

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Brf Barrsätrahusen
Org nr: 785500-0092



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Barrsätrahusen får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Sandvikens kommun.
Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-02-26. Nuvarande stadgar registrerades 2024-10-21.

Årets resultat är – 352 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 277 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet –75 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

I samband med att föreningen gått över från regelverket K2 till K3 görs en omklassificering av fastigheten där byggnaden delas upp i olika komponenter. Vid själva övergången från K2 till K3 måste det kvarvarande bokförda värdet i fastigheten viktas och fördelas på komponenterna utifrån en proportionerlig andel. Istället för att skriva av hela fastigheten på 120 år skrivs nu varje enskild komponent (utöver stommen) av efter en mer verklig och kortare livslängd.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Tallbarret 4 och Tallbarret 5 i Sandvikens Kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 60 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastigheternas adress är Allévägen och Bergsgatan i Sandviken. Fastigheten innehåller med äganderätt.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Gävleborg. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	18
2 rum och kök	42

Total tomtarea	3 827 m ²
Total bostadsarea	3 060 m ²
Total lokalyta (föreningslokal + förråd)	137 m ²

Årets taxeringsvärde	22 457 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	22 457 000 kr

70

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 375 tkr och planerat underhåll för 88 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska avsättas till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer (investeringar). Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader.

Föreningen använder från och med 2024 regelverket K3 vilket innebär att man tillämpar komponentavskrivning. Man bedömer då nyttjandeperioden (den ekonomiska livslängden) för varje enskild komponent i byggnaden och skriver av dem enligt en fastställd avskrivningsplan. Vid utbyte av en komponent uträknas den ersatta komponentens anskaffningsvärde och de ackumulerade avskrivningarna tas bort ur balansräkningen.

Det innebär att en stor del av underhållet inte kostnadsförs direkt utan skrivs av och att kostnaderna inte kvittas mot underhållsfonden utan redovisas som ny/återinvesteringar i komponenter. Avsättning till underhållsfonden blir därmed lägre och sker i enlighet med underhållsplanen till den delen som endast berör planerat underhåll (PU), med hänsyn tagen till dagens ingående fondbalans.

Föreningens underhållsplan uppdaterades juli 2024 och visar en evig genomsnittlig underhållskostnad på 1 371 tkr/år. Av detta är 429 tkr att betrakta som planerat underhåll och 942 tkr är att betrakta som återinvesteringar i komponenter. Den rekommenderade avsättningen till underhållsfonden med hänsyn taget till dagens fondsaldo 327 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Iloq låssystem	2023
Armatur pannrum	2023
Underhållsspolning	2023
Avgasare till värmesystem	2023
Utredning fasad, balkonger och taksäkerhet	2023
Byte brytskydd källardörrar	2023

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Byte backventilsbrunn / spilledning	88

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag
Christer Jansson	Ordförande
Eva-Britt Holgersson	Ledamot
Mikael Andersson	Ledamot

Styrelsesuppleanter	Uppdrag
Christian Lomfalk	Suppleant
Daniel Elvsberg	Suppleant
Kristian Åström	Suppleant

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sanna Lindqvist, Borev Revision AB	Extern revisor	2025
Kristian Segerstedt, Borev Revision AB, utsedd av Borev Revision AB	Revisorssuppleant	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Helena Sundman	2025
Christina Östlund	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året övergått från det redovisningsmässiga regelverket K2 till K3. För mer information om innebörden i detta se avsnittet "underhållsplan". Samt så har föreningen antagit nya stadgar 2024-10-21. Utöver det har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 68 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 69 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10 % från och med 2025-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022
Nettoomsättning*	2 741	2 519	2 354
Resultat efter finansiella poster*	-352	-1 031	-754
Soliditet %*	-12	-12	1
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	93	71
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	847	784	742
Energikostnad kr/kvm*	299	306	281
Sparande kr/kvm*	4	-90	-40
Skuldsättning kr/kvm*	3 486	2 590	2 674
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 486	2 590	2 674
Räntekänslighet %*	4,1	3,3	3,6

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning: Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Resultat efter finansiella poster: Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet: Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter: Beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt: Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter. Kostnad för medlemmarnas egen elförbrukning ingår inte.

