

Årsredovisning

Brf Uppsala Ekeby 1

716401-2465

Styrelsen för Brf Uppsala Ekeby 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 14
- Underskrifter	14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Uppsala Ekeby 1 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024-08-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen innehar marken med äganderätt och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av sex flerbostadshus med totalt 100 stycken bostadsrätter samt tre stycken kvartersgårdar. Därutöver finns 51 stycken garage, 56 stycken parkeringsplatser varav 18 stycken med motorvärmare.

Lägenhetsfördelning:

22 st 2 rum och kök

26 st 3 rum och kök

32 st 4 rum och kök

20 st 5 rum och kök

Den totala boytan är 8 960,5 kvm.

Föreningens fastigheter hade vid räkenskapsårets utgång ett taxeringsvärde om 206 000 000 kr, varav markvärdet motsvarar 98 000 000 kr och byggnadsvärdet 108 000 000 kr. Föreningen kommer att erhålla ett nytt taxeringsvärde 2025. Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen. Föreningen har en anställd fastighetsskötare och en anställd lokalvårdare på timbasis.

Föreningsfrågor

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid räkenskapsårets utgång upplåtna med bostadsrätt.

Under året har föreningen haft två anställda.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens underhållsplan uppdaterades 2022.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2023-11-30 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Serdar Gürbüz	Ordförande
Stefan Blom	Ledamot
Patrik Johansson	Ledamot
Tomas Engvall	Ledamot
Tatiana Tchoumak	Ledamot
Niklas Gåfväls	Suppleant

Revisorer

Niklas Rommel
Lorenzo Casini

Ordinarie
Suppleant

Valberedning

Ingmar Fröjd
Christer Solander
Lena Källgren Rommel

Sammanställande

Representanter Ekeby-Flogsta Samrådskommitté

Charlotta Porsö
Hanna Åkerblom

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-11-05

Medlemsinformation

Föreningen hade den 31 augusti 135 (136) medlemmar fördelade på 100 lägenheter.

Under året har 12 (2) medlemmar lämnat föreningen och 11 (2) nya medlemmar har tillkommit.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens fastighetslån uppgår totalt till 14 975 000 kronor, lånet är placerat hos Nordea Hypotek AB.

Årsavgifterna har höjts med 5% den 1 oktober 2023 och 9 % den 1 oktober 2024.

Föreningen har haft två städdagar under räkenskapsåret.

Föreningen har genomfört OVK-besiktning och lagat markvattenledningen under räkenskapsåret.

År	2023-2024	2022-2023	2021-2022	2020-2021	2019-2020
Nettoomsättning, tkr	5 508	5 221	5 080	4 848	4 595
Resultat efter finansiella poster, tkr	-192	889	1 141	488	942
Soliditet, %	36	36	31	27	24
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	575	525	509	495	481
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	93				
Skuldsättning/kvm, kr	1 671	1 744	1 984	2 123	2 243
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	1 671	1 744	1 984	2 123	2 243
Sparande/kvm, kr	128				
Räntekänslighet, %	2,91	3,32	3,89		
Energikostnad/kvm, kr	223	202	201	204	192
Eget kapital, tkr	8 963	9 155	8 266	7 124	6 637
Taxeringsvärde, tkr	206 000	206 000	206 000	159 000	159 000
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	7,27	7,58	8,63	11,97	12,64
Genomsnittlig skuldränta, %	4,59	2,67	0,80	0,75	0,78
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	105	106	62	62	62
Ianspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	0	8	37	4	226
Antal överlåtelse, bostäder	7	2	6	4	3
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	34 606	35 669	39 231	32 799	31 012

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika år.

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme per kvadratmeter total yta. I årsavgifterna ingår bland annat kostnaden för värme, kall- och varmvatten och bredband. För hushållselen har respektive bostadsinnehavare eget abonnemang.

