

Årsredovisning 2024

Brf Österled

717600-2678



Välkommen till årsredovisningen för Brf Österled

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
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 kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-04-10. Stadgar registrerades 2024-06-18 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	Kommun
Kvarngärdet 14:2	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1955

Föreningen har 72 bostadsrätter om totalt 4 203 kvm. Byggnadernas totalyta är 4750 kvm.

Styrelsens sammansättning

Gabriel Persson	Ordförande (Styrelseledamot from 250206)
Maya Staneva	Styrelseledamot (Ny Ordförande from 250206)
Per Ulf Johannes Nyberg	Styrelseledamot
Rita Birgitta Stark	Styrelseledamot
Shirin Amid	Styrelseledamot
Albin Gustaf Edlund	Suppleant
Jonas Lindmark	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Fredrik Olofsson	Auktoriserad Revisor	KPMG AB
------------------	----------------------	---------

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024-2025** ● Renovering samt injustering av värmesystem
- 2024** ● Brandtätning och uppmärkning av nödutgångar, stamspolning
- 2022-2023** ● OVK, ventilationsrengöring, sotning, radonmätning/kontroll
- 2019-2021** ● Energideklaration/besiktning, OVK, ventilationsrengöring och sotning, stamspolning
- 2016-2017** ● Ventilationsrengöring genom Ventilation och Sotningstjänst, Uppgradering av fiber
- 2014** ● Takrenovering av garagebyggnad, Efterkontroll av OVK
- 2013** ● Brandskyddskontroll av bl.a. öppna spisar, Ventilationsrengöring genom Ventilation och Sotningstjänst
- 2010** ● Injustering av värmen, Ventilationsrengöring, nya garageportar, Nya golvluckor och sarger i källargångarna
- 2009-2010** ● Energideklaration/besiktning, Rensning av avlopp och dagvattenbrunnar i garagen, nya tak på sophusen
- 2007** ● Ny ventilationsanläggning, injustering och låsning av frånluftsdon, OVK
- 2006-2007** ● Byte av fönster, Bredbandsinstallation, fiberoptik, takfot och takrännor målade
- 1998-1999** ● Justering av ventilationsanläggning efter OVK, Renovering av vatten- och avloppsstammar
- 1990** ● Tak: underlagspapp, läkt och nya takpannor

Planerade underhåll

- 2025** ● Takomläggning
Balkongrenovering
- 2027** ● Dränering

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning	HSB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har via Nabo skapat en ny digital underhållsplan för att kunna säkra och planera för fastighetens framtid. Denna har lett till besiktningar av bland annat balkonger, som visat vara i stort behov av renovering. Föreningen har genomfört avgiftshöjningar för att planera för kommande av renoveringar. Under hösten har ett lån tagits på 1.2 Mkr till renoveringen av värmesystemet.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Föreningen har ingått i nytt städavtal med Instad AB.

Föreningen har sett över försäkringsavtalet och förhandlat detta.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 115 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 118 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 960 519	3 408 080	2 800 256	2 805 421
Resultat efter fin. poster	305 528	553 694	-304 180	-145 746
Soliditet (%)	11	10	5	7
Yttre fond	810 183	518 097	226 011	226 011
Taxeringsvärde	97 362 000	97 362 000	97 362 000	75 337 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	855	728	593	599
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,7	86,2	89,0	89,7
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 604	2 344	2 332	2 378
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 304	2 074	2 064	2 104
Sparande per kvm totalyta, kr	163	195	12	57
Elkostnad per kvm totalyta, kr	59	47	86	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	167	144	134	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	69	47	48	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	295	238	267	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,08	3,26	1,31	0,95
Räntekänslighet (%)	3,05	3,22	3,93	3,97

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 (totalt 154 850 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	241 840	-	-	241 840
Upplåtelseavgifter	442 660	-	-	442 660
Fond, yttre underhåll	518 097	-	292 086	810 183
Balanserat resultat	-599 714	553 694	-292 086	-338 106
Årets resultat	553 694	-553 694	305 528	305 528
Eget kapital	1 156 577	0	305 528	1 462 105

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-338 106
Årets resultat	305 528
Totalt	-32 578

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	292 086
Att från yttre fond i anspråk ta	-757 625
Balanseras i ny räkning	432 961
	-32 578

