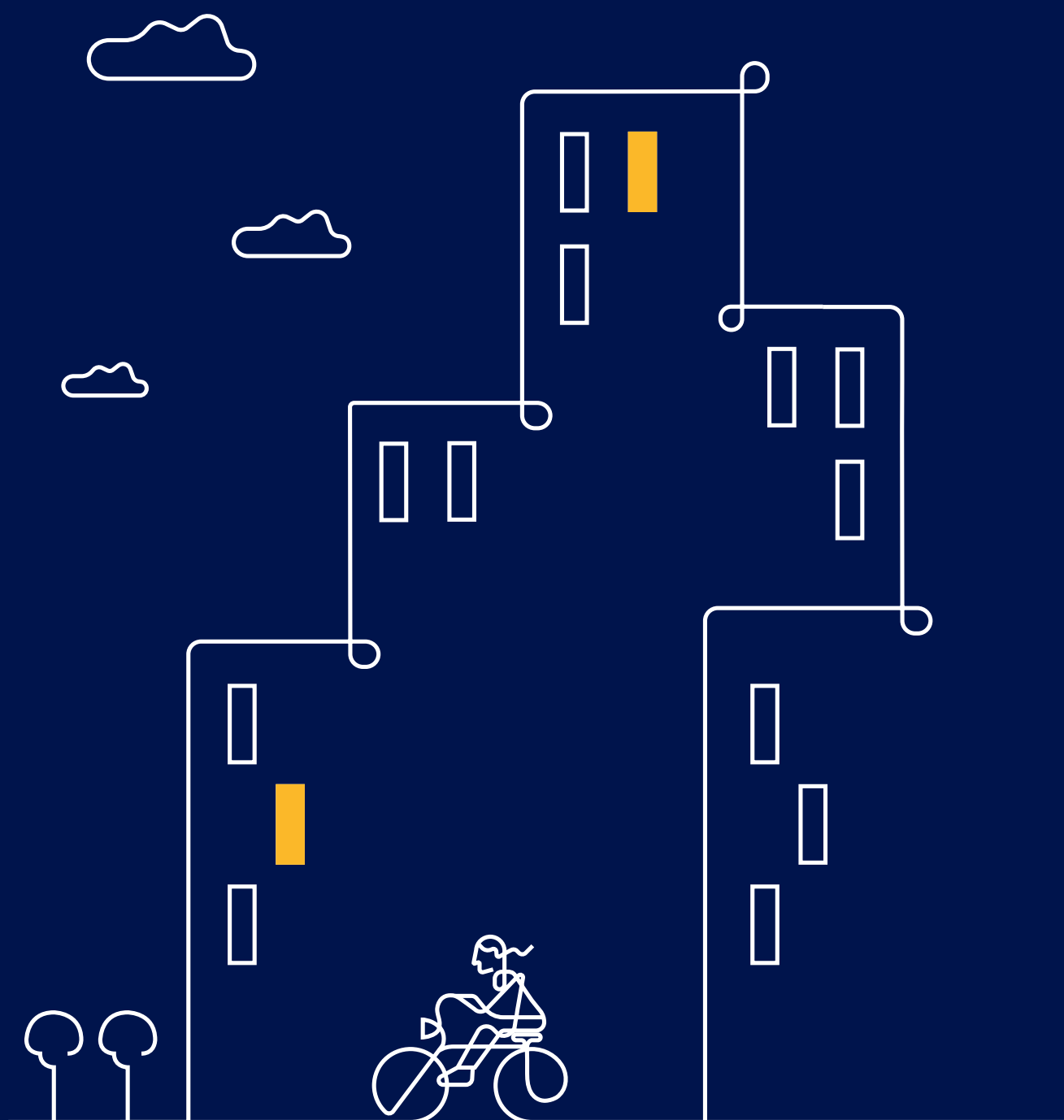




Välkommen till årsredovisningen för Brf SommarRo Nr 1

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-06-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-05-29 och nuvarande stadgar registrerades 2023-05-02 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Uppsala Kåbo 42:1	2011	Uppsala

Marken innehåller med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 2013.

Föreningen har 91 bostadsrätter om totalt 7 547 kvm, 3 lokaler med hyresrätt om 264 kvm samt 93 garageplatser med en parkeringsyta om 1 112 kvm. Byggnadernas totalyta är 8 923 kvm.

