          | 288 716  | -133 890        | 643 679            |
| Årets resultat        | 288 716                          | -288 716 | -145 871        | -145 871           |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>156 719 217</b>               | <b>0</b> | <b>-145 871</b> | <b>156 573 346</b> |

Resultatdisposition

|                                                           |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|
| Till föreningsstämman förfogande står följande medel:     |                |
| Balanserat resultat                                       | 643 679        |
| Årets resultat                                            | -145 871       |
| <b>Totalt</b>                                             | <b>497 808</b> |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande: |                |
| Att ytterligare avsättning till yttre fond enligt förslag | 133 890        |
| Balanseras i ny räkning                                   | 363 918        |
|                                                           | <b>497 808</b> |

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |     |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2   | 4 603 725         | 4 155 920         |
| Rörelseintäkter                                   | 3   | 7 858             | 52 102            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>4 611 582</b>  | <b>4 208 022</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4   | -1 300 503        | -1 201 831        |
| Övriga externa kostnader                          | 5   | -794 002          | -561 483          |
| Personalkostnader                                 | 6   | -68 430           | -83 798           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -1 135 152        | -1 124 664        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-3 298 087</b> | <b>-2 971 776</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |     | <b>1 313 495</b>  | <b>1 236 245</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |     | 1 209             | 677               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -1 460 575        | -948 206          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-1 459 366</b> | <b>-947 529</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |     | <b>-145 871</b>   | <b>288 716</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |     | <b>-145 871</b>   | <b>288 716</b>    |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                   | NOT   | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------------------------------|-------|-------------|-------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |       |             |             |
| Materiella anläggningstillgångar             |       |             |             |
| Byggnad och mark                             | 7, 15 | 209 163 676 | 210 288 340 |
| Maskiner och inventarier                     | 8     | 262 712     | 209 800     |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |       | 209 426 388 | 210 498 140 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |       | 209 426 388 | 210 498 140 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |       |             |             |
| Kortfristiga fordringar                      |       |             |             |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |       | 73 570      | 12 015      |
| Övriga fordringar                            | 9     | 572 958     | 642 735     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10    | 110 660     | 130 080     |
| Summa kortfristiga fordringar                |       | 757 188     | 784 830     |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |       | 757 188     | 784 830     |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |       | 210 183 576 | 211 282 970 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT    | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------------------------------|--------|-------------|-------------|
| EGET KAPITAL                                 |        |             |             |
| Bundet eget kapital                          |        |             |             |
| Medlemsinsatser                              |        | 155 710 000 | 155 710 000 |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 365 538     | 231 648     |
| Summa bundet eget kapital                    |        | 156 075 538 | 155 941 648 |
| Fritt eget kapital                           |        |             |             |
| Balanserat resultat                          |        | 643 679     | 488 853     |
| Årets resultat                               |        | -145 871    | 288 716     |
| Summa fritt eget kapital                     |        | 497 808     | 777 569     |
| SUMMA EGET KAPITAL                           |        | 156 573 346 | 156 719 217 |
| Långfristiga skulder                         |        |             |             |
| Skulder till kreditinstitut                  | 11, 15 | 17 100 000  | 34 800 000  |
| Övriga långfristiga skulder                  | 12     | 100 412     | 100 412     |
| Summa långfristiga skulder                   |        | 17 200 412  | 34 900 412  |
| Kortfristiga skulder                         |        |             |             |
| Skulder till kreditinstitut                  | 11, 15 | 35 490 000  | 18 590 000  |
| Leverantörsskulder                           |        | 118 873     | 324 051     |
| Skatteskulder                                |        | 90 720      | 90 720      |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 13     | 41 863      | 9 892       |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14     | 668 362     | 648 678     |
| Summa kortfristiga skulder                   |        | 36 409 818  | 19 663 341  |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER               |        | 210 183 576 | 211 282 970 |

Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                  | 2024       | 2023       |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Den löpande verksamheten                                                 |            |            |
| Rörelseresultat                                                          | 1 313 495  | 1 236 245  |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet                         |            |            |
| Årets avskrivningar                                                      | 1 135 152  | 1 124 664  |
|                                                                          | 2 448 647  | 2 360 909  |
| Erhållen ränta                                                           | 1 209      | 677        |
| Erlagd ränta                                                             | -1 460 575 | -948 206   |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 989 281    | 1 413 380  |
| Förändring i rörelsekapital                                              |            |            |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                        | -2 588     | -70 573    |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                           | -153 523   | 164 311    |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                 | 833 171    | 1 507 118  |
| Investeringsverksamheten                                                 |            |            |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                              | -63 400    | -209 800   |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                 | -63 400    | -209 800   |
| Finansieringsverksamheten                                                |            |            |
| Amortering av lån                                                        | -800 000   | -1 600 000 |
| Depositioner                                                             | 0          | 74 062     |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                                  | -800 000   | -1 525 938 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE                                                         | -30 229    | -228 620   |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN                                           | 538 337    | 766 958    |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT                                             | 508 108    | 538 337    |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Rickombergas Backe 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår.

### Redovisning av intäkter

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

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

### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                |        |
|----------------|--------|
| Byggnad        | 120 år |
| Installationer | 20 år  |

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

### Omsättningstillgångar

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

### Föreningens fond för yttre underhåll

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

### Skatter och avgifter

Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

### Fastighetslån

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

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                                | 2024             | 2023             |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder           | 3 581 373        | 3 187 344        |
| Hyror lokaler                  | 187 609          | 207 480          |
| Hysesintäkter garage           | 420 863          | 374 930          |
| Hysesintäkter p-plats          | 6 720            | 3 000            |
| Hysesintäkter p-plats, moms    | 6 720            | 3 000            |
| Fastighetsskatt                | 4 716            | 4 716            |
| Bredband                       | 153 120          | 153 120          |
| Varmvatten                     | 69 093           | 74 284           |
| El, moms                       | 1 452            | 0                |
| Gemensamhetsanläggning         | 41 056           | 0                |
| Övriga intäkter                | 396              | 24 403           |
| Nycklar/lås vidarefakturerings | 1 382            | 0                |
| Dröjsmålsränta                 | 314              | 39               |
| Andrahandsuthyrning            | 17 769           | 6 570            |
| Vidarefakturerings             | 111 142          | 117 034          |
| <b>Summa</b>                   | <b>4 603 725</b> | <b>4 155 920</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                          | 2024         | 2023          |
|--------------------------|--------------|---------------|
| Erhållna statliga bidrag | 0            | 52 102        |
| Försäkringsersättning    | 4 518        | 0             |
| Övriga rörelseintäkter   | 3 340        | 0             |
| <b>Summa</b>             | <b>7 858</b> | <b>52 102</b> |

## NOT 4, DRIFTSKOSTNADER

|                                         | 2024             | 2023             |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel utöver avtal          | 2 544            | 0                |
| Städ                                    | 0                | 7 950            |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 4 375            | 0                |
| Brandskydd                              | 20 598           | 7 526            |
| Väderprognosstyrning                    | 5 378            | 0                |
| Reparationer och underhåll              | 87 654           | 100 270          |
| El                                      | 369 527          | 311 929          |
| Fjärrvärme                              | 430 356          | 301 519          |
| Vatten                                  | 67 560           | 141 607          |
| Avfall                                  | 52 609           | 98 654           |
| Försäkring                              | 33 052           | 17 708           |
| Bredband                                | 181 490          | 169 308          |
| Fastighetsskatt                         | 45 360           | 45 360           |
| <b>Summa</b>                            | <b>1 300 503</b> | <b>1 201 831</b> |

## NOT 5, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Teknisk förvaltning          | 239 282        | 247 501        |
| Serviceavtal                 | 50 231         | 70 536         |
| Samfällighetsavgifter        | 157 073        | 0              |
| Gemensamhetsanläggning       | 180 438        | 64 029         |
| Förbrukningsmaterial         | 4 422          | 31 204         |
| Revisionsarvoden             | 27 850         | 33 875         |
| Möteskostnader               | 2 868          | 5 031          |
| Övriga förvaltningskostnader | 0              | 3 829          |
| Ekonomisk förvaltning        | 110 742        | 92 376         |
| Övriga externa kostnader     | 21 096         | 13 102         |
| <b>Summa</b>                 | <b>794 002</b> | <b>561 483</b> |

## NOT 6, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2024          | 2023          |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden  | 62 480        | 62 118        |
| Sociala avgifter | 5 950         | 21 680        |
| <b>Summa</b>     | <b>68 430</b> | <b>83 798</b> |