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	3 960 519	3 408 080
Övriga rörelseintäkter	3	-2	141 630
Summa rörelseintäkter		3 960 517	3 549 710
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 343 636	-1 835 570
Övriga externa kostnader	8	-180 776	-178 964
Personalkostnader	9	-252 747	-291 794
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-467 568	-372 334
Summa rörelsekostnader		-3 244 727	-2 678 663
RÖRELSERESULTAT		715 790	871 047
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 988	2 982
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-424 250	-320 334
Summa finansiella poster		-410 262	-317 352
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		305 528	553 694
ÅRETS RESULTAT		305 528	553 694

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	9 477 166	9 893 446
Markanläggningar	12	25 862	38 798
Maskiner och inventarier	13	556 095	449 636
Pågående projekt		757 625	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 816 748	10 381 880
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 816 748	10 381 880
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		53 912	63 492
Övriga fordringar	14	2 372	7 187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	196 730	241 522
Summa kortfristiga fordringar		253 014	312 201
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 393 305	1 187 966
Summa kassa och bank		2 393 305	1 187 966
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 646 319	1 500 167
SUMMA TILLGÅNGAR		13 463 067	11 882 047

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		684 500	684 500
Fond för yttre underhåll		810 183	518 097
Summa bundet eget kapital		1 494 683	1 202 597
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-338 106	-599 714
Årets resultat		305 528	553 694
Summa ansamlad förlust		-32 578	-46 020
SUMMA EGET KAPITAL		1 462 105	1 156 577
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	6 644 209	6 694 209
Övriga långfristiga skulder		500	500
Summa långfristiga skulder		6 644 709	6 694 709
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 302 116	3 158 116
Leverantörsskulder		314 962	167 009
Skatteskulder		0	1 079
Övriga kortfristiga skulder		243	5 325
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	738 932	699 232
Summa kortfristiga skulder		5 356 253	4 030 761
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 463 067	11 882 047

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	715 790	871 047
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	467 568	372 334
	1 183 358	1 243 381
Erhållen ränta	13 988	2 982
Erlagd ränta	-432 039	-310 002
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	765 307	936 360
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	59 187	-49 350
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	189 281	88 560
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 013 775	975 570
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-902 436	-180 134
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-902 436	-180 134
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 200 000	150 000
Amortering av lån	-106 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 094 000	50 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 205 339	845 436
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 187 966	342 531
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 393 305	1 187 966

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Det här räkenskapsåret har föreningen gått från redovisning enligt Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2) till Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3).

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

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Markanläggningar	5 %
Maskiner och inventarier	5 - 10 %
Byggnad	0,75 - 9,08 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	3 437 448	2 864 502
Hysesintäkter, lokaler	173 536	163 440
Hysesintäkter, p-platser	158 382	156 900
El	163 392	210 918
Övriga intäkter	1 494	7 658
Andrahandsuthyrning	26 267	4 662
Summa	3 960 519	3 408 080

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-2	-3
Elprisstöd	0	82 448
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	59 185
Summa	-2	141 630

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	189 092	183 988
Städning	29 343	7 765
Besiktning och service	92 043	8 760
Trädgårdsarbete	9 454	7 087
Snöskottning	0	4 405
Summa	319 932	212 004

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	7 855	9 945
Bostäder	91 162	58 077
Tvättstuga	3 269	11 012
Källarutrymmen	0	3 750
Dörrar och lås/porttele	15 849	4 550
VA	79 059	0
El	2 464	0
Tak	0	9 912
Gård/markytor	6 703	0
Summa	206 361	97 246

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	278 845	223 121
Uppvärmning	794 201	682 634
Vatten	328 546	225 317
Sophämtning	116 312	116 433
Summa	1 517 904	1 247 505

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	82 980	73 774
Kabel-TV	72 416	68 018
Arvode teknisk förvaltning	3 063	0
Fastighetsskatt	140 980	137 024
Summa	299 439	278 816

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	1 046	1 264
Övriga förvaltningskostnader	45 518	38 626
Juridiska kostnader	0	14 875
Revisionsarvoden	32 700	26 475
Ekonomisk förvaltning	101 512	97 724
Summa	180 776	178 964

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	123 000	123 000
Löner, arbetare	72 752	90 966
Förändring av semesterlöneskuld	-5 130	5 130
Övriga personalkostnader	1 678	5 249
Sociala avgifter	61 500	67 860
Arbetsgivaravg. för sem- och löneskuld	-1 053	-412
Summa	252 747	291 794

Medelantalet anställda

2024	2023
1 st	1 st

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	424 250	320 314
Övriga räntekostnader	0	20
Summa	424 250	320 334

