

## Årsredovisning

### Bostadsrättsföreningen Enighet UPA

775700 - 0265

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

| Innehållsförteckning                             | sida |
|--------------------------------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse och<br>medlemsinformation | 2-3  |
| Resultaträkning                                  | 4    |
| Balansräkning                                    | 5    |
| Ställda säkerheter och ansvars-<br>förbindelser  | 6    |
| Redovisningsprinciper, tilläggs-<br>upplysningar | 6    |
| Kassaflödesanalys 2023 & 2024                    | 7-8  |
| Underskrifter & revisorspåteckningar             | 9    |

ES JN W MS 1 L  
OK KW SS

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Enighet UPA får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen främjar medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastigheter Bjursnäs 1:157, Bjursnäs 1:170 och Bjursnäs 2:34 upplåta bostadsrättslägenheter, att hyra ut garage och en lokal. Fastigheterna är geografiskt belägna i Laxå med adresserna Röforsvägen 8, Röforsvägen 20 och Skolgatan 33. Föreningen har äganderätt på marken.

Fastigheterna byggdes 1945 och består av totalt 36 lägenheter: 6 st 4:or, 22 st 2:or, 8 st 1:or samt 2 garage och 1 lokal och är fullvärdesförsäkrade genom Trygg Hansa. Bostadsytan är 2.000 kvm och den totala ytan är 2.137 kvm.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstlagen (1999:1229).

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Det hölls tretton styrelsemöten och ett årsmöte.

Fastigheternas taxeringsvärde vid räkenskapsårets utgång var 8.264.000 kr.

Två lägenheter såldes under året.

Årsredovisningen kompletterades med bl.a. upplysningarna i bostadsrättsföreningars årsredovisning enligt Bokföringsnämndens vägledning till BFNAR 2023:1 från 2023-12-12.

### Viktigt

Fiber installerades i alla hus men faktura saknas fortfarande. Kostnaden kan bara uppskattas och togs inte med i bokföringen. Ingen avsättning gjordes heller i bokföringen.

### Underhåll och reparation

- I byggnaden Skolgatan 33 inträffade en vattenskada som åtgärdades för 112.380 kr.
- Radonmätningar i samtliga hus/ bottenvåningar samt lottade lägenheter i övervåningar enligt rekommendationer. Utfördes höst 2024/ vår 2025.
- Renovering av källartrappan i Röforsvägen 8 genomfördes inte eftersom företaget aldrig fick tid. Ett nytt företag anlätades.

### Underhållsplan

Underhållsplanen uppdaterades.

### Medlemsinformation

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Styrelse  
Eilert Selvin

ordförande, sekreterare

Bostadsrättsföreningen Enighet UPA  
Org.nr. 775700 - 0265

Tommy Karlsson kassör  
Mauri Somero

Lars Schönn (ersätter Moa Eriksson)  
Inger Halvorsen

Suppleanter  
Lisa Eriksson  
Conny Körberg (ersätter Lars Schönn)

### Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4.493.970 kr  
Amorteringsbelopp 2024: 136.994 kr

### Flerårsöversikt i skr

|                                     | 2024         | 2023       | 2022      | 2021      | 2020      |
|-------------------------------------|--------------|------------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                     | 1.662.058*** | 1.961.091* | 1.473.439 | 1.454.090 | 1.412.846 |
| Årsavgifter per kvm bostadsyta**    | 814          | 786        | 708       | 700       | 686       |
| Lån per kvm bostadsyta              | 2.247        | 2.316      | 2.384     | 2.446     | 2.515     |
| Sparande per kvm bostadsyta         | 283          | 280        | 229       | 199       | 193       |
| Räntekänslighet %                   | 2,23         | 2,82       | 3,1       | 3,0       | 2,81      |
| Energikostnad per kvm totalyta      | 286          | 272        | 261       | 302       | 254       |
| Årsavgiften andel per totala intäkt | 96%          | 96%        | 96%       | 96%       | 97%       |

\*Här ingår 321.000 kr extraavgift för fiberinstallation men inte övriga intäkter