1 rum och kök, 14 st

2 rum och kök, 19 st

3 rum och kök, 30 st

4 rum och kök, 23 st

5 rum och kök, 4 st

6 rum och kök, 1 st

Till bostadsrättsföreningen hör även tre p-platser.

Styrelsens sammansättning

Håkan Rudström (lgh E1401)	Ordförande
Christina Hurtig (lgh E1003)	Styrelseledamot
Mats Wahlström (lgh C1302)	Styrelseledamot
Per Gunningberg (lgh E1402)	Styrelseledamot
Peter Nyström (lgh D1101)	Styrelseledamot
Magnus Ahlqvist (lgh D1303)	Suppleant
Alex Ljungvall (lgh F1201)	Suppleant

Valberedning

Lars Nilsson (lgh B1303)
Diane Nelander (lgh F1103)

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisorer

Niklas Feiff Auktoriserad revisor Feiff Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan vilken upprättades år 2015 och sträcker sig fram till 2043. En översyn är inplanerad under år 2025.

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	Uppsala Fastighetstjänst
Trappstäd	Städservice i Uppsala
Hissar, serviceavtal	ITK Hiss
Hissar, besiktningar	Hissbesiktningar i Sverige
Garageportar, service	Assa Abloy
Vatten och avlopp samt rest- och matavfall	Uppsala Vatten och Avfall
Återvinning, övrigt	RagnSells
Bredband, telefoni och TV	Telia Sonera
Elnät och elhandel	Vattenfall
Fjärrvärme	Vattenfall
Laddstationer	InCharge
Brandförebyggande åtgärder och utrustning	Presto Brandsäkerhet
Parkeringsövervakning	Aimo Park
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	Mediator
Mätinsamling, vatten och el samt serviceavtal mätare	Infometric
Service av ventilation	Upplands Ventilationstjänst
Nyckeladministration	Byggbeslag Lås & Säkerhet

Verksamhet under 2024

- Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 20%.
- Åtgärder i garagets övre och inre del har följts upp under året med ny beläggning på de slitna delarna i övre och yttre delen av garaget (gamla delen) med anledning av sprickbildning och fuktgenomträngning.
- Hyresgästen i restauranglokalen, Hörnan i Uppsala AB, har under hösten 2024 fått större ekonomiska problem och arbetet med att finna en ny hyresgäst har intensifierats där styrelsen har tagit aktiv del. Någon som var villig att ta över kunde inte hittas och bolaget försattes i konkurs efter egen ansökan i början av februari 2025.
- Porttelefonsystemet har krånglat vid ett flertal tillfällen under året och åtgärder vidtagits vilket följts av utredning om byte av system eller uppgradering av befintligt system.
- Mätning av varmvattenförbrukningen på översta våningen i B-F byggnaden har utretts med anledning av oklarheter och överenskommelse träffats med berörda inför föreningsstämmobeslut.
- Ny rutin för att debitera för elförbrukning för ladd stolparna har utretts och sedermera beslutats.
- Nytt elavtal inkluderande samtliga byggnader i föreningen har upphandlats under hösten 2024 och nytt treårsavtal träffats med den som kunde erbjuda lägst pris, Nordic Green.
- Två lån om 13,4 mkr respektive 12,6 mkr har lagts om till 2 år respektive 3 år till 2,59 % respektive 2,51 % ränta.
- Beslut har tagits om att i samarbete med SBC, ägarna av Mediator AB, om att följa upp underhållsplan årligen efter en inledande revision av densamma under 2025.

