

Brf Knäckepilen


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2024



Årsredovisning för

Brf Knäckepilen

769631-1450

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16

Styrelsen för Brf Knäckepilen (769631-1450) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-11-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-11-20 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-11. Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Sala Backe 44:1 i Uppsala kommun, omfattande adresserna Fyrislundsgatan 19 / Johannesbäcksgatan 95 B-D / Johannesbäcksgatan 97-99 / Johannesbäcksgatan 95 A. Sala Backe 44:1 byggdes år 1900.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2070-01-01.

Föreningen äger fastigheten Sala Backe 44:2 i Uppsala kommun, omfattande adresserna Fyrislundsgatan 21 A-B. Sala Backe 44:2 byggdes år 1900.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2070-01-01.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
95	Lägenheter, bostadsrätt	5 573
1	Lokaler, hyresrätt	132
44	Antal p-platser	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Nordeuropa Försäkring AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-06-12. På stämman deltog 7 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Dan Seidegård	Ordförande
Lamija Fejzic	Sekreterare
Catalina Sandru	Ledamot
Patrik Strömgren	Ledamot
Rolf Hasth	Ledamot

Mikael Ottestig	Suppleant
Omid Sarvari	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mikael Ottestig, Catalina Sandru, Niclas Wärenfeldt, Omid Sarvari, Patrik Strömgren och Rolf Hasth.

Föreningens firma tecknas av Lamija Fejzic, Catalina Sandru, Dan Seidegård, Patrik Strömgren och Rolf Hasth.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas två i styrelse.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Niclas Wärenfeldt.

Valberedningen har utgjorts av Eric Adler och Kristin Guzman.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 148 st. Under året har 14 tillkommit samt 15 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 147 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsförvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Försäkring	Nordeuropa Försäkring
Elleverantör	Vattenfall
Värme	Vattenfall
Nyckelhantering	Certego
Pumpgropar	IMA
Trappstädning	PD Miljövårdsservice
Förvaltning garage	Parkando
Förvaltning hiss	Uppsala Lyftservice
Bredband	Ownit
Taggsystem	Din Box
Systematiskt brandskydd	Fastighetsägarna Service Uppsala AB
Accesssystem portar	Zesec
Gårdsskötsel	Fastighetsägarna Service Uppsala AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har följande större händelser skett:

- Genomförande av 5-årsbesiktning.
- Installation av kameraövervakning.
- Omstrukturering garageavgifter.
- Installation av ny torktumlare i tvättstugan.
- Drifttagning av passagesystem.
- Avtalsförhandling med Fastighetsägarna gällande gårdsskötsel.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har OVK genomförts i föreningen.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	4 742	4 862	4 805	4 772
Resultat efter fin.poster (tkr)	-4 410	-3 876	-3 347	-4 863
Soliditet (%)	74,1%	74,5%	74,9%	75,1%
Årsavgifter kr/kvm	788	718		
Skuldsättning kr/kvm totalyta	12 937	10 703		
Skuldsättning kr/kvm brf yta	13 245	13 285		
Räntekänslighet %	17	18		
Energikostnad kr/kvm	230	179		
Sparande per kvm	-8	71		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83	80		

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror i första hand på stora avskrivningskostnader som inte påverkar föreningens likviditet.

Förändring eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	238 440 000		1 145 658	-16 511 820	-3 914 534	219 159 304
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			119 434	-119 434		
Balanseras i ny räkning				-3 914 534	3 914 534	
Upplåtelse av						
Årets resultat					-4 409 630	-4 409 630
Belopp vid årets utgång	238 440 000	-	1 265 092	-20 545 788	-4 409 630	214 749 674

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-20 545 788
Årets resultat	-4 409 630
Totalt	-24 955 418

Avsättning till yttre fond	291 000
Uttag ur yttre fond	-145 000
Balanseras i ny räkning	-25 101 418
Summa	-24 955 418

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Nettoomsättning	2	4 742 102	4 862 023
Övriga rörelseintäkter		509 859	98 690
		<u>5 251 961</u>	<u>4 960 713</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-3 003 299	-2 816 307
Övriga externa kostnader	4	-611 130	-498 157
Personalkostnader	5	-134 473	-124 513
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-4 218 399</u>	<u>-4 236 149</u>
Rörelseresultat		<u>-2 715 340</u>	<u>-2 714 413</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		48 057	30 737
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 742 347</u>	<u>-1 192 438</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-4 409 630</u>	<u>-3 876 114</u>
Resultat före skatt		<u>-4 409 630</u>	<u>-3 876 114</u>
Skatt pga ändrad taxering		-	-38 420
Årets resultat		<u>-4 409 630</u>	<u>-3 914 534</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	286 523 239	290 741 638
Inventarier, verktyg och installationer	7	534 010	534 010
		287 057 249	291 275 648
Summa anläggningstillgångar		287 057 249	291 275 648
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		130 278	50 736
Övriga fordringar		11 026	66 843
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	24 194	24 194
		165 498	141 773
<i>Kassa och bank</i>	9	2 553 262	2 841 360
Summa omsättningstillgångar		2 718 760	2 983 133
SUMMA TILLGÅNGAR		289 776 009	294 258 781