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	18 119 660	18 119 660
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	18 119 660	18 119 660
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 226 214	-7 896 358
Årets avskrivning	-416 280	-329 856
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 642 494	-8 226 214
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	9 477 166	9 893 446
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>767 000</i>	<i>767 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	46 553 000	46 553 000
Taxeringsvärde mark	50 809 000	50 809 000
Summa	97 362 000	97 362 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	258 688	258 688
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	258 688	258 688
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-219 890	-206 954
Årets avskrivning	-12 936	-12 936
Utgående ackumulerad avskrivning	-232 826	-219 890
Utgående restvärde enligt plan	25 862	38 798

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	988 533	808 399
Inköp	144 811	180 134
Utrangering	-140 026	0
Utgående anskaffningsvärde	993 318	988 533
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-538 897	-509 355
Avskrivningar	-38 352	-29 542
Utrangering	140 026	
Utgående avskrivning	-437 223	-538 897
Utgående restvärde enligt plan	556 095	449 636

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2 002	2 027
Skattefordringar	370	3 322
Övriga fordringar	0	1 838
Summa	2 372	7 187

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	62 154	75 350
Städning	6 863	0
El	0	11 392
Försäkringspremier	82 996	82 980
Kabel-TV	18 392	18 104
Vatten	0	28 318
Förvaltning	26 325	25 378
Summa	196 730	241 522

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2027-09-24	4,50 %	3 071 085	3 121 085
Swedbank	2026-08-25	4,47 %	3 623 124	3 623 124
Swedbank	2025-09-25	2,97 %	3 058 116	3 108 116
Swedbank	2025-09-25	2,99 %	1 194 000	
Summa			10 946 325	9 852 325
Varav kortfristig del			4 302 116	3 158 116

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 326 325 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	123 186	123 124
El	26 179	17 962
Uppvärmning	109 219	100 551
Utgiftsräntor	38 388	46 177
Upplupna semesterlöner	0	5 130
Beräknade uppl. sociala avifter	37 183	38 235
Förutbetalda avgifter/hyror	376 452	344 302
Beräknat revisionsarvode	28 325	23 750
Summa	738 932	699 232

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	12 790 000	12 790 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2025-01-01 med 10%.

Underskrifter

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

Uppsala kommun

Maya Staneva
Ordförande

Per Ulf Johannes Nyberg
Styrelseledamot

Rita Birgitta Stark
Styrelseledamot

Shirin Amid
Styrelseledamot

Gabriel Persson
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Fredrik Olofsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 09:32

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 05.05.2025 13:55

DOCUMENT ID:

HkWJ8vmLglx

ENVELOPE ID:

SJcRBD7lgeg-HkWJ8vmLglx

DOCUMENT NAME:

Brf Österled, 717600-2678 - Årsredovisning 2024.pdf

19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GABRIEL PERSSON gabrielpersa@hotmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 15:49 05.05.2025 15:49	eID Low	Swedish BankID IP: 213.80.104.222
2. Rita Birgitta Stark rita.stark@hotmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 19:08 05.05.2025 19:07	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.73.16
3. SHIRIN AMID shirin.amid@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 08:40 05.05.2025 15:12	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.222.250
4. Per Ulf Johannes Nyberg nybergjohannes.98@hotmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 09:02 07.05.2025 09:02	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.182.213
5. MAYA STANEVA maya.steneva@hotmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 18:27 07.05.2025 18:26	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.124.170
6. Sven Fredrik Olofsson fredrik.olofsson@kpmg.se	Signed Authenticated	08.05.2025 09:32 08.05.2025 09:32	eID Low	Swedish BankID IP: 213.67.205.146

* 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 ÖSTERLED, org. nr 717600-2678

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF ÖSTERLED för år 2024.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upp-lyser, 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF ÖSTERLED för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 försumelse 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av den elektroniska underskriften

KPMG AB

Fredrik Olofsson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 09:34

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 05.05.2025 13:55

DOCUMENT ID:

Hk1IvmLegg

ENVELOPE ID:

SkK0SwQLxxg-Hk1IvmLegg

DOCUMENT NAME:

1. Revisionsberättelse Brf Österled 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sven Fredrik Olofsson	 Signed	08.05.2025 09:34	eID	Swedish BankID
fredrik.olofsson@kpmg.se	Authenticated	08.05.2025 09:33	Low	IP: 213.67.205.146

* 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