Verksamhet under kommande år

- I januari 2025 upptäcktes en allvarlig vattenskada i en lägenhet på plan 3 ingång D. Det som hittills har framkommit kommer vattnet från tak eller terrassen ovanför lägenheten. Eftersom vattnet kommer utifrån täcks skadan inte av vår försäkring. Utredning kring skada fortgår. Om det är en takläcka kommer en fortsatt utredning göras kring liknande delar av taket för att förekomma ytterligare problem.
- Fortsatta ansträngningar kommer att göras för att finna en hyresgäst till restauranglokalen.
- Ett lån om 11,4 mkr kommer att läggas om i augusti 2025 vilket kommer innebära en viss ökad räntekostnad.
- Under 2025 kommer en revision av underhållsplanen att göras.
- Fortsatt arbete att för öka digitaliseringen av informationen för medlemmarna samt för arbetet inom styrelsen kommer att göras.
- Så fort restaurangen kommer ingång kommer AW att fortsätta andra fredagen i månaden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 136 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 137 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 999 400	5 715 457	5 295 906	5 259 732
Resultat efter fin. poster	-597 665	-725 095	-608 632	-728 972
Soliditet (%)	82	81	81	81
Yttre fond	2 226 841	1 641 108	1 377 608	1 139 008
Taxeringsvärde	293 170 000	293 170 000	293 170 000	215 738 000
Redovisad årsavgift kr/kvm upplåten bostadsrätt, exkl intäkt för vatten, el och TV/bredband (kr)	616	514	471	457
Redovisad årsavgift kr/kvm upplåten bostadsrätt, inkl intäkter för vatten och TV/bredband samt fr 2024 el (kr)	739	584	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79	77	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 834	7 967	8 100	8 239
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 626	6 738	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	182	166	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	53	37	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	88	78	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	33	27	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	174	143	-	-
Räntekänslighet (%)	10,6	13,6	-	-

Nettoomsättning - Fr.o.m. 2024 räknas intäkter för påminnelseavgift, andrahandsuthyrning och öresavrundning in i nyckeltalet nettoomsättning. Dessa intäkter har ej räknats in i nyckeltalet nettoomsättning år 2021-2023.

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 el och vatten tas ut via årsavgiften, dels genom individuell mätning av förbrukningen och dels genom fast lägenhetsavgift för vatten, och ingår i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår inte i nyckeltalet år 2023. Från år 2024 ingår medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning i nyckeltalet.

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.

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen. Kostnader för el och vatten tas dels ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen och dels genom en fast lägenhetsavgift för vatten och el (total intäkt 741 196 kr). Kostnader för TV/bredband tas ut via årsavgiften (total intäkt 184 548 kr). Kostnader för el, vatten TV/bredband ingår i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Från år 2024 tas elkostnader ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen samt fast lägenhetsavgift och ingår i nyckeltalet.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett underskott för året, vilket var förväntat då årsavgifter inte tas ut för att täcka hela avskrivningen för byggnaden. Styrelsen ser årligen över nivån på årsavgifterna, höjning gjordes under 2024.

Mindre framtida underhåll kommer att finansieras med egna sparade medel. Styrelsen bedömer att årets underskott inte påverkar föreningens framtida möjlighet att ta upp nya lån vid större investeringar.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	277 290 000	-	-	277 290 000
Fond, yttre underhåll	1 641 108	270 933	314 800	2 226 841
Balanserat resultat	-10 715 967	-996 028	-314 800	-12 026 795
Årets resultat	-725 095	725 095	-597 665	-597 665
Eget kapital	267 490 046	0	-597 665	266 892 381

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 711 995
Årets resultat	-597 665
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-314 800
Totalt	-12 624 460
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	80 108
Balanseras i ny räkning	-12 544 352

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 999 400	5 764 645
Övriga rörelseintäkter	3	5 780	6 550
Summa rörelseintäkter		7 005 180	5 771 195
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 379 708	-3 048 593
Övriga externa kostnader	9	-380 444	-268 768
Personalkostnader	10	-143 845	-195 491
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 143 117	-2 085 715
Summa rörelsekostnader		-6 047 114	-5 598 567
RÖRELSERESULTAT		958 066	172 627
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		31 544	22 778
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 587 275	-920 500
Summa finansiella poster		-1 555 731	-897 722
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-597 665	-725 095
ÅRETS RESULTAT		-597 665	-725 095

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	324 442 791	326 242 519
Maskiner och inventarier	13	493 382	511 019
Summa materiella anläggningstillgångar		324 936 173	326 753 538
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		324 936 173	326 753 538
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25 465	156 040
Övriga fordringar	14	843 533	487 334
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	135 773	208 891
Summa kortfristiga fordringar		1 004 771	852 264
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 219 809	1 333 321
Summa kassa och bank		1 219 809	1 333 321
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 224 580	2 185 585
SUMMA TILLGÅNGAR		327 160 753	328 939 123