## NOT 7, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| <b>Ingående</b>                               | 213 100 000        | 213 100 000        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | 213 100 000        | 213 100 000        |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| <b>Ingående</b>                               | -2 811 660         | -1 686 996         |
| <b>Årets avskrivning</b>                      | -1 124 664         | -1 124 664         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | -3 936 324         | -2 811 660         |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | 209 163 676        | 210 288 340        |
| Bokfört värde mark                            | 78 140 866         | 78 140 866         |
| Bokfört värde byggnad                         | 131 022 810        | 132 147 474        |
|                                               | <b>209 163 676</b> | <b>210 288 340</b> |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 133 308 000        | 133 308 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 50 228 000         | 50 228 000         |
|                                               | <b>183 536 000</b> | <b>183 536 000</b> |

## NOT 8, MASKINER OCH INVENTARIER

### Ackumulerat anskaffningsvärde

|                                   | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående                          | 209 800        | 0              |
| Inköp                             | 63 400         | 209 800        |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b> | <b>273 200</b> | <b>209 800</b> |

### Ackumulerad avskrivning

|                             |                |          |
|-----------------------------|----------------|----------|
| Ingående                    | 0              | 0        |
| Avskrivningar               | -10 488        | 0        |
| <b>Utgående avskrivning</b> | <b>-10 488</b> | <b>0</b> |

### UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

**262 712** **209 800**

## NOT 9, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                                            | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto                                | 53 554         | 98 640         |
| Övriga fordringar                          | 11 296         | 5 758          |
| Klienmtedelskonto hos ekonomisk förvaltare | 508 108        | 538 337        |
| <b>Summa</b>                               | <b>572 958</b> | <b>642 735</b> |

## NOT 10, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 41 359         | 35 231         |
| Försäkringspremier                                  | 28 914         | 33 052         |
| Kabel-TV                                            | 40 387         | 42 350         |
| Vatten                                              | 0              | 19 447         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>110 660</b> | <b>130 080</b> |

## NOT 11, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Swedbank              | 2026-03-25               | 1,12 %                  | 17 100 000          | 17 100 000          |
| Swedbank              | 2025-03-25               | 3,93 %                  | 17 790 000          | 18 190 000          |
| Swedbank              | 2025-03-25               | 3,84 %                  | 17 700 000          | 18 100 000          |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>52 590 000</b>   | <b>53 390 000</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 35 490 000          | 18 590 000          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 590 000 kr.

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

#### NOT 12, ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

|              | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------------|----------------|----------------|
| Depositioner | 100 412        | 100 412        |
| <b>Summa</b> | <b>100 412</b> | <b>100 412</b> |

#### NOT 13, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

|                        | 2024-12-31    | 2023-12-31   |
|------------------------|---------------|--------------|
| Redovisningskonto moms | 41 863        | 9 892        |
| <b>Summa</b>           | <b>41 863</b> | <b>9 892</b> |

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

|                             | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| El                          | 33 292         | 48 062         |
| Uppvärmning                 | 68 902         | 52 627         |
| Utgiftsräntor               | 45 006         | 68 275         |
| Vatten                      | 0              | 9 232          |
| Arvode och sociala avgifter | 75 304         | 69 743         |
| Avfall                      | 931            | 0              |
| Förutbetalda avgifter       | 414 927        | 369 214        |
| Revision                    | 30 000         | 31 525         |
| <b>Summa</b>                | <b>668 362</b> | <b>648 678</b> |

#### NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 57 390 000 | 57 390 000 |

#### NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

1 januari 2025 höjdes avgifterna för samtliga lägenheter med 2,5 %. I mars 2025 kommer två av föreningens lån att förhandlas om samt ett lån i mars 2026.

## Underskrifter

Uppsala den dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

---

Rose-Marie Palm  
Ordförande

---

Ingeborg Amnéus  
Styrelseledamot

---

Agneta Wiredal  
Styrelseledamot

---

Hampus Boman Zackaroff  
Styrelseledamot

---

Inger Widerlöv Nilsson  
Styrelseledamot

---

Nicole Bremme  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

BOREV Revision AB

---

Kristian Segerstedt  
Revisorssuppleant