\*\*Värme och vatten ingår

\*\*\*Här ingår 35.000 kr extraavgift för fiberinstallation men inte övriga intäkter

|                                 |                                                    |
|---------------------------------|----------------------------------------------------|
| Nettoomsättning:                | Årsavgifter samt övr. intäkter                     |
| Årsavgifter per kvm bostadsyta: | Årsavgifter i förhållande till totala boytan       |
| Lån per kvm bostadsyta:         | Långfristiga skulder i förhållande till totalboyta |
| Sparande per kvm bostadsyta:    | Justerat kassaflöde i förhållande till totalytan   |
| Räntekänslighet:                | Avgiftsökning i % vid ökning av räntekostnad på 1% |
| Energikostnad per kvm totalyta: | Kostnad för el, värme och vatten per kvm           |

### Förslag till resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | - 1.686.018 kr |
| Årets resultat      | 386.037 kr     |
|                     | - 1.299.981 kr |

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så att i ny räkning överförs – 1.299.981 kr.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar samt kassaflödesanalys.

NS  
ES  
JH  
G  
CK  
3  
KW  
SS

## Resultaträkning

Belopp i kronor

|                                                      | 2023-01-01 tom<br>2023-12-31 | 2024-01-01 tom<br>2024-12-31 |
|------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändring mm</b>           |                              |                              |
| Årsavgifter                                          | 1.572.822                    | 1.627.058                    |
| Hysesintäkter garage & parkering                     | 13.932                       | 14.114                       |
| Hysesintäkter lokal                                  | 53.340                       | 55.476                       |
| Övriga intäkter                                      | 332.799                      | 35.000                       |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring mm</b>     | <b>1.972.891</b>             | <b>1.731.648</b>             |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |                              |                              |
| Övriga externa kostnader                             | -1.125.200                   | -1.105.818                   |
| Personalkostnader Not1                               | -73.963                      | -74.327                      |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        | <b>-1.199.163</b>            | <b>-1.180.145</b>            |
| <b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>            | <b>773.728</b>               | <b>551.503</b>               |
| <b>Avskrivningar</b>                                 |                              |                              |
| Avskrivningar på byggnader Not2&3                    | -35.340                      | -35.340                      |
| <b>Rörelseresultat efter avskrivningar</b>           | <b>738.388</b>               | <b>516.163</b>               |
| <b>Finansiella poster</b>                            |                              |                              |
| Ränteintäkter, ej skattepliktig                      | 738                          | 776                          |
| Ränteintäkter, skattepliktig                         | 4.773                        | 16.163                       |
| Räntekostnader                                       | -138.282                     | -147.065                     |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      | <b>-132.771</b>              | <b>-130.126</b>              |
| <b>Resultat efter finans. intäkter och kostnader</b> | <b>605.616</b>               | <b>386.037</b>               |
| <b>Årets resultat</b>                                | <b>605.616</b>               | <b>386.037</b>               |