Energikostnad kr/kvm: Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Kostnad för medlemmarnas egen elförbrukning ingår inte.

Sparande: Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm: Beräknas på totala räntebärande skulder per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt: Beräknas på totala räntebärande skulder per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet: Beräknas på totala räntebärande skulder delat med totala årsavgifter delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

MS

Föreningens resultat belastas negativt av stora kostnader som uppkommit tidigare år för vattenskador och andra ökade kostnader som räntekostnad för nya lån i samband med projekten av dränering och stödmur som pågår. För att balansera upp detta så har föreningen höjt årsavgiften detta år och även nästa och har ambition att fortsätta höja i möjligaste mån. Föreningen har även sett över sina driftkostnader som också minskat i år.

	Bundet	Fritt		
Eget kapital i kr	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	74 610	1 259 487	−1 191 911	−1 030 733
Disposition enl. årsstämmobeslut			−1 030 733	1 030 733
Reservering underhållsfond		327 000	−327 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−87 500	87 500	
Årets resultat				−352 175
Vid årets slut	74 610	1 498 987	−2 462 144	−352 175

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 222 643
Årets resultat	-352 175
Årets fondreservering enligt stadgarna	-327 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	87 500
Summa	-2 814 318

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 2 814 318

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Mr

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 740 879	2 518 546
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-8 936	50 875
Summa		2 731 943	2 569 421
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 874 547	-2 606 823
Övriga externa kostnader	Not 5	-500 381	-387 810
Personalkostnader	Not 6	-91 657	-89 374
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-277 000	-278 406
Summa rörelsekostnader		-2 743 585	-3 362 414
Rörelseresultat		-11 642	-792 993
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	24 671	610
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-365 204	-238 350
Summa finansiella poster		-340 533	-237 740
Resultat efter finansiella poster		-352 175	-1 030 733
Årets resultat		-352 175	-1 030 733

MS

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	6 934 284	7 200 284
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	11 000	22 000
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	1 796 800	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 731 084	7 222 284
Summa anläggningstillgångar		8 742 083	7 222 283
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	-286	-336
Övriga fordringar	Not 14	586	34 559
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	192 879	125 687
Summa kortfristiga fordringar		193 179	159 910
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 697 319	264 033
Summa kassa och bank		1 697 319	264 033
Summa omsättningstillgångar		1 890 497	423 942
Summa tillgångar		10 632 581	7 646 225

MS

Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	74 610	74 610	
Fond för yttre underhåll	1 498 987	1 259 487	
Summa bundet eget kapital	1 573 597	1 334 097	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 462 143	-1 191 911	
Årets resultat	-352 175	-1 030 733	
Summa fritt eget kapital	-2 814 318	-2 222 643	
Summa eget kapital	-1 240 721	-888 547	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	3 811 500	7 666 124
Summa långfristiga skulder	3 811 500	7 666 124	
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	6 854 624	257 972
Leverantörsskulder	Not 18	833 871	148 032
Skatteskulder	Not 19	0	19 393
Övriga skulder	Not 20	44 138	68 487
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	329 169	374 764
Summa kortfristiga skulder	8 061 802	868 648	
Summa eget kapital och skulder	10 632 581	7 646 225	

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-11 642	-792 993
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	277 000	278 406
	265 358	-514 586
Erhållen ränta	24 218	610
Erlagd ränta	-362 059	-223 211
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-72 483	-737 187
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-32 816	-100 096
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	593 357	-582 849
Kassaflöde från den löpande verksamheten	488 058	-1 420 132
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation	-1 796 800	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 796 800	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-257 972	-255 050
Upptagna lån	3 000 000	-2 922
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 742 028	-257 972
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 433 286	-1 678 103
Likvida medel vid årets början	264 033	1 942 136
Likvida medel vid årets slut	1 697 319	264 033
Kassa och Bank BR	1 697 319	264 033