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		238 440 000	238 440 000
Fond för yttre underhåll		1 265 092	1 145 658
		<u>239 705 092</u>	<u>239 585 658</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-20 545 788	-16 511 820
Årets resultat		-4 409 630	-3 914 534
		<u>-24 955 418</u>	<u>-20 426 354</u>
Summa eget kapital		<u>214 749 674</u>	<u>219 159 304</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	48 800 000	48 800 000
		<u>48 800 000</u>	<u>48 800 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	24 775 000	25 000 000
Leverantörsskulder		247 139	560 106
Skatteskulder		111 660	111 660
Övriga kortfristiga skulder	11	100 000	101 535
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	992 536	526 176
		<u>26 226 335</u>	<u>26 299 477</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>289 776 009</u>	<u>294 258 781</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-2 715 340	-2 714 414
Avskrivningar		4 218 399	4 236 149
Erlagd ränta, ränteintäkter, utdelning Brandkontoret		-1 694 291	-1 161 702
Skatt pga ändrad taxering			-38 420
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-191 232	321 613
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		-79 542	53 822
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar		55 817	-54 459
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		-312 967	437 706
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder		464 826	-7 575
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-63 098	751 107
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-225 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-225 000	
Årets kassaflöde		-288 098	751 107
Likvida medel vid årets början		2 841 359	2 090 253
Likvida medel vid årets slut		2 553 261	2 841 360

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Avskrivningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter 15-120 år

Avskrivningstid på markanläggningar 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier 5 år

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	4 377 093	3 990 075
Hyrer garage och p-platser	-	548 389
Hyrer lokaler	277 204	267 974
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	46 106	32 786
Övriga hyresintäkter	41 699	22 799
Summa	4 742 102	4 862 023

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	250 660	258 532
Städning	100 600	179 660
Hisstillsyn	14 223	14 706
Tillsyn, besiktning, kontroller	37 652	17 357
Trädgårdsskötsel	45 842	7 038
Snöröjning	3 890	6 678
Reparationer	631 731	318 287
Underhåll	145 116	171 345
El	324 071	303 354
Uppvärmning	622 729	485 029
Vatten	361 006	447 798
Sophämtning	162 055	158 315
Fettavskiljare	13 123	14 035
Försäkringspremie	80 663	87 167
Fastighetsskatt lokaler	55 830	57 880
Övriga fastighetskostnader	3 762	54 114
Bilpoolkostnader	-	86 573
Kabel-tv/Bredband/IT	150 346	148 437
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 003 299	2 816 305

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Hyra	987	
Porto / Telefon	25 403	
Mäklararvode, Konsultkostnader	38 467	29 666
Besiktning och utredningskostnader	30 107	65 150
Förvaltningsarvoden	283 928	295 003
Övriga förvaltningskostnader	3 254	45 906
Bankkostnader	7 127	11 580
Panter	36 427	6 235
Juridiska arvoden	162 601	23 367
Revisionsarvode	22 828	21 250
Summa	611 129	498 157

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvoden	105 000	96 600
Sociala kostnader	29 473	27 913
	134 473	124 513

Brf Knäckepilen har inte haft några anställda under året.

Not 6 Anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Byggnader och mark</i>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	249 316 001	249 316 001
-Mark	64 123 999	64 123 999
	313 440 000	313 440 000
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-22 698 362	-18 573 460
-Årets avskrivning enligt plan	-4 218 399	-4 124 902
	-26 916 761	-22 698 362
Redovisat värde vid årets slut	286 523 239	290 741 638
Taxeringsvärde		
Byggnader	116 982 000	116 982 000
Mark	232 380 000	232 380 000
	349 362 000	349 362 000
Bostäder	5 378 000	5 378 000
Lokaler	205 000	205 000
	5 583 000	5 583 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	944 633	944 633
	944 633	944 633
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
-Vid årets början	-410 623	-299 376
-Årets avskrivningar	-	-111 247
	-410 623	-410 623
Redovisat värde vid årets slut	534 010	534 010

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förskottsbetalda kostnader	24 194	24 194
	24 194	24 194

Not 9 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Sparkonto	-	100 000
Sparkonto	-	820 761
Sparkonto	846 848	-
Sparkonto	100 000	264 739
Sparkonto	754 104	-
SHB Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	852 310	1 655 860
	2 553 262	2 841 360

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Konvertering /slutbetalning	Ränta 31/12	2024-12-31	2023-12-31
SBAB	2029-05-15	1,25%	24 100 000	24 100 000
SBAB	2030-03-08	1,96%	24 700 000	24 700 000
SBAB	2025-03-10	3,16%	24 775 000	25 000 000
			73 575 000	73 800 000
Varav Långfristig del			48 800 000	48 800 000
Varav Kortfristig del			24 775 000	25 000 000
			73 575 000	73 800 000

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Totala skulder om 5 år beräknas upp gå till 72 450 000 kr.

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Moms	-	1 535
Depositioner	100 000	100 000
	100 000	101 535

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter	356 099	326 064
Övriga upplupna kostnader	636 437	200 112
	992 536	526 176

Övriga noter

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerhet	138 750 000	138 750 000
	138 750 000	138 750 000

Not 14 Eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm 2025-

Dan Seidegård
Ordförande

Patrik Strömgren
Ledamot

Catalina Sandru
Ledamot

Lamija Fejzic
Sekreterare

Rolf Hasth
Ledamot

Min revisionsberättelser har lämnats 2025-

Niclas Wärenfeldt
Revisor
BoRevision i Sverige AB



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventualförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventualförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.