

2024 ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening
Läkaren



Kontakt.upsala@hsb.se



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Läkaren med säte i Enköping org.nr. 769607-7309 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2001. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Enköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Enköping Centrum 34:5	1896-01-01	2003

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätternas fastighetsförsäkring via Söderberg & Partners. I försäkringen ingår ej styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
13	p-platser	0
16	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 161
Totalt 29 objekt		1 161

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 8 st 2 rok, 5 st 3 rok, 1 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Hampus Berglind	Ordförande
Carl Brink	Ledamot
William Brink	Ledamot
Tommy Johansson	Ledamot
Linda Olsson	Ledamot
Hans- Peter Hindelid	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: hela styrelsen väljs på ett år i taget.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten, inkl. föreningsstämma och konstituerande möte.

Firman tecknas två i förening av Hampus Berglind, Linda Olsson och Carl Brink.

Revisorer har varit: Lizette Söderdahl vald av föreningen, utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Tommy Johansson (sammankallande), samt Hans-Peter Hindelid, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-04.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 247 364 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 1 005 272 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys.

Underhåll

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 703 070 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 63 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 21 875 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll i form av montering av nödtelefon i hiss.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-11-01.

Styrelsen har under året valt att säga upp samarbetet med HSB vad gäller ekonomisk förvaltning och sedermera anlitat Fastighetsskötsel AB som dessutom driver föreningens tekniska förvaltning. Övergången äger rum årsskiftet 2024/2025.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 22 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 22.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	-38	-10	55	77	163
Skuldsättning, kr/kvm	7 129	7 129	7 586	7 382	7 438
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 129	7 129	7 586	7 832	7 438
Räntekänslighet, %	9	9	10	10	10
Energikostnad, kr/kvm	431	371	377	355	315
Årsavgifter, kr/kvm	818	794	757	757	757
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	91	97	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	898	870	783	783	783
Nettoomsättning, tkr	1 028	1 009	909	909	909
Resultat efter finansiella poster, tkr	-247	-195	-117	-91	-12
Soliditet, %	62	62	61	62	62

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

- Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.
- Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- Skuldsättning: bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.
- Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.
- Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.
- Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.
- Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.
- Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 117 115 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till - 38 kr/kvm.

Ingen höjning av årsavgiften är planerad framåt. Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

		Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	
	Belopp vid årets ingång			Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	14 208 000	0	0	14 208 000
Underhållsfond, kr	640 070	0	63 000	703 070
S:a bundet eget kapital, kr	14 848 070	0	63 000	14 911 070
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-502 386	-192 522	-63 000	-757 908
Årets resultat, kr	-192 522	192 522	-247 364	-247 364
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-694 908	0	-310 364	-1 005 272
S:a eget kapital, kr	14 153 162	0	-247 364	13 905 798

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 63 000 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-757 908
Årets resultat, kr	-247 364
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 005 272

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-63 000
lanspråkstagande av underhållsfond, kr	21 875
Balanseras i ny räkning, kr	-1 046 397

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 027 991	1 001 907
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 225	21 265
Summa Rörelseintäkter		1 042 216	1 023 172
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-774 490	-740 144
Övriga externa kostnader	Not 5	-43 758	-37 627
Personalkostnader	Not 6	-3 943	-13 225
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-180 842	-180 842
Summa Rörelsekostnader		-1 003 033	-971 838
Rörelseresultat		39 183	51 334
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	8 306	16 165
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-294 853	-260 021
Summa Finansiella poster		-286 547	-243 856
Resultat efter finansiella poster		-247 364	-192 522
Resultat före skatt		-247 364	-192 522
Årets resultat		-247 364	-192 522



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	21 732 381	21 903 903
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	9 318	18 638
Summa Materiella anläggningstillgångar		21 741 699	21 922 541
Summa Anläggningstillgångar		21 741 699	21 922 541

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		205 997	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	52 688	181 187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	16 298	13 107
Summa Kortfristiga fordringar		274 983	194 295

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	555 236	545 452
Summa Kassa och bank		555 236	545 452
Summa Omsättningstillgångar		830 219	739 747

Summa Tillgångar		22 571 918	22 662 288
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	14 208 000	14 208 000
Fond för yttre underhåll	703 070	640 070
Summa Bundet eget kapital	14 911 070	14 848 070

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-757 908	-502 386
Årets resultat	-247 364	-192 522
Summa Ansamlad förlust	-1 005 272	-694 908

Summa Eget kapital

13 905 798 14 153 162

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	0	2 000 000
Summa Långfristiga skulder		0	2 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		8 276 400	6 276 400
Leverantörsskulder		72 970	62 254
Skatteskulder		4 446	1 895
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	574	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	311 731	168 578
Summa Kortfristiga skulder		8 666 120	6 509 127

Summa Skulder

8 666 120 8 509 127

Summa Eget kapital och skulder

22 571 918 22 662 288



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	39 183	51 333
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	180 842	180 842
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	180 842	180 842
Erhållen ränta	8 306	16 165
Erlagd ränta	-294 853	-265 502
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	-66 522	-17 161
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-207 587	-16 289
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	156 994	-59 361
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-50 593	-75 649
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-117 115	-92 811
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	0	-531 050
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-531 050
Årets kassaflöde	-117 115	-623 861
Likvida medel vid årets början	710 619	1 334 479
Likvida medel vid årets slut	593 503	710 619



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Föreningen**

Föreningen har ingen anställd personal.