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		277 290 000	277 290 000
Fond för yttre underhåll		2 226 841	1 641 108
Summa bundet eget kapital		279 516 841	278 931 108
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-12 026 795	-10 715 967
Årets resultat		-597 665	-725 095
Summa ansamlad förlust		-12 624 460	-11 441 062
SUMMA EGET KAPITAL		266 892 381	267 490 046
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	46 685 000	28 580 000
Summa långfristiga skulder		46 685 000	28 580 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	12 435 000	31 545 000
Leverantörsskulder		246 677	554 622
Skatteskulder		16 486	7 649
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	885 209	761 805
Summa kortfristiga skulder		13 583 372	32 869 076
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		327 160 753	328 939 123

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	958 066	172 627
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 143 117	2 085 715
	3 101 183	2 258 342
Erhållen ränta	31 544	22 778
Erlagd ränta	-1 601 269	-920 500
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 531 458	1 360 620
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	147 067	-241 777
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-161 710	116 687
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 516 815	1 235 530
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-325 752	-672 965
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-325 752	-672 965
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 005 000	-1 005 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 005 000	-1 005 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	186 062	-442 435
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 792 931	2 235 365
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 978 993	1 792 931

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf SommarRo Nr 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen. Varje lägenhet debiteras för sin faktiska förbrukning av el, kall- och varmvatten samt fast lägenhetsavgift för vatten, el och TV/bredband. Intäkterna definieras som årsavgift.

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	0,5 - 10 %
Installationer	10 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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	4 651 560	3 876 336
Hysesintäkter lokaler	0	1 610
Hysesintäkter lokaler, moms	427 680	399 898
Hysesintäkter garage	808 280	698 260
Hysesintäkter garage, moms	36 860	70 387
Hysesintäkter p-plats	42 071	60 090
Hysesintäkter p-plats, moms	17 085	6 660
Deb. fastighetsskatt, moms	32 916	32 916
Intäkter kabel-TV	184 548	184 548
Vatten	-1 464	5 966
Vatten, moms	-50 794	203 976
Kallvatten, moms	86 137	0
Varmvatten, moms	152 127	0
El	20 024	2 138
El, moms	305 846	31 096
Elintäkter fasta	90 636	0
Vattenintäkter, fasta	138 684	138 684
Avfallshantering, moms	2 892	2 892
Parkering	4 680	0
Påminnelseavgift	960	420
Andrahandsuthyrning	48 676	48 717
Öres- och kronutjämning	-4	51
Summa	6 999 400	5 764 645

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	5 780	6 550
Summa	5 780	6 550

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	381 093	372 210
Fastighetsskötsel utöver avtal	126 870	100 596
Larm och bevakning	190	0
Städning enligt avtal	272 496	259 616
Besiktningar	0	37 982
Hissbesiktning	12 757	0
Brandskydd	24 439	0
Serviceavtal	101 337	82 128
Hissar	85 554	69 053
Summa	1 004 735	921 585

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	238 525	159 408
Försäkringsärende	0	61 569
Summa	238 525	220 977

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	80 108	121 471
Summa	80 108	121 471

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	471 905	331 565
Uppvärmning	788 488	695 565
Vatten	293 889	245 018
Sophämtning/renhållning	129 470	148 445
Summa	1 683 752	1 420 593

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	94 645	86 023
Kabel-TV	186 244	186 244
Fastighetsskatt	91 700	91 700
Summa	372 589	363 967

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	0	12 234
Befarade förluster	109 510	0
Revisionsarvoden extern revisor	24 086	19 741
Förvaltningsarvode enl avtal	133 784	132 752
Korttidsinventarier	0	2 999
Administration	113 064	101 043
Summa	380 444	268 768

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	111 339	151 900
Övriga arvoden	10 000	7 664
Arbetsgivaravgifter	22 506	35 927
Summa	143 845	195 491

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 587 275	920 351
Dröjsmålsränta	0	149
Summa	1 587 275	920 500

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	346 683 673	346 458 208
Årets inköp	282 298	225 465
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	346 965 971	346 683 673
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-20 441 154	-18 389 221
Årets avskrivning	-2 082 026	-2 051 933
Utgående ackumulerad avskrivning	-22 523 180	-20 441 154
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	324 442 791	326 242 519
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>146 252 599</i>	<i>146 252 599</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	209 600 000	209 600 000
Taxeringsvärde mark	83 570 000	83 570 000
Summa	293 170 000	293 170 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	592 824	145 324
Inköp	43 454	447 500
Utgående anskaffningsvärde	636 278	592 824
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-81 805	-48 023
Avskrivningar	-61 091	-33 782
Utgående avskrivning	-142 896	-81 805
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	493 382	511 019