Bostadsrättsföreningen Enighet UPA  
Org.nr. 775700 - 0265

# Balansräkning

Belopp i kronor

|                                               | 2023-01-01 tom<br>2023-12-31 | 2024-01-01 tom<br>2024-12-31 |
|-----------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |                              |                              |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |                              |                              |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b> Not 3 |                              |                              |
| Byggnader och mark                            | 500.000                      | 500.000                      |
| Ack avskrivningar på byggnader                | -89.225                      | -97.525                      |
| Påbyggnad Skolgatan 33                        | 1.351.993                    | 1.351.993                    |
| Ack avskrivning påbyggnad Skolgatan 33        | -162.240                     | -189.280                     |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> | <b>1.600.528</b>             | <b>1.565.188</b>             |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |                              |                              |
| Skattekonto, skattefordringar                 | 36.097                       | 36.873                       |
| Fordran obetalda årsavgifter o hyra           | 0                            | 0                            |
| Övr. interimsfordringar                       | 16.736                       | 22.520                       |
| <b>Summa fordringar</b>                       | <b>52.833</b>                | <b>59.393</b>                |
| <b>Kassa och bank</b>                         |                              |                              |
| Kassa och bank                                | 1.748.638                    | 2.060.671                    |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   | <b>1.748.638</b>             | <b>2.060.671</b>             |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            | <b>1.801.471</b>             | <b>2.120.064</b>             |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       | <b>3.401.999</b>             | <b>3.685.252</b>             |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>               |                              |                              |
| <b>Eget kapital</b>                           |                              |                              |
| Fond för yttre underhåll                      | 113.749                      | 113.749                      |
| Inbetalda insatser                            | 72.440                       | 72.440                       |
| Balanserad vinst/ förlust                     | -2.291.635                   | -1.686.019                   |
| Redovisat resultat                            | 605.616                      | 386.037                      |
| <b>Summa eget kapital</b>                     | <b>-1.499.829</b>            | <b>-1.113.792</b>            |
| <b>Långfristiga skulder</b>                   |                              |                              |
| Lån Swedbank Not4                             | -4.630.964                   | -4.493.970                   |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>             | <b>-4.630.964</b>            | <b>-4.493.970</b>            |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                   |                              |                              |
| Leverantörsskulder                            | -107.950                     | -117.991                     |
| Skatteskuld                                   | 0                            | 0                            |
| Förutbetalda årsavgifter o hyra               | -134.016                     | -157.085                     |
| Upplupna räntekostnader                       | -17.575                      | -18.499                      |
| Upplupna kostnader o förutbet. intäkter       | -11.324                      | -11.499                      |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>             | <b>-270.865</b>              | <b>-305.074</b>              |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>         | <b>-3.401.999</b>            | <b>-3.685.252</b>            |

ES 10 5 MS  
IN CK KW SS

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Fastigheterna Bjurnäs 1:157, Bjurnäs 1:170 och Bjurnäs 2:34 gentemot Swedbank.

## Redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt rekommendationer och uttalanden från Bokföringsnämnden.

Avskrivningar enligt plan har beräknats på ursprungliga anskaffningsvärden med avskrivningssatser grundade på uppskattningar om tillgångarnas ekonomiska livslängd, varvid byggnaderna och påbyggnaden på Skolgatan 33 avskrivs med 2% per år.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningsed.

## Tilläggsupplysningar

### Not1:

Personalkostnader: Avser arvoden och kostnadsersättningar till styrelsen samt kostnader för arbetsmarknadsförsäkringen som blev ett plus denna gång pga en återbetalning.

### Not2:

Avskrivningar byggnader: Byggnaderna och påbyggnaden avskrivs med 2% av anskaffningsvärdet.

### Not3:

Fiberinstallationen gjordes men anskaffningskostnad är inte klar än eftersom fakturan fortfarande saknas. Kostnaden kommer att läggas till som installation och skrivs av på 20 år. Värdena för avskrivning och ackumulerade avskrivning saknas därför fortfarande. Avskrivningen påbörjas vid nästa årsbokslut när fakturan har kommit in.

### Not4:

Lånesumman Swedbank per 2024-12-31 på totalt 4.493.970 kr delas upp på följande lån:

| Lånenummer    | Lånebelopp | Ränteändring | Aktuell räntesats |
|---------------|------------|--------------|-------------------|
| 265.284.787-3 | 806.200    | 2025-11-25   | 3,2%              |
| 265.880.648-0 | 888.270    | 2025-05-09   | 4,78%             |
| 285.248.626-1 | 1.057.000  | 2025-03-25   | 3,18%             |
| 295.606.952-6 | 1.742.500  | 2027-08-25   | 3,17%             |

ms EK 6 6 55

## Kassaflödesanalys 2024

### Löpande verksamhet

|                 |            |
|-----------------|------------|
| Rörelseresultat | 516.163 kr |
| Avskrivningar   | 35.340 kr  |
| Summa           | 551.503 kr |

|                |             |
|----------------|-------------|
| Erhållen ränta | 16.939 kr   |
| Erlagd ränta   | -147.065 kr |
|                | -130.126 kr |

Summa kassaflöde löpande verksamhet före  
förändringar av rörelsekapital 421.377 kr