Föreningen har bytt bokslutsmall och det kan innebära att noterna kan skilja sig mot föregående års årsredovisning.

I föreningens stadgar framgår att i årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektricitet, sophämtning, eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktssredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	249 183 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	949 992	922 296
	Hyror garage och parkeringsplatser	78 000	89 800
	Överlåtelseavgift	-1	1 311
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 027 991	1 013 407
	Hyresbortfall	0	-11 500
	<i>Summa</i>	0	-11 500
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 027 991	1 001 907

Under föregående år ingick posten övriga intäkter i denna not. Detta år ingår de under noten övriga rörelseintäkter.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	14 225	21 265
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	14 225	21 265

Under föregående år ingick posten övriga intäkter i denna not. Detta år ingår de under noten övriga rörelseintäkter.

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-70 613	-66 370
	Snö och halk-bekämpning	-11 210	-43 184
	Reparationer	-41 812	-86 440
	Planerat underhåll	-21 875	0
	El	-62 110	-53 482
	Uppvärmning	-297 705	-236 429
	Vatten	-140 412	-140 983
	Sophämtning	-37 544	-28 349
	Fastighetsförsäkring	-19 997	-18 040
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-26 080	-25 424
	Förvaltningsavtalskostnader	-45 133	-41 443
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-774 490	-740 144

Under föregående år ingick posterna övriga externa tjänster, studie och fritidsverksamhet, medlems- och föreningsavgifter och övriga driftskostnader under noten driftskostnader. Detta år ingår de under noten övriga externa tjänster.

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-600
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-15 615	0
	Administrationskostnader	-9 139	-17 470
	Extern revision	-12 469	-12 625
	Medlemsavgifter	-4 390	-4 390
	Föreningsverksamhet	-284	-1 742
	Övriga förvaltningskostnader	-1 861	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-43 758	-37 627

Under föregående år ingick posterna övriga externa tjänster, studie och fritidsverksamhet, medlems- och föreningsavgifter och övriga driftskostnader under noten driftskostnader. Detta år ingår de under noten övriga externa tjänster.

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-3 000	-12 000
	Sociala avgifter	-943	-1 225
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-3 943	-13 225

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-171 522	-171 522
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-9 320	-9 320
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-180 842	-180 842

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	63	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	8 244	16 165
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	8 306	16 165

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-293 233	-258 581
	Övriga räntekostnader	-1 620	-1 440
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-294 853	-260 021

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 112 843	19 112 843
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 381 200	5 381 200
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	24 494 043	24 494 043
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 590 140	-2 418 618
	Årets avskrivningar	-171 522	-171 522
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-2 761 662	-2 590 140
	Utgående redovisat värde	21 732 381	21 903 903
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	16 200 000	16 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 640 000	4 640 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	20 840 000	20 840 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	10 252 000	10 252 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	10 252 000	10 252 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	46 598	46 598
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	46 598	46 598
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-27 960	-18 640
	Årets avskrivningar	-9 320	-9 320
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-37 280	-27 960
	Utgående redovisat värde	9 318	18 638
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	38 267	165 166
	Övriga fordringar	14 421	16 021
	Summa Övriga fordringar	52 688	181 187

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	6 853	6 292
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 445	6 815
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 298	13 107

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 1	51 001	0
Bankkonto 6	0	127 922
Bankkonto 7	504 235	417 531
Summa Kassa och bank	555 236	545 452

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Sparbanken i Enköping	3,0%	2025-02-01	4 162 500	0
Sparbanken i Enköping	3,05%	2025-02-01	2 113 900	0
Sparbanken i Enköping	1,85%	2025-03-30	2 000 000	0
			8 276 400	0

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	8 276 400
Kortfristig del	8 276 400
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,73%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Övriga kortfristiga skulder	574	0
Summa Övriga skulder	574	0

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	256 998	64 683
Upplupna räntekostnader	103	103
Övriga upplupna kostnader	54 630	103 792
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	311 731	168 578

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Enköping, datum enligt digital signering

Hampus Berglind
Carl Brink
William Brink
Tommy Johansson
Linda Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Läkaren, org.nr. 769607-7309

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Läkaren för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Läkaren för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Läkaren signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HAMPUS BERGLIND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 15:31:21



WILLIAM BRINCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 14:11:28



TOMMY JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 12:02:22



CARL BRINCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 16:44:13



LINDA OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 14:25:25



LIZETTE SÖDERDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 06:42:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Läkaren signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LIZETTE SÖDERDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 06:43:42



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