Upplysning vid förlust

Förlusten innebär att föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden kommer att ske, vid nuvarande räntenivå, via höjda årsavgifter och/eller upptagande av nya lån.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 195 500	2 212 996	3 857 185	889 322
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			889 322	-889 322
Förändring av yttre fond		941 000	-941 000	
Årets resultat				-191 562
Belopp vid årets utgång	2 195 500	3 153 996	3 805 507	-191 562

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	3 805 507
Årets resultat	-191 562
Summa	3 613 945

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	941 000
Anspråktagande av yttre fond	-580 885
Balanseras i ny räkning	3 253 830
Summa	3 613 945

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

RESULTATRÄKNING

		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	5 507 534	5 220 869
Övriga rörelseintäkter	2	1 570	97 271
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 509 104	5 318 140
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6	-4 004 633	-2 997 739
Personalkostnader	7	-278 352	-273 879
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-552 870	-552 870
Kommunal fastighetsavgift		-163 000	-158 900
Summa rörelsekostnader		-4 998 855	-3 983 388
Rörelseresultat		510 249	1 334 752
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		833	370
Räntekostnader och liknande resultatposter		-702 644	-445 800
Summa finansiella poster		-701 811	-445 430
Resultat efter finansiella poster		-191 562	889 322
Resultat före skatt		-191 562	889 322
Årets resultat		-191 562	889 322

BALANSRÄKNING

		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	23 201 131	23 754 001
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 201 131	23 754 001
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		23 201 631	23 754 501
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 444	55 403
Övriga fordringar		24 896	6 934
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	134 472	127 889
Summa kortfristiga fordringar		171 812	190 226
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 552 523	1 560 875
Summa kassa och bank		1 552 523	1 560 875
Summa omsättningstillgångar		1 724 335	1 751 101
SUMMA TILLGÅNGAR		24 925 966	25 505 602

		2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 195 500	2 195 500
Fond för yttre underhåll		3 153 996	2 212 996
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>5 349 496</i>	<i>4 408 496</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 805 507	3 857 185
Årets resultat		-191 562	889 322
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>3 613 945</i>	<i>4 746 507</i>
Summa eget kapital		8 963 441	9 155 003
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	14 475 000	14 925 000
Summa långfristiga skulder		14 475 000	14 925 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		483 379	265 310
Skatteskulder		15 886	11 786
Övriga skulder		510 722	707 494
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	477 538	441 009
Summa kortfristiga skulder		1 487 525	1 425 599
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 925 966	25 505 602

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	510 249	1 334 752
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	552 870	552 870
Erhållen ränta	833	370
Erlagd ränta	-702 644	-445 800
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>361 308</i>	<i>1 442 192</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	18 414	-66 679
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	61 925	91 866
Kassaflöde från den löpande verksamheten	441 647	1 467 379
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-450 000	-2 150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-450 000	-2 150 000
Årets kassaflöde	-8 353	-682 621
Likvida medel vid årets början	1 560 875	2 243 497
Kursdifferens i likvida medel	1	-
Likvida medel vid årets slut	1 552 523	1 560 876

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) och BFAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	1,5	66

Not 1	Nettoomsättning	2023/2024	2022/2023
	Årsavgifter	4 929 727	4 702 243
	Hyra garage	266 250	225 000
	Hyra parkeringsplatser	83 830	72 675
	Gästrum	8 000	13 850
	Bredband	219 600	207 000
	Öresavrundning	127	101
	Summa	5 507 534	5 220 869

Årsavgifterna höjdes med 5 % den 1 oktober 2023.

I årsavgiften ingår bland annat kostnader för kall- och varmvatten, uppvärmning och bredband.

Not 2	Övriga intäkter	2023/2024	2022/2023
	Elstöd	–	97 271
	Taggar	920	–
	Fjärrkontroll	650	–
	Summa	1 570	97 271

Not 3	Driftskostnader	2023/2024	2022/2023
	Snöröjning/sandning	117 597	39 675
	Städning, grundavtal	–	3 781
	Hiss, besiktning	3 063	2 925
	Hiss, serviceavtal	20 749	19 373
	El	348 529	474 015
	Uppvärmning	1 218 550	1 017 665
	Vatten	432 067	312 022
	Renhållning	139 421	136 448
	Fastighetsförsäkring	221 130	210 575
	Försäkringsersättning	-55 403	-33 897
	Kabel-TV	1 424	1 424
	Övriga serviceavtal	5 951	5 789
	Städdag	2 931	2 417
	Övriga besiktningar/kontroller	5 558	–
	Bredband	229 035	212 331
	Summa	2 690 602	2 404 543

Not 4	Övriga rörelsekostnader	2023/2024	2022/2023
	Förbrukningsinventarier	–	6 774
	Förbrukningsmaterial	18 460	35 606
	Inkasso- och KFM-avgifter, tingsrätts- och advokatkostnader	264 079	93 000
	Telefon och porto	7 500	8 940
	Bredband och hemsida för föreningen	9 889	9 568
	Revisionsarvoden	6 000	6 000
	Ekonomisk förvaltning	87 501	83 268
	Övriga förvaltningskostnader	30 149	31 106
	Bankkostnader	3 302	3 300
	Övriga främmande tjänster	695	1 098
	Medlemsavgifter	2 000	–
	Reparationer/underhåll maskiner/fordon	8 821	–
	Summa	438 396	278 660