### Förändringar i rörelsekapital

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| Ökning av rörelsefordringar | -6.560 kr |
| Ökning av rörelseskulder    | 34.209 kr |
| Summa                       | 27.649 kr |

**Kassaflöde löpande verksamhet 462.146 kr**

### Investeringsverksamhet

|                                             |      |
|---------------------------------------------|------|
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | 0 kr |
| <b>Kassaflöde investeringsverksamhet</b>    | 0 kr |

### Finansieringsverksamheten

|                                                  |             |
|--------------------------------------------------|-------------|
| Upptagna lån                                     | 0 kr        |
| Amortering av lån                                | -136.994 kr |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b> | -136.994 kr |

**Årets kassaflöde 325.152 kr**

|                                |              |
|--------------------------------|--------------|
| Likvida medel vid årets början | 1.748.638 kr |
| Likvida medel vid årets slut   | 2.060.671 kr |

es 6 MS 7 #  
IH CK WU SS

## Kassaflödesanalys 2023

### Löpande verksamhet

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Rörelseresultat | 738.387 kr       |
| Avskrivningar   | <u>35.340 kr</u> |
| Summa           | 773.727 kr       |

|                |                    |
|----------------|--------------------|
| Erhållen ränta | 5.511 kr           |
| Erlagd ränta   | <u>-138.282 kr</u> |
|                | -132.771 kr        |

|                                                                         |            |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|
| Summa kassaflöde löpande verksamhet före förändringar av rörelsekapital | 640.956 kr |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|

### Förändringar i rörelsekapital

|                             |                  |
|-----------------------------|------------------|
| Ökning av rörelsefordringar | 9.900 kr         |
| Ökning av rörelseskulder    | <u>12.713 kr</u> |
| Summa                       | 22.614 kr        |

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| <b>Kassaflöde löpande verksamhet</b> | <b>663.570 kr</b> |
|--------------------------------------|-------------------|

### Investeringsverksamhet

|                                             |      |
|---------------------------------------------|------|
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | 0 kr |
| Kassaflöde investeringsverksamhet           | 0 kr |

### Finansieringsverksamheten

|                                                  |                           |
|--------------------------------------------------|---------------------------|
| Upptagna lån                                     | 0 kr                      |
| Amortering av lån                                | -137.884 kr               |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b> | <b><u>-137.884 kr</u></b> |

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| <b>Årets kassaflöde</b> | <b>525.886 kr</b> |
|-------------------------|-------------------|

|                                |              |
|--------------------------------|--------------|
| Likvida medel vid årets början | 1.222.952 kr |
| Likvida medel vid årets slut   | 1.748.638 kr |

Notering: Några fel uträtades i denna kassaflödesanalys.

ms ek 6 8 AS  
KW SS

## Underskrifter

Laxå, den 8/4 2025

Eilert Selvin

(Eilert Selvin)

Mauri Somero

(Mauri Somero)

Conny Körberg

(Conny Körberg)

Lisa Eriksson

(Lisa Eriksson)

Tommy Karlsson

(Tommy Karlsson)

Inger Halvorsen

(Inger Halvorsen)

Lars Schönn

(Lars Schönn)

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2025 04 16

Kerstin Windh

(Kerstin Windh)

Sandra Selvin

(Sandra Selvin)

11/03  
OH b KW 95  
14 9

## *Revisionsberättelse .*

*Vid revision av Bostadsrättsföreningen Enighet BRF*

*Org.nr.775700-0265*

*För räkenskapsåret 2024 01 01-2024 12 31.*

*Avger vi följande revisionsberättelsen. Vi har enligt god revisionssed granskat föreningens räkenskap och Styrelsens förvaltning .*

*Årsredovisningen är upprättad enligt god revisionssed,  
Och vid revisionen har vi inte hittat något som ger  
anledning till anmärkning.*

*Vi rekommenderar därför att ge styrelsen ansvarsfrihet  
för den tid revisionen varit .*

*Laxå 2025 04 16*

*Kerstin Windh*

*Kerstin Windh*

*Sandra Selvin*

*Sandra Selvin*