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Det här är första året föreningen redovisar enligt regelverket K3, tidigare har regelverket K2 tillämpats. Jämförelsetalen för 2023 har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	26–101
Maskiner och tekniska anläggningar	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder*	2 448 852	2 254 008
Hyrer, lokaler	10 875	6 460
Hyrer, p-platser	118 344	103 300
Rabatter	-500	-1 200
Balkonginglasning	144 000	144 000
Övriga ersättningar	19 308	11 978
Summa nettoomsättning	2 740 879	2 518 546

*I årsavgiften bostäder ingår värme, vatten, bredband, förråd

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag, elstöd	0	14 597
Övriga rörelseintäkter	-15 004	278
Försäkringsersättningar	6 068	36 000
Summa övriga rörelseintäkter	-8 936	50 875

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-87 500	-477 450
Reparationer	-375 104	-598 643
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-67 721	-67 721
Försäkringspremier	-54 054	-40 729
Kabel- och digital-TV	-142 390	-133 766
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-1 582
Serviceavtal	0	-1 100
Obligatoriska besiktningar	-35 984	0
Snö- och halkbekämpning	-97 813	-126 857
Statuskontroll	-7 109	-92 100
Förbrukningsinventarier	-428	-2 305
Fordons- och maskinkostnader	-426	-523
Vatten	-258 737	-239 965
Fastighetsel	-97 127	-123 317
Uppvärmning	-558 411	-573 516
Sophantering och återvinning	-91 639	-114 713
Förvaltningsarvode drift	-105	-12 536
Summa driftskostnader	-1 874 547	-2 606 823

MS

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-359 250	-345 797
IT-kostnader	-6 454	-3 938
Arvode, yrkesrevisorer	-24 900	0
Övriga förvaltningskostnader	-63 832	-21 657
Kreditupplysningar	-1 425	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 904	-7 204
Kontorsmateriel	-6 512	-4 534
Bankkostnader	-3 005	-2 555
Övriga externa kostnader	-18 100	-2 125
Summa övriga externa kostnader	-500 381	-387 810

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-76 201	-74 300
Sociala kostnader	-15 456	-15 074
Summa personalkostnader	-91 657	-89 374

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-266 000	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-267 406
Avskrivning Maskiner och inventarier	-11 000	-11 000
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-277 000	-278 406

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	24 615	0
Övriga ränteintäkter	56	610
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	24 671	610



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-365 061	-236 377
Övriga räntekostnader	-143	-1 973
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-365 204	-238 350

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	16 138 682	5 418 504
Mark	620 181	620 181
Tillkommande utgifter	0	10 720 178
	16 758 863	16 758 863
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	16 758 863	16 758 863

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-9 558 579	-5 418 504
Tillkommande utgifter	0	-3 872 669
	-9 558 579	-9 291 173

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-266 000	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-267 406
	-266 000	-267 406

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-9 824 579	-9 558 579
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	6 314 103	0
Mark	620 181	620 181
Tillkommande utgifter	0	6 580 103

Taxeringsvärden

Bostäder	22 407 000	22 407 000
Lokaler	50 000	50 000

Totalt taxeringsvärde

	22 457 000	22 457 000
<i>varav byggnader</i>	<i>18 250 000</i>	<i>18 250 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 207 000</i>	<i>4 207 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	234 000	234 000
Inventarier och verktyg	408 623	408 623
	642 623	642 623
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	642 623	642 623
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-212 000	-201 000
Inventarier och verktyg	-408 623	-408 623
	-620 623	-609 623
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-11 000	-11 000
	-11 000	-11 000
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-223 000	-212 000
Inventarier och verktyg	-408 623	-408 623
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-631 623	-620 623
Restvärde enligt plan vid årets slut	11 000	22 000
Varav		
Maskiner och inventarier	11 000	22 000

