

Årsredovisning

BRF Union

716456-4689

Styrelsen för BRF Union får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Fastigheten

Föreningens fastighet, Hammaren 21 bebyggdes 1985-86 av Armerad Betong Vägförbättringar AB och är belägen i Hedemora kommun.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas försäkringsbolag. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättsinnehavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen)

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-05-14 bestått av

Sara Hagman	Ordförande	2023-2024
Pia Andersson	Ledamot	2023-2024
Susanne Carls	Ledamot	2023-241205
Carina Tallberg	Ledamot	2024-2025
Tomas Marnefeldt	Ledamot	2024-2025
Marie Blomquist	Suppleant	2024

Revisor

Marie Gunnarsson	Aukt. revisor	2024
------------------	---------------	------

Förvaltning

Förvaltningen av föreningens fastighet har skötts av styrelsen, såväl tekniskt som administrativt.

Bokföringen har skötts av E&F Ekonomikonsult

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

Föreningens totala lägenhetsarea är 1981 kvm.

På fastigheten finns 3 st bostadshus innehållande 18 lägenheter samt 1 bostadshus (Unionhuset) innehållande 10 lägenheter och ett gårdshus med gemensamhetslokal och tvättstuga.

Lägenhetsfördelning:

2 st 1 rum och kök

7 st 2 rum och kök

18 st 3 rum och kök

1 st 4 rum och kök

Dessutom finns 27 p-platser.

Taxeringsvärde på föreningens fastighet är sammanlagt 13 028 tkr.

Föreningen betalar en kommunal fastighetsavgift som utgår med det lägsta beloppet av 1 630 kr per lägenhet och 0,3 % av taxeringsvärdet för bostäder. För Union blir avgiften lägst med 0,3 % av taxeringsvärdet.

Medlemsinformation

Under året har det skett tre överlåtelse.

Föreningen äger en lokal som används som föreningslokal.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos bolagsverket 2019-09-13.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	1 513	1 512	1 441	1 440
Resultat efter finansiella poster	250	222	382	242
Soliditet %	51	49	46	39
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	748	748		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	98	98		
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	2 554	2 660		
Sparande (kr) per kvadratmeter	200	300		
Räntekänslighet %	3	4		
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	248	225		

Nyckeltalen för 2023 är ändrade pga felaktig energikostnad.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	500 100	1 223 950	3 363 647	222 020	5 309 717
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			222 020	-222 020	0
Förändring av yttre fond		25 000	-25 000		0
Årets resultat				249 692	249 692
Belopp vid årets utgång	500 100	1 248 950	3 560 667	249 692	5 559 409

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	3 560 667
Årets resultat	249 692
Fond för yttre underhåll	1 248 950
<i>Summa</i>	<i>5 059 309</i>

Förslag till disposition:

Fond för yttre underhåll före avsättning	1 248 950
Avsättning till yttre fond	25 000
Balanseras i ny räkning	3 785 359
<i>Summa</i>	<i>5 059 309</i>

Enligt stadgar skall ett belopp motsvarande fastighetsunderhåll enligt underhållsplan avsättas till yttre fonden per räkenskapsår. Då underhållsplanen är under upprättande så föreslås 25 000 kr avsättas till yttre fonden.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 512 924	1 511 972
Övriga rörelseintäkter		–	11 313
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 512 924	1 523 285
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-921 900	-997 883
Personalkostnader	4	-43 812	-44 556
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-146 693	-146 693
Summa rörelsekostnader		-1 112 405	-1 189 132
Rörelseresultat		400 519	334 153
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 452	30 890
Räntekostnader och liknande resultatposter		-177 279	-143 023
Summa finansiella poster		-150 827	-112 133
Resultat efter finansiella poster		249 692	222 020
Resultat före skatt		249 692	222 020
Årets resultat		249 692	222 020

