

Årsredovisning 2024

Brf Uppsalahus nr 27

716401-2895



Välkommen till årsredovisningen för Brf Uppsalahus nr 27

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. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
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 1984-04-01. Stadgar registrerades 2023-11-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sävja 1:68, 1:69	-	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1985

Föreningen har 237 bostadsrätter om totalt 19 971 kvm. Byggnadernas totalyta är 21817 kvm.

Styrelsens sammansättning

Isabelle Jeanneau	Ordförande
Jonas Sandström	Vice ordförande, from 250205
Lars Christoffer Nordling	Sekreterare, from 250205
Kicki Ericsson	Ledamot tom 241231
Joel Alé Svensson	Ledamot tom 250112
Bauer Altas	Ledamot
Charlotte Gavestam	Ledamot
Kjell Eriksson	Ledamot
Torsten Åström	Ledamot
Emma Heshmati Högrelius	Suppleant
Thomas Kragh	Suppleant

Valberedning

Nada Abdulakader, Sammanställande

Leart Kastrati

Christoffer Vedin invald på årsmötet, ej aktiv. Flyttat från föreningen höst 2025

Firmateckning

Styrelsen eller två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Kjell Ivar Viberg	Internrevisor	
Tomas Ericson	Auktoriserad Revisor	BOREV revision AB
	Revisorssuppleant	Borev Revision AB ges mandat att utse

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan, uppdaterad i februari 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Belysning hissar utbytt till LED
● Målning av alla förrådshus

Avtal med leverantörer

Bredband/Internet	Telenor
Deponering av föreningens arkivmaterial	Näringslivsarkivet i Uppsala
Ekonomisk förvaltning	NABO
Kabel-TV	Tele 2
Mark- och trädgårdsskötsel samt städning	Sommarro Fastighetstjänst
Parkeringsövervakning	Aimo Park
Ventilation/ värmesystem	Indoor

Övrig verksamhetsinformation

Lekplatser inspekterade och säkerhetsuppdaterade. Skyltar uppsatta.

Upprättat plan och rutin för Systematiskt Brandskydds Arbete

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens har lagt om tre av sina lån om totalt 29 mkr med 1-3 års löptid. Det minsta lånet på ca 1.7 miljoner har amorterats bort.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 4%.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 4% fr.o.m 2025-02-01.

Förändringar i avtal

- Arbete med upphandling för städning har pågått under 2024.
- Förhandling av avtalet med Sommarro, fastighetsskötsel. Bland annat ta bort strapphusstädning.
- Samtal om utökning av Stjernbrons avtal till att omfatta hantering lägenhetsnycklar.

- Avtalet med Aimopark sades upp augusti 2024 och samtal/upphandling med ny leverantör har pågått under året. Nytt leverantörsavtal signerat 2025.
- Samtal och förhandlingar med Indoor om de två avtal vi haft: Ventilation och värmesystem. Nytt, heltäckande avtal signerat april 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 309 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 12. Det har under året skett 14 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	16 698 299	15 353 229	15 353 229	14 654 429
Resultat efter fin. poster	1 454 712	2 730 857	1 774 685	1 778 678
Soliditet (%)	20	18	14	14
Yttre fond	11 152 139	9 152 139	4 656 543	4 047 543
Taxeringsvärde	279 808 000	279 808 000	279 808 000	202 882 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	786	759	724	700
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,1	90,9	93,4	94,9
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 235	4 389	4 614	4 742
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 877	4 018	4 224	4 341
Sparande per kvm totalyta, kr	194	186	159	159
Elkostnad per kvm totalyta, kr	65	46	72	73
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	63	75	67	53
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	49	39	39	39
Energikostnad per kvm totalyta, kr	178	159	178	165
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,20	1,66	1,63	1,50
Räntekänslighet (%)	5,39	5,79	6,38	6,77

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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	4 360 996	-	-	4 360 996
Fond, yttre underhåll	9 152 139	-	2 000 000	11 152 139
Balanserat resultat	3 634 939	2 730 857	-2 000 000	4 365 797
Årets resultat	2 730 857	-2 730 857	1 454 712	1 454 712
Eget kapital	19 878 931	0	1 454 712	21 333 644

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	4 365 797
Årets resultat	1 454 712
Totalt	5 820 509
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	5 092 605
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 085 374
Balanseras i ny räkning	1 813 278
	5 820 509

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	16 698 299	16 128 421
Övriga rörelseintäkter	3	-13 230	535 138
Summa rörelseintäkter		16 685 069	16 663 559
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-10 693 180	-9 978 303
Övriga externa kostnader	9	-595 553	-552 442
Personalkostnader	10	-380 391	-290 682
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 694 220	-1 694 220
Summa rörelsekostnader		-13 363 345	-12 515 646
RÖRELSERESULTAT		3 321 724	4 147 912
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		35 285	72 720
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 902 297	-1 489 775
Summa finansiella poster		-1 867 012	-1 417 055
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 454 712	2 730 857
ÅRETS RESULTAT		1 454 712	2 730 857