Not 5	Löpande reparationer & underhåll	2023/2024	2022/2023
	Reparationer	56 378	106 992
	Tvättstuga	22 216	16 691
	Ventilation	88 079	73 088
	Hissar	4 692	49 907
	Planteringar, träd & buskar	2 489	778
	VA	17 693	50 956
	El	10 786	–
	Värme	9 484	16 126
	Garage & p-platser	6 764	–
	Reparationer bostad/hyreslokal	39 637	–
	Övrigt	36 531	–
	Summa	294 749	314 538

Not 6	Planerat underhåll	2023/2024	2022/2023
	Tvättstuga	36 226	–
	VA	404 659	–
	Ventilation	91 875	–
	OVK-besiktning	48 125	–
	Summa	580 885	–

I enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd redovisas fonden för yttre underhåll som bundet eget kapital. Anspråktagande av medlen ska bokföras när behörigt organ har fattat beslut. Behörigt organ är föreningsstämman.

Inget planerat underhåll utfördes under föregående räkenskapsår.

Not 7	Medelantalet anställda	2023/2024	2022/2023
	Medelantalet anställda	2	2

Not 8	Byggnader och mark	2024-08-31	2023-08-31
	Ingående anskaffningsvärden	39 790 000	39 790 000
	Utgående anskaffningsvärden	39 790 000	39 790 000
	Ingående avskrivningar	-16 035 999	-15 483 129
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-552 870	-552 870
	Utgående avskrivningar	-16 588 869	-16 035 999
	Redovisat värde	23 201 131	23 754 001

I anskaffningsvärdet ingår mark om 2 932 000 kronor, vilken inte är föremål för avskrivning.

Not 9	Förutbetalda kostnader	2024-08-31	2023-08-31
	Försäkringpremie	75 125	70 880
	Serviceatal, hissar	1 738	1 635
	Ekonomisk förvaltning	31 917	31 167
	Siemens	4 095	3 903
	One.com	1 394	1 294
	Telenor	20 203	19 010
	Summa	134 472	127 889

Not 10	Långfristiga skulder	2024-08-31	2023-08-31
	Nordea Hypotek, villkorsändras var tredje månad	14 975 000	15 625 000
	Avgår kortfristig del	-500 000	-700 000
	Summa	14 475 000	14 925 000

Den kortfristiga delen av låneskulden avser det belopp som föreningen skall amortera under det kommande räkenskapsåret enligt gällande lånevillkor. Detta belopp återfinns i balansräkningen under posten "övriga skulder".

Not 11	Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	2024-08-31	2023-08-31
	Upplupet revisionsarvode	6 000	6 000
	Upplupna sociala avgifter	5 086	3 099
	Upplupna räntekostnader	1 752	–
	Förutbetalda årsavgifter/hyror	454 997	431 910
	Upplupna löner augusti	8 603	–
	Upplupen bilersättning augusti	1 100	–
	Summa	477 538	441 009

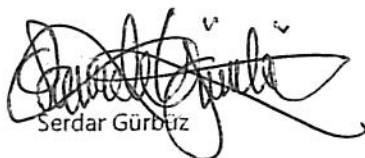
Not 12	Ställda säkerheter	2024-08-31	2023-08-31
	Fastighetsinteckningar	37 041 000	37 041 000
	Summa ställda säkerheter	37 041 000	37 041 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har höjt årsavgifterna med 9 % från 1 oktober 2024.

UNDERSKRIFTER

Uppsala 20241020


Serdar Gürbüz


Stefan Blom


Patrik Johansson


Tomas Engvall


Tatiana Tchoumak

Min revisionsberättelse har lämnats


Niklas Rommel
Revisor

Revisionsberättelse

För BRF Uppsala Ekeby 1
Organisationsnummer 716401-2465

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna och styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2023-09-01—2024-08-31.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Jag har gått igenom räkenskaphandlingarna för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och i enlighet med god redovisningssed.

Föreningens bokföring har vid genomgång befunnits i gott skick. Styrelsens arbete har skett med god noggrannhet.

Jag tillstyrker att

- Resultaträkningen och balansräkningen fastställs
- Resultatet behandlas enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- Styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Uppsala den 22 oktober 2024



Niklas Rommel
Revisor Brf Uppsala Ekeby 1