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Pågående projekt, dränering stödmur mm.	1 796 800	0
Vid årets slut	1 796 800	0

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-286	-336
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-286	-336

ms

Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordringar	556	0
Skattkonto	30	34 559
Summa övriga fordringar	586	34 559

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	453	0
Förutbetalda försäkringspremier	59 459	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	93 478	89 813
Förutbetald kabel-tv-avgift	37 886	35 505
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	369	369
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 234	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	192 879	125 687

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	0	129
Bankmedel	1 324 162	0
Transaktionskonto	373 157	263 904
Summa kassa och bank	1 697 319	264 033

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	10 666 124	7 924 096
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder	-6 764 624	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder	-90 000	-257 972
Långfristig skuld vid årets slut	3 811 500	7 666 124

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,30%	2025-01-28	331 966,00	0,00	0,00	331 966,00
STADSHYPOTEK	4,05%	2025-02-13	1 029 294,00	0,00	32 000,00	997 294,00
STADSHYPOTEK	4,05%	2025-02-13	1 069 510,00	0,00	28 908,00	1 040 602,00
STADSHYPOTEK	3,85%	2025-03-03	406 000,00	0,00	72 000,00	334 000,00
STADSHYPOTEK	3,85%	2025-03-28	0,00	1 500 000,00	0,00	1 500 000,00
STADSHYPOTEK	4,88%	2025-10-30	1 095 826,00	0,00	35 064,00	1 060 762,00
STADSHYPOTEK	3,40%	2025-10-30	0,00	1 500 000,00	0,00	1 500 000,00
STADSHYPOTEK	1,80%	2026-07-30	819 000,00	0,00	0,00	819 000,00
STADSHYPOTEK	4,08%	2029-06-01	3 172 500,00	0,00	90 000,00	3 082 500,00
Summa			7 924 096,00	3 002 922,00	257 972,00	10 666 124

*Senast kända räntesatser

Handwritten mark

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 1 500 000 kr, 331 966 kr, 997 294 kr, 1 040 602 kr, 334 000 kr, 1 060 762 kr och 1 500 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. På övriga lån ska föreningen amortera 90 000 kr varför den delen av skulden också betraktas som kortfristig skuld.

Not 18 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	833 871	99 782
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	48 250
Summa leverantörsskulder	833 871	148 032

Not 19 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	0	19 393
Summa skatteskulder	0	19 393

Not 20 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Lån under betalning	-7 236	-7 267
Medlemmarnas reparationsfonder	51 374	53 340
Skuld sociala avgifter och skatter	0	37 358
Avräkning hyror och avgifter	0	-14 944
Summa övriga skulder	44 138	68 487

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	30 239	27 094
Upplupna driftskostnader	14 750	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	43 710
Upplupna elkostnader	13 139	14 781
Upplupna vattenavgifter	22 383	19 349
Upplupna värmekostnader	63 057	73 033
Upplupna kostnader för renhållning	72	2 069
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	185 529	194 728
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	329 169	374 764

Not 22 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	11 357 000	11 357 000

mo

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

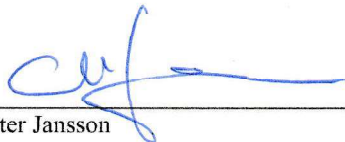
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



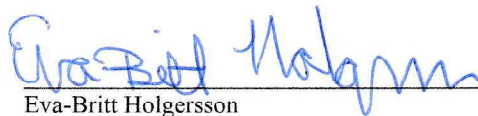
Styrelsens underskrifter

SANDVÄNEN 2025-04-16

Ort och datum



Christer Jansson



Eva-Britt Holgersson

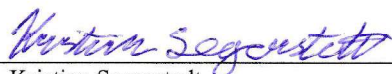


Mikael Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats

2025-04-24

Borev Revision AB



Kristian Segerstedt

Inträdande revisorssuppleant utsedd av Borev Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Barrsättrahusen, org.nr 785500-0092

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Barrsättrahusen för räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31.