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	100 395 707	102 075 371
Markanläggningar	13	116 394	130 950
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		100 512 101	102 206 321
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		100 512 101	102 206 321
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		94 080	125 229
Övriga fordringar	15	1 394	65 744
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	589 404	689 237
Summa kortfristiga fordringar		684 878	880 210
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 848 930	7 772 097
Summa kassa och bank		7 848 930	7 772 097
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 533 808	8 652 307
SUMMA TILLGÅNGAR		109 045 910	110 858 629

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 360 996	4 360 996
Fond för yttre underhåll		11 152 139	9 152 139
Summa bundet eget kapital		15 513 135	13 513 135
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 365 797	3 634 939
Årets resultat		1 454 712	2 730 857
Summa fritt eget kapital		5 820 509	6 365 797
SUMMA EGET KAPITAL		21 333 644	19 878 931
Avsättningar			
Avsättningar		228 239	228 239
Summa avsättningar		228 239	228 239
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	54 578 937	54 264 289
Övriga långfristiga skulder		500	500
Summa långfristiga skulder		54 579 437	54 264 789
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	30 001 325	33 393 149
Leverantörsskulder		502 973	594 912
Skatteskulder		151 675	282 098
Övriga kortfristiga skulder		131 861	127 944
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 116 756	2 088 566
Summa kortfristiga skulder		32 904 590	36 486 669
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		109 045 910	110 858 629

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 321 724	4 147 912
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 694 220	1 694 220
	5 015 944	5 842 132
Erhållen ränta	35 285	72 720
Erlagd ränta	-1 879 466	-1 381 812
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 171 763	4 533 040
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	195 332	-140 027
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-213 087	50 310
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 154 009	4 443 324
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-3 077 176	-4 498 714
Depositioner	0	500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 077 176	-4 498 214
ÅRETS KASSAFLÖDE	76 833	-54 890
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 772 097	7 826 988
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	7 848 930	7 772 097

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Uppsalahus nr 27 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag 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 bredband, 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:

Byggnad	1,16 %
Fastighetsförbättringar	2 - 3,33 %
Markanläggningar	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 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.

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	15 270 372	14 682 852
Hysesintäkter, p-platser	963 176	919 253
Kabel-TV/Bredband	430 155	469 260
Övriga intäkter	35 552	63 221
Intäktsreduktion	-956	-6 165
Summa	16 698 299	16 128 421

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	2	2
Elprisstöd	0	389 854
Övriga intäkter	-13 543	33 746
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	110 836
Övriga rörelseintäkter	311	700
Summa	-13 230	535 138

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	883 034	1 045 064
Besiktning och service	239 715	1 456 766
Städning	14 800	0
Trädgårdsarbete	38 775	102 647
Övrigt	134 864	82 876
Snöskottning	62 313	46 331
Summa	1 373 501	2 733 683

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	525 969	260 221
Bostäder	1 948	0
Bostäder VVS	6 046	0
Tvättstuga	198 007	158 612
Soprum/miljöanläggning	3 628	0
Dörrar och lås/porttele	32 339	107 272
VA	129 292	421 866
Ventilation	607 933	245 733
El	36 267	26 434
Hissar	90 139	28 170
Tak	90 581	23 200
Fasader	20 976	0
Fönster	0	15 975
Balkonger	1 500	0
Gård/markytor	8 125	42 648
Garage och p-platser	46 883	1 688
Försäkringsärende/vattenskada	9 453	118 137
Temp. rep und eller projekt	100 184	0
Summa	1 909 269	1 449 954

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övriga gemensamma utrymmen	946 336	0
Gård/markytor	139 038	0
Summa	1 085 374	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	1 414 254	994 940
Uppvärmning	1 381 189	1 636 324
Vatten	1 077 608	848 112
Sophämtning	435 533	445 055
Summa	4 308 584	3 924 431

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	387 010	375 475
Självrisker	78 317	4 500
Kabel-TV	428 608	416 012
Bredband	556 253	517 700
Arvode teknisk förvaltning	1 875	1 875
Fastighetsskatt	564 390	554 673
Summa	2 016 453	1 870 235

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	34 855	49 153
Övriga förvaltningskostnader	220 527	154 464
Juridiska kostnader	0	13 838
Revisionsarvoden	27 163	33 663
Ekonomisk förvaltning	313 008	301 324
Summa	595 553	552 442

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	290 188	222 776
Löner, arbetare	9 603	0
Övriga personalkostnader	0	101
Sociala avgifter	80 600	67 805
Summa	380 391	290 682

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 898 353	1 488 734
Övriga räntekostnader	3 944	1 041
Summa	1 902 297	1 489 775

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	133 594 298	133 594 298
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	133 594 298	133 594 298
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-31 518 927	-29 839 263
Årets avskrivning	-1 679 664	-1 679 664
Utgående ackumulerad avskrivning	-33 198 591	-31 518 927
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	100 395 707	102 075 371
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 755 673</i>	<i>7 755 673</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	196 600 000	196 600 000
Taxeringsvärde mark	83 208 000	83 208 000
Summa	279 808 000	279 808 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	145 506	145 506
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	145 506	145 506
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-14 556	0
Årets avskrivning	-14 556	-14 556
Utgående ackumulerad avskrivning	-29 112	-14 556
Utgående restvärde enligt plan	116 394	130 950

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	893 557	893 557
Utgående anskaffningsvärde	893 557	893 557
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-893 557	-893 557
Utgående avskrivning	-893 557	-893 557
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 394	51 978
Övriga fordringar	0	13 766
Summa	1 394	65 744

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81 973	69 607
Fastighetsskötsel	80 945	76 222
Försäkringspremier	140 201	128 343
Kabel-TV	109 340	105 077
Vatten	0	91 963
Bredband	94 528	138 529
Förvaltning	82 417	79 496
Summa	589 404	689 237

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2025-06-18	3,83 %	9 991 585	10 267 217
Swedbank	2026-09-25	2,18 %	13 781 525	13 781 525
Swedbank	2027-12-22	3,52 %	11 151 582	11 902 582
Swedbank	2025-06-18	3,83 %	10 348 500	10 348 500
Swedbank	2024-03-28	4,63 %		1 708 323
Swedbank	2025-10-24	1,17 %	8 555 000	8 555 000
Swedbank	2027-03-25	3,54 %	9 415 888	9 452 869
Stadshypotek	2029-01-30	0,88 %	13 588 182	13 657 422
Stadshypotek	2027-06-01	2,85 %	7 748 000	7 984 000
Summa			84 580 262	87 657 438
Varav kortfristig del			30 001 325	33 393 149

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 74 870 902 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
El	193 873	230 947
Uppvärmning	136 665	124 405
Utgiftsräntor	343 654	320 823
Uppkost löner	24 612	0
Uppl lagst sociala avg	4 427	0
Förutbetalda avgifter/hyror	1 388 525	1 387 391
Beräknat revisionsarvode	25 000	25 000
Summa	2 116 756	2 088 566

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	107 814 000	107 814 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Nya leverantörsavtal tecknade 2025 med: - Sommarro - Indoor - Klara Ståd - Stjernbrons säkerhetsservice AB.

Föreningen har höjt avgifterna med 4 % från och med februari 2025

Underskrifter

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

Uppsala

Bauer Altas
Ledamot

Charlotte Gavestam
Ledamot

Isabelle Jeanneau
Ordförande

Jonas Sandström
Vice ordförande, fom 250205

Kjell Eriksson
Ledamot

Lars Christoffer Nordling
Sekreterare, fom 250205

Torsten Åström
Ledamot

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

Kjell Ivar Viberg
Internrevisor

BOREV revision AB
Tomas Ericson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2025 16:59

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 12.05.2025 14:34

DOCUMENT ID:

BkSM6cwJWLx

ENVELOPE ID:

rkWzaqDJbex-BkSM6cwJWLx

DOCUMENT NAME:

Brf Uppsalahus nr 27, 716401-2895 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Isabelle Anne-Marie Sophie Jeanne au styrelse.uppsalاهus27@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 14:54 12.05.2025 14:53	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.247.141
2. BAUER ALTAS bawer.krd@outlook.com	Signed Authenticated	12.05.2025 14:55 12.05.2025 14:54	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.242.67
3. TORSTEN ÅSTRÖM torsten.astrom57@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 15:18 12.05.2025 15:09	eID Low	Swedish BankID IP: 146.70.207.230
4. EVA MARIA CHARLOTTE GAVESTA M charlotte.gavestam@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 16:33 12.05.2025 16:22	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.242.145
5. Lars Christoffer Nordling christoffer.nordling@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 16:46 12.05.2025 16:41	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.240.240
6. HANS JONAS SANDSTRÖM sandstormdesign@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 23:15 12.05.2025 23:07	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.250.45
7. KJELL ERIKSSON erikssonkjell1@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 06:53 13.05.2025 06:52	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.40.212
8. Tomas Ericson revision@borev.se	Signed Authenticated	13.05.2025 08:29 13.05.2025 08:08	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.116.248
9. KJELL IVAR VIBERG	Signed	13.05.2025 16:59	eID	Swedish BankID

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

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
kjell.viberg8@hotmail.com	Authenticated	13.05.2025 10:30	Low	IP: 92.34.249.69

* 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 Bostadsrättsföreningen Uppsalahus Nr 27, org.nr 716401-2895

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Uppsalahus Nr 27 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Bostadsrättsföreningen Uppsalahus Nr 27 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 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.

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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 min elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Kjell Ivar Viberg
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2025 16:42

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 12.05.2025 14:34

DOCUMENT ID:

Hywft9wkbex

ENVELOPE ID:

Syxza9Pk-eg-Hywft9wkbex

DOCUMENT NAME:

Brf Uppsalahus nr 27 - Revisionsberättelse 2024 för digital signering.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Tomas Ericson revision@borev.se	 Signed Authenticated	13.05.2025 08:30 13.05.2025 08:29	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.116.248
2. KJELL IVAR VIBERG kjell.viberg8@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2025 16:42 13.05.2025 10:20	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.249.69

* 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