

ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsförening
Veteranen, Enköping



kontakt.uppsala@hsb.se

Här kommer föreningens årsredovisning.

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månaders period. Syftet med årsredovisningen är att den ska ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Viktigt är att ni tar er tid och läser igenom den. Spara den gärna.

Att bo i en bostadsrätt

Bostadsrätt är en form av boende där bostadsrättsföreningen äger fastigheten medan bostadsrättsinnehavaren är medlem i bostadsrättsföreningen och har nyttjanderätt till sin bostad. Det finns stora möjligheter att själv påverka sitt boende genom att aktivt delta i styrelsens arbete samt genom möjligheten att förändra i sin bostad.

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen där styrelsen redogör det gångna året samt eventuella planer för nästkommande år. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

Resultaträkning

En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under föreningens räkenskapsår. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. föregående års intäkter och kostnader.

Balansräkning

I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldot per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

Noter

Noter är upplysningar och specifikationer över olika poster i balans- och resultaträkningen. Här framgår även vilka redovisnings- och värderingsprinciper föreningen tillämpar.

Kontakt

Vid frågor om ditt boende eller bostadsrättsförening kontakta styrelsen eller HSB Uppsala.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Veteranen, Enköping med säte i Enköping org.nr. 716422-5604 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1991. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-05-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Enköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fanna 21:3	1991-01-01	1991

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	p-platser	0
27	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 893
Totalt 34 objekt		1 893

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 2 rok, 10 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Astrid Thorsson	Ordförande
Gunnel Bengtsson	Ledamot
Rosita Sturman	Ledamot
Krister Wahlund	Ledamot
Roland Thorsson	Ledamot
Lars-Uno Carlsson	Suppleant



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöterna Krister Wahlund och Rosita Sturman, samt suppleanten Lars-Uno Carlsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gunnel Bengtsson, Rosita Sturman, Krister Wahlund och Astrid Thorsson.

Revisorer har varit: Lizette Söderdahl utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Vakant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-08. En extra föreningsstämma hölls 2024-09-04 avseende beslut om individuell mätning och debitering av el.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-04-01 med +10%.

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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under 2022.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott med 218 729 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 1 850 155 kr. Planerat underhåll för 170 575 kr har genomförts under året.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 910 707 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 534 000 kr till underhållsfonden, vilket följer rekommendationen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 170 575 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

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 kassaflödesanalys.

Underhåll av fastigheten

Under året har ledamöter i styrelsen genomfört ombyggnad av armaturer i trapphusen och försett dem med ledlampor.

Under året har besiktning av fasaderna genomförts. Denna visade att fasaderna är i gott skick och åtgärden i underhållsplanen att renovera dem kan skjutas fram ca 10 år.

Fläkten på taket till soprummet har bytts ut med resultat att huset har färre dagar med dålig lukt från soprummet.

Renovering och målning av staketet har genomförts.

Planerat underhåll har utförts i form av ommålning av fönster.

Skötsel av fastigheten

Föreningen har avtal med EFTAB AB för tillsyn av fastigheten, gräsklippning och snöröjning, och ett avtal med Otis AB för hisservice. Föreningen har också avtal med Walles Ståd AB för trappstädning.

Ledamöter i styrelsen tillsammans med intresserade medlemmar sköter övrig skötsel, trädgårdsarbete och lättare renoveringsarbeten. Vid behov köps tjänster in för specifika arbeten.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av HSB Uppsala AB.

Övrigt

Styrelsen har förnyat avtalet med Otis om hisservice.

Styrelsen har uppdaterat avtalet med Presto om årlig översyn av brandsläckare och övrig säkerhetsutrustning.

Boxer sade under året upp gruppavtalet för TV. Efter undersökningar av tillgängliga alternativ beslutade styrelsen att teckna avtal med Lidén Data om TV och bredband till samtliga lägenheter.

Vid en extrastämma under september beslutade medlemmarna att föreningen skall installera gemensam elmätning (IMD). Beställningen av ombyggnaden är gjord hos e-on. Den slutförs under 2025.

Under året har styrelsen tagit fram och fastställt en brandskyddsplan som är utdelad till medlemmarna.

De sociala aktiviteterna som varit tradition i föreningen har fortsatt under året.

Både vår- och höststädning har genomförts på sedvanligt sätt, med arbete följt av enkel förtäring. Den inre städdagen genomfördes i november.

Under december bjöd räddningstjänsten in sig för att informera om risk för brand och vad var och en skall tänka på i det avseendet. Många medlemmar kom till informationen som blev mycket uppskattad.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Ommålning av fönster åt sydost och sydväst.
2023	Byte av entréparti
2021	Målning trapphus
2019	Renovering hiss
2017	Nya vattenstammar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 36 och under året har det tillkommit 2 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 34.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	272	300	58	225	287
Skuldsättning, kr/kvm	5 615	5 709	5 799	5 898	5 992
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 615	5 709	5 799	5 898	5 992
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	290	267	276	249	202
Årsavgifter, kr/kvm	984	915	832	763	832
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	101	102	102
Totala intäkter, kr/kvm	988	918	822	831	812
Nettoomsättning, tkr	1 865	1 738	1 556	1 409	1 538
Resultat efter finansiella poster, tkr	219	247	-25	-4	325
Soliditet, %	15	14	12	12	12

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	2 975 368	0	0	2 975 368
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	547 966	0	362 741	910 707
S:a bundet eget kapital, kr	3 523 334	0	362 741	3 886 075
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 953 428	247 284	-362 741	-2 068 885
Årets resultat, kr	247 284	-247 284	218 729	218 729
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 706 144	0	-144 012	-1 850 156
S:a eget kapital, kr	1 817 190	0	218 729	2 035 919

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 558 000 kr samt ianspråktagande skett med 195 259 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	-2 068 885
Årets resultat, kr	218 729
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 850 156

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-534 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	170 575
Balanseras i ny räkning, kr	-2 213 581

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	1 864 547	1 737 991
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 450	33 248
Summa Rörelseintäkter		1 870 997	1 771 239
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 086 331	-1 063 255
Övriga externa kostnader	Not 5	-83 984	-27 780
Personalkostnader	Not 6	-73 620	-67 856
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-125 365	-125 365
Summa Rörelsekostnader		-1 369 300	-1 284 256
Rörelseresultat		501 697	486 983
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	9 912	762
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-292 880	-240 461
Summa Finansiella poster		-282 968	-239 699
Resultat efter finansiella poster		218 729	247 284
Resultat före skatt		218 729	247 284
Årets resultat		218 729	247 284



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	12 132 442	12 257 807
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		12 132 442	12 257 807
Summa Anläggningstillgångar		12 132 442	12 257 807

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	628 298	1 039 271
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	106 120	18 341
Summa Kortfristiga fordringar		734 417	1 057 612

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		400 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		400 000	0

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	3 000	3 000
Summa Kassa och bank		3 000	3 000

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar		13 269 859	13 318 419
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 975 368	2 975 368
Fond för yttre underhåll	910 707	547 966
Summa Bundet eget kapital	3 886 075	3 523 334

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-2 068 885	-1 953 428
Årets resultat	218 729	247 284
Summa Ansamlad förlust	-1 850 155	-1 706 144

Summa Eget kapital

2 035 920 1 817 190

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	9 626 382	8 696 156
Summa Långfristiga skulder		9 626 382	8 696 156

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 003 300	2 111 826
Leverantörsskulder		75 087	77 334
Skatteskulder		2 661	3 683
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	264 056	256 730
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	262 453	355 499
Summa Kortfristiga skulder		1 607 558	2 805 073

Summa Skulder

11 233 940 11 501 229

Summa Eget kapital och skulder

13 269 859 13 318 419



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	501 697	486 983
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	125 365	125 365
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	125 365	125 365
Erhållen ränta	3 724	762
Erlagd ränta	-281 687	-229 206
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	349 099	383 904
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-63 564	-10 021
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-100 182	117 646
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-163 746	107 625
Kassaflöde från den löpande verksamheten	185 353	491 529
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-178 300	-169 300
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-178 300	-169 300
Årets kassaflöde	7 053	322 229
Likvida medel vid årets början	1 021 164	698 935
Likvida medel vid årets slut	1 028 217	1 021 164



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Föreningen**

I föreningens stadgar framgår att styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström ska erläggas efter förbrukning eller yta.

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

Föreningen har inte någon anställd personal.

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktssredovisning

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: 100 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 8 675 342 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>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 862 376	1 732 452
	Hyror garage och parkeringsplatser	15 519	14 448
	Övriga primära intäkter	6 248	10 689
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 884 143	1 757 589
	Avsatt till inre fond	-19 596	-19 598
	<i>Summa</i>	-19 596	-19 598
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 864 547	1 737 991
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	6 450	33 248
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	6 450	33 248
	* Gästrum.		
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och lokavård	-82 346	-100 107
	Snö och halk-bekämpning	-16 262	-20 813
	Reparationer	-55 571	-45 907
	Planerat underhåll	-170 575	-195 259
	El	-115 740	-129 807
	Uppvärmning	-345 566	-276 752
	Vatten	-87 637	-98 514
	Sophämtning	-39 844	-32 191
	Fastighetsförsäkring	-37 803	-35 399
	Kabel-TV och bredband	-48 731	-44 523
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-44 010	-42 903
	Förvaltningsavtalskostnader	-42 246	-41 080
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 086 331	-1 063 255

Under föregående år ingick posterna övriga externa tjänster och studie och fritidsverksamhet under noten driftskostnader. Detta år ingår de under noten övriga externa tjänster.

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	-2 875	-8 022
	Administrationskostnader	-796	-79
	Extern revision	-14 750	-11 000
	Föreningsverksamhet	-5 642	-3 538
	Övriga förvaltningskostnader	-59 921	-5 141
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-83 984	-27 780

Under föregående år ingick posterna övriga externa tjänster och studie och fritidsverksamhet under noten driftskostnader. Detta år ingår de under noten övriga externa tjänster. Under fg. år låg revisionsarvode under noten personalkostnader. I år ingår den under noten övriga externa kostnader.

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-56 800	-56 800
	Revisionsarvode	0	0
	Övriga arvoden	-10 000	-4 000
	Sociala avgifter	-6 820	-7 056
	Pensionskostnader och förpliktelser	0	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-73 620	-67 856

Under fg. år låg revisionsarvode under noten personalkostnader. I år ingår den under noten övriga externa kostnader.

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 HSB bunden placering	9 238	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	177	762
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	9 912	762

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	-292 880	-240 792
	Övriga räntekostnader	0	331
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-292 880	-240 461

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 268 411	14 268 411
	Ingående anskaffningsvärde mark	975 000	975 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	15 243 411	15 243 411
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 985 604	-2 860 239
	Årets avskrivningar	-125 365	-125 365
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-3 110 969	-2 985 604
	Utgående redovisat värde	12 132 442	12 257 807
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	19 600 000	19 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 000 000	6 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	25 600 000	25 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	25 494 000	25 494 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	25 494 000	25 494 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	157 610	157 610
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	157 610	157 610
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-157 610	-157 610
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-157 610	-157 610
	Utgående redovisat värde	0	0
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	625 217	1 018 164
	Skattekonto	3 081	21 107
	Summa Övriga fordringar	628 298	1 039 271

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	9 574	9 082
Upplupna ränteintäkter	6 188	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	90 358	9 259
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	106 120	18 341

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa	3 000	3 000
<i>Summa Kassa och bank</i>	3 000	3 000

Not 14	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>
Stadshypotek	3,09%	2026-10-30	1 942 526	24 000
Stadshypotek	3,88%	2028-12-01	2 058 000	32 000
Stadshypotek	4,02%	2027-12-30	1 732 740	36 000
Stadshypotek	4,29%	2027-09-01	887 085	32 000
Stadshypotek	1,24%	2025-01-30	845 000	20 000
Stadshypotek	1,32%	2026-01-30	3 164 331	34 300
			10 629 682	178 300

Långfristig del	9 626 382
Nästa års amortering av långfristig skuld	158 300
Lån som ska konverteras inom ett år	845 000
Kortfristig del	1 003 300
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	178 300
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	713 200
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,82%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Källskatt	26 860	23 688
Inre fond	237 196	233 042
<i>Summa Övriga skulder</i>	264 056	256 730

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	154 179	138 780
	Upplupna räntekostnader	42 196	31 003
	Övriga upplupna kostnader	66 078	185 716
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	262 453	355 499

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

Astrid Thorsson
Gunnel Bengtsson
Rosita Sturman
Krister Wahlund
Roland Thorsson

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Veteranen, Enköping, org.nr. 716422-5604

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Veteranen, Enköping för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Veteranen, Enköping för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Enköping

Digitalt signerad av

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Veteranen, Enköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ASTRID THORSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-05 kl. 08:21:35



ROLAND THORSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-05 kl. 10:54:54



GUNNEL BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-09 kl. 14:52:46



GERDA ROSITA STURMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-07 kl. 17:35:48



CHRISTER WAHLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-07 kl. 13:14:30



LIZETTE SÖDERDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-11 kl. 06:48:05



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Veteranen, Enköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LIZETTE SÖDERDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-11 kl. 06:48:49



HSB – där möjligheterna bor

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.