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	9 589 033	9 735 726
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		9 589 033	9 735 726
Summa anläggningstillgångar		9 589 033	9 735 726
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		578	3 288
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		68 753	58 578
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		69 331	61 866
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 159 605	1 026 934
<i>Summa kassa och bank</i>		1 159 605	1 026 934
Summa omsättningstillgångar		1 228 936	1 088 800
SUMMA TILLGÅNGAR		10 817 969	10 824 526

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		500 100	500 100
Fond för yttre underhåll		1 248 950	1 223 950
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>1 749 050</i>	<i>1 724 050</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 560 667	3 363 647
Årets resultat		249 692	222 020
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>3 810 359</i>	<i>3 585 667</i>
Summa eget kapital		5 559 409	5 309 717
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	4 849 328	4 999 328
Summa långfristiga skulder		4 849 328	4 999 328
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	210 000	270 000
Leverantörsskulder		25 769	36 936
Skatteskulder		10 158	25 720
Övriga skulder		–	13 757
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		163 305	169 068
Summa kortfristiga skulder		409 232	515 481
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 817 969	10 824 526

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	400 519	334 153
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	146 693	146 693
Erhållen ränta	26 452	30 890
Erlagd ränta	-177 676	-143 023
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>395 988</i>	<i>368 713</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-7 466	-7 822
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-105 852	33 563
Kassaflöde från den löpande verksamheten	282 670	394 454
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-150 000	-563 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-150 000	-563 000
Årets kassaflöde	132 670	-168 546
Likvida medel vid årets början	1 026 934	1 195 484
Likvida medel vid årets slut	1 159 604	1 026 938

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Redovisningsprinciperna är oförändrade från föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden.
Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

	År
Byggnader och mark	20 och 100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter

Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

Not 2	Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter		1 481 229	1 481 372
Parkering		31 700	30 600
Öres- och kronutjämning		-4	-
Summa		1 512 925	1 511 972

Not 3	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Elavgifter	48 824	41 928
	Värmeavgifter	326 127	296 635
	Vattenavgifter	116 084	107 662
	Renhållningsavgifter	50 827	42 633
	Löpande underhåll	160 733	225 617
	Fastighetsskötsel	20 712	38 796
	Snöröjning och sandning	30 968	28 925
	Fastighetsavgift	36 700	41 468
	Fastighetsförsäkring	64 828	58 867
	Övriga fastighetskostnader	–	26 200
	Revisionsarvode	13 375	–
	Redovisningstjänster	42 744	40 748
	Styrelse- och revisionsarvoden	–	13 125
	Advokat- och rättegångskostnader	–	20 250
	Div. övriga kostnader	9 978	15 029
	Summa	921 900	997 883

Not 4	Personalkostnader	2024	2023
	Löner till kollektivanställda	9 954	11 313
	Löner till tjänstemän	–	25 000
	Styrelsearvode	25 000	–
	Sociala avgifter	8 858	8 243
	Summa	43 812	44 556

Not 5	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	14 618 082	14 618 082
	Utgående anskaffningsvärden	14 618 082	14 618 082
	Ingående avskrivningar	-4 882 356	-4 735 663
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-146 693	-146 693
	Utgående avskrivningar	-5 029 049	-4 882 356
	Redovisat värde	9 589 033	9 735 726
	Taxeringsvärde byggnader	10 800 000	10 800 000
	Taxeringsvärde mark	2 228 000	2 228 000

Not 7	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 642 000	11 642 000
	Fastighetsinteckningar i publika register (datapantbrev)	783 000	783 000
	Summa ställda säkerheter	12 425 000	12 425 000

UNDERSKRIFTER

Hedemora 2025-04-13



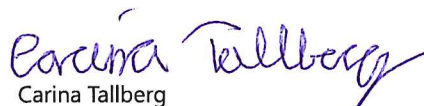
Sara Hagman



Tomas Marnefeldt



Pia Andersson



Carina Tallberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05-12



Marie Gunnarsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Union

Org.nr 716456-4689

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Union 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 revisionssed 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 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.

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 Union för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Hedemora den 12 maj 2025

Marie Gunnarsson
Auktoriserad revisor