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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 10/6 2024 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Barrsättrahusen för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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:

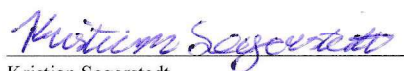
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 2025-04-24

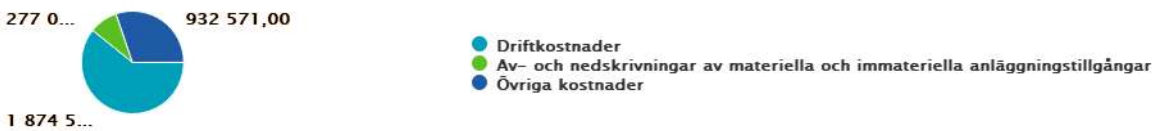


Kristian Segerstedt

Revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2024-12-31	2023-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 874 547	2 606 823
Övriga externa kostnader	500 381	387 810
Personalkostnader	91 657	89 374
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	277 000	278 406
Finansiella poster	340 533	237 740
Summa kostnader	3 084 118	3 600 154



Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsskötsel extra	0	7 125
Systematiskt brandskyddsarbete	0	1 582
Serviceavtal	0	1 100
Städ extra	105	5 411
Obligatoriska besiktningstkostnader	35 984	0
Statuskontroll	7 109	92 100
Snö- och halkbekämpning	97 813	126 857
Rep bostäder utg för köpta tj	18 876	32 028
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	19 699	63 055
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	5 063	6 382
Rep installationer utg för köpta tj	0	6 149
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	12 197	31 322
Rep install utg för köpta tj Värme	0	6 599
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1 144	1 263
Rep install utg för köpta tj El	32 461	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	9 021	0
Rep huskropp utg för köpta tj	0	625
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	7 228	0
Rep markytor utg för köpta tj	2 800	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	1 206	14 900
Övriga Reparationer	0	3 890
Försäkringsskador	265 409	432 432
UH installationer utg för köpta tj	0	227 409
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	79 375
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	66 450
UH huskropp utg för köpta tj	0	90 071
UH Markytor utg för köpta tj	87 500	0
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	0	14 145
Fastighetsel	97 127	123 317
Uppvärmning	558 411	573 516
Vatten	258 737	239 965
Avfallshantering	91 639	114 713
Fastighetsförsäkring	54 054	40 729
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	142 390	133 766
Fastighetsskatt	67 721	67 721
Förbrukningsinventarier	428	0
Förbrukningsmaterial	0	2 305
Övriga kostnader för transportmedel	426	523
Summa driftkostnader	1 874 547	2 606 823



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2024-12-31	2023-12-31
BOA	3 060 kr/kvm	3 060 kr/kvm
Belopp i SEK	2024-12-31	2023-12-31
Avfallshantering	30	37
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	47	44
Fastighetsel	32	40
Fastighetsförsäkring	18	13
Fastighetsskatt	22	22
Fastighetsskötsel extra	0	2
Fastighetsskötsel grund	0	0
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	0	1
Försäkringsskador	87	141
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Obligatoriska besiktningkostnader	12	0
Rep bostäder utg för köpta tj	6	10
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	5
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	2	2
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	6	21
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep install utg för köpta tj El	11	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	3	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	4	10
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	2
Rep installationer utg för köpta tj	0	2
Rep markytor utg för köpta tj	1	0
Serviceavtal	0	0
Snö- och halkbekämpning	32	41
Statuskontroll	2	30
Städ extra	0	2
Städ grund	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	1
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	0	5
UH huskropp utg för köpta tj	0	29
UH installationer utg för köpta tj	0	74
UH installationer utg för köpta tj El	0	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	26
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	22
UH Markytor utg för köpta tj	29	0
Underhåll Övrigt	0	0
Uppvärmning	182	187
Vatten	85	78
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	0
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Övriga Reparationer	0	1
Summa driftkostnader	612,60	851,90

Styrelsens ord

Brf Barrsättrahusen

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Barrsättrahusen i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