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	16 380	4 368
Skattefordringar	747	0
Momsavräkning	0	20 164
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	34 459	0
Övriga kortfristiga fordringar	32 763	3 192
Transaktionskonto	574 965	459 610
Borgo räntekonto	184 219	0
Summa	843 533	487 334

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	24 934	186 948
Förutbet försäkr premier	24 229	21 943
Förutbet kabel-TV	47 620	0
Upplupna intäkter	38 990	0
Summa	135 773	208 891

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2025-08-25	0,85 %	11 430 000	11 430 000
Nordea	2026-03-25	0,94 %	7 150 000	7 150 000
Swedbank			0	18 676 250
Nordea			0	12 868 750
Swedbank	2027-04-23	2,90 %	10 000 000	10 000 000
Swedbank	2026-09-25	2,59 %	13 360 625	0
Swedbank	2026-02-25	3,80 %	4 800 000	0
Swedbank	2027-09-24	2,51 %	12 379 375	0
Summa			59 120 000	60 125 000
Varav kortfristig del			12 435 000	31 545 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 54 095 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	678	0
Uppl kostn el	69 610	0
Uppl kostnad Värme	107 600	0
Uppl kostn räntor	11 339	0
Uppl kostnad arvoden	115 129	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	36 174	0
Uppl ränta bokslut	0	25 333
Förutbet hyror/avgifter	544 679	587 239
Övriga uppl kostn och förutb int	0	149 233
Summa	885 209	761 805

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	69 090 000	69 090 000
Summa	69 090 000	69 090 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Uppsala

Christina Hurtig (lgh E1003)
Styrelseledamot

Håkan Rudström (lgh E1401)
Ordförande

Mats Wahlström (lgh C1302)
Styrelseledamot

Per Gunningberg (lgh E1402)
Styrelseledamot

Peter Nyström (lgh D1101)
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.04.2025 08:59

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 01.04.2025 15:52

DOCUMENT ID:

rJWK2kuKpyx

ENVELOPE ID:

Hkb_nkOFTke-rJWK2kuKpyx

DOCUMENT NAME:

Brf SommarRo Nr 1, 769623-2854 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Britt Christina Hurtig christina.hurtig@sommarro1.se	Signed Authenticated	02.04.2025 15:48 02.04.2025 15:43	eID Low	Swedish BankID IP: 94.140.36.138
2. Per Gösta Gunningberg per.gunningberg@sommarro1.se	Signed Authenticated	04.04.2025 10:20 04.04.2025 09:52	eID Low	Swedish BankID IP: 90.225.78.108
3. HÅKAN RUDSTRÖM hakan.rudstrom@sommarro1.se	Signed Authenticated	04.04.2025 13:48 04.04.2025 13:47	eID Low	Swedish BankID IP: 90.226.161.92
4. Mats Arne Wahlström mats.wahlstrom@sommarro1.se	Signed Authenticated	07.04.2025 13:25 07.04.2025 13:24	eID Low	Swedish BankID IP: 81.227.200.47
5. Jan Peter Nystrom peter.nystrom@sommarro1.se	Signed Authenticated	07.04.2025 20:07 07.04.2025 20:04	eID Low	Swedish BankID IP: 90.225.78.108
6. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	Signed Authenticated	08.04.2025 08:59 08.04.2025 08:58	eID Low	Swedish BankID IP: 217.13.237.18

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf SommarRo nr 1

Org.nr 769623-2854

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf SommarRo nr 1 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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionsssed 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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.

- 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.

- 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf SommarRo nr 1 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.04.2025 08:58

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 01.04.2025 15:52

DOCUMENT ID:

ByXt2kuFp1g

ENVELOPE ID:

ryYh1utpyg-ByXt2kuFp1g

DOCUMENT NAME:

Brf SommarRo Nr 1 revisionsberättelse 2024-12-31.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS FEIFF	 Signed	08.04.2025 08:58	eID	Swedish BankID
niklas.feiff@feiff.se	Authenticated	08.04.2025 08:58	Low	IP: 217.13.237.18

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed