

2024 ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen
Salabacke, Uppsala





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Salabacke, Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 769607-5774 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 2020-03-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Salabacke 1:48	2003-01-01	2003
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 871
38	garageplatser	492
2	garageplatser för MC	0
35	p-platser, varav 2 avsedda för föreningens gäster (s.k. gästparkering)	0
Totalt 147 objekt		6 363

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 2 rok, 19 st 3 rok, 27 st 4 rok, 9 st 5 rok.

Av föreningens garageplatser är sex av platserna försedda med laddstation för elbil. Av p-platserna är sex av platserna försedda med laddstation för elbil.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lars-Erik Pettersson	Ordförande
Håkan Andersson	Ledamot
Bertil Ellvén	Ledamot
Eva Rengren	Ledamot
Jeanette Zetterlind	Ledamot
David Erkers	Suppleant
Gunilla Lassbo	Suppleant
Anita Margareta Wikström	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamötena Lars-Erik Pettersson, Bertil Ellvén och Jeanette Zetterlind, samt suppleanten David Erkers.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars-Erik Pettersson, Håkan Andersson, Bertil Ellvén, Eva Rengren och Jeanette Zetterlind.

Revisor har varit Cornelia Gustafsson med Lizette Söderdahl som revisorssuppleant, båda från BoRevision i Sverige AB, valda vid föreningsstämman.

Valberedning har varit Jan-Erik Seestrand (sammankallande), Roger Kjetselberg samt Ronja Svahn, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

- HSB Uppsala - Ekonomisk förvaltning
- FF Nord AB - Fastighetsskötsel
- Bahnhof - Bredband
- Certego - Inpasseringssystem och lås
- Tele2 - TV
- Uppsala Lyftservice - Hissar
- Upplands Energi - El
- Vattenfall - El och fjärrvärme
- Returpappercentralen - Tidningspapper, metallförpackningar, glas- och plastförpackningar
- Uppsala Vatten & Avfall - Vatten och avlopp samt brännbart avfall och matavfall

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 894 647 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 3 371 500 kr.

Årsavgifterna höjdes med 5 % fr.o.m. 2024-01-01. En höjning av årsavgifterna med 5 % fr.o.m. 2025-01-01 är registrerad.

Kassaflödesanalys

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 positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen.

Underhåll och investeringar

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 3 899 623 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 2 001 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 336 189 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2024-12-16.

Reparationen och underhåll

- Underhållsplanen har antagits.
- Ventilationskontroll och OVK har gjorts.
- Brandsyn och kontroll av nödutrymningsskyltar, rökluckor och brandsläckare har gjorts.
- Avloppsspölning, garagespölning, sopkärlsrengöring och soprumsrengöring har gjorts.
- Inpasserings- och porttelefonsystemet har bytts ut.
- 7 st. fiberkonverterare har bytts av Bahnhof efter bredbandsproblem i november.
- Beskrining av föreningens träd och häckar har gjorts.
- Årlig service har gjorts på hissar och garageportar.
- Årlig utdelning av ventilationsfilter har gjorts.

Övrigt

- Adventsglögg vid Träffpunkten anordnades för ca 35 personer 2024-12-07.
- Onsdagsfikat vid Träffpunkten har fortsatt under året.
- Föreningens medlemmar har informerats om "Tryggare batterihantering/-laddning".
- Utbildning i HLR har genomförts för 16 personer.
- Garagefest anordnades 2024-10-12 där 30 medlemmar deltog.
- Kontorshusen på grannfastigheten kv. Klacken har rivits och nybyggnationen förbereds.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Läckagelarm för diskbänk och diskmaskin installerades i alla lägenheter 2007.
- Sandlåda, lekhus och lekredskap köptes till gården 2007.
- Byte av garageportar 2016.
- Gårdshusets tak gjordes rent 2020.
- Installation av 6 laddstolpar för elbilar på parkeringen samt 6 laddstolpar i garagen 2020 - 2021.
- Installation av ledlampor i trapphus, garage, källargångar och gårdshus 2021 - 2022.
- Installation av vattenreningssystem utan kemikalier för tappvatten och värmeledningar 2022.
- Skydd mot fågelbon vid takfoten monterades 2022.
- Hjärtstartare inköptes 2022 och placerades på gårdshuset där den är tillgänglig för allmänheten.
- Husets takfot målades om 2023.
- Byte av bredbandsleverantör 2023, vilket gjorde att routrar och fiberkonverterare i lägenheterna byttes ut.
- Byte av porttelefon- och inpasseringssystem 2024.
- Ventilationsrengöring görs vart 3:e år.
- Spolning av avloppsstammar görs vart 3:e år.
- Årlig utdelning av ventilationsfilter.
- Nödficklampor, som tänds vid strömbrott, har monterats i 62:ans trapphus eftersom det saknar fönster.
- Föreningens krediter har amorterats från ca 54 Mkr 2003 till ca 28,5 Mkr 2024.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Uppgradering av en eller flera hissar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 98 och under året har det tillkommit 10 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 100.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	117	148	219	229	268
Skuldsättning, kr/kvm	4 471	4 555	4 639	4 750	4 911
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 846	4 937	5 027	5 197	5 373
Räntekänslighet, %	7	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	239	170	165	172	152
Årsavgifter, kr/kvm	743	716	678	678	714
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	91	91	90	91
Totala intäkter, kr/kvm	758	727	734	738	769
Nettoomsättning, tkr	4 817	4 624	4 665	4 699	4 892
Resultat efter finansiella poster, tkr	-895	-980	-531	117	346
Soliditet, %	72	72	72	72	71

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på högre driftskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 275 629 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 117 kr/kvm.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 5 % fr.o.m. 2025-01-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	53 246 626	0	0	53 246 626
Upplåtelseavgifter, kr	15 208 374	0	0	15 208 374
Underhållsfond, kr	2 580 986	0	1 318 637	3 899 623
S:a bundet eget kapital, kr	71 035 986	0	1 318 637	72 354 623
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 564 802	-980 019	-1 318 637	4 266 147
Årets resultat, kr	-980 019	980 019	-894 647	-894 647
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 584 783	0	-2 213 284	3 371 500
S:a eget kapital, kr	76 620 769	0	-894 647	75 726 123

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 937 000 kr samt ianspråktagande skett med 618 363 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 266 147
Årets resultat, kr	-894 647
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 371 500

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-2 001 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	336 189
Balanseras i ny räkning, kr	1 706 689

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

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 816 909	4 621 290
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 169	3 123
Summa Rörelseintäkter		4 823 078	4 624 413
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 525 711	-3 367 219
Övriga externa kostnader		-66 310	-68 075
Personalkostnader	Not 5	-208 775	-220 672
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 304 188	-1 304 188
Summa Rörelsekostnader		-5 104 983	-4 960 154
Rörelseresultat		-281 905	-335 741
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	33 769	2 832
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-646 510	-647 110
Summa Finansiella poster		-612 741	-644 278
Resultat efter finansiella poster		-894 647	-980 019
Resultat före skatt		-894 647	-980 019
Årets resultat		-894 647	-980 019



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	102 885 006	104 174 582
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	96 205	110 817
Summa Materiella anläggningstillgångar		102 981 211	104 285 399
Summa Anläggningstillgångar		102 981 211	104 285 399

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		-183	3 915
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 301 393	2 056 668
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	112 855	112 136
Summa Kortfristiga fordringar		1 414 065	2 172 719

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	1 048 676	15 891
Summa Kassa och bank		1 048 676	15 891

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar		105 443 953	106 474 009
------------------	--	-------------	-------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	68 455 000	68 455 000
Fond för yttre underhåll	3 899 623	2 580 986
Summa Bundet eget kapital	72 354 623	71 035 986

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 266 147	6 564 802
Årets resultat	-894 647	-980 019
Summa Fritt eget kapital	3 371 500	5 584 784

Summa Eget kapital	75 726 123	76 620 770
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	8 508 750	23 090 500
Summa Långfristiga skulder		8 508 750	23 090 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		19 941 250	5 892 500
Leverantörsskulder		448 117	133 305
Skatteskulder		13 387	12 734
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	55 236	95 009
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	751 090	629 193
Summa Kortfristiga skulder		21 209 080	6 762 740

Summa Skulder		29 717 830	29 853 240
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		105 443 953	106 474 010
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-281 905	-335 741
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 304 188	1 304 188
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 304 188	1 304 188
Erhållen ränta	33 769	2 832
Erlagd ränta	-648 561	-661 330
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	407 490	309 949
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	1 162	44 805
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	399 977	-142 510
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	401 139	-97 705
Kassaflöde från den löpande verksamheten	808 629	212 244
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-533 000	-533 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-533 000	-533 000
Årets kassaflöde	275 629	-320 756
Likvida medel vid årets början	2 064 560	2 385 316
Likvida medel vid årets slut	2 340 189	2 064 560



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningen har bytt bokslutsmall vilket innebär att noterna kan skilja sig mot föregående års årsredovisning.

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.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivning av byggnader sker enligt en 70-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 59 år. Laddstolpar för elbilar skrivs av linjärt på 10 år varav det återstår 6 år för laddstolpar installerade 2021 och 7 år för laddstolpar installerade 2022.

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.

Beskattnings

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	267 tkr
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*	4 181 556	3 982 356
	El från medlemmar	181 733	219 155
	Hyrer garage och parkeringsplatser	434 173	427 400
	Övriga primära intäkter	24 382	25 404
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 821 844	4 654 315
	Hysesbortfall	-4 935	-33 025
	<i>Summa</i>	-4 935	-33 025
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 816 909	4 621 290

* I årsavgiften ingår värme och vatten. Därutöver har föreningen individuell elmätning (IMD).

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	6 169	3 123
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	6 169	3 123

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och serviceavtal	-478 039	-454 546
	Snö- och halkbekämpning*	-51 797	-35 187
	Reparationer	-325 783	-164 991
	Planerat underhåll	-336 189	-618 363
	Försäkringsskador	0	-26 250
	El	-476 859	-403 978
	Uppvärmning	-775 189	-678 980
	Vatten	-269 330	-216 557
	Sophämtning	-140 917	-173 002
	Fastighetsförsäkring	-81 898	-97 532
	Kabel-TV och bredband	-296 639	-287 152
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-151 580	-148 628
	Förvaltningsavtalskostnader	-141 491	-62 053
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 525 711	-3 367 219

* År 2024: 24 903 kr hör till f.g. år.

Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-------------------	--------------------------	--------------------------

Personalkostnader

Arvode styrelse	-115 000	-123 500
Övriga arvoden	-60 000	-64 970
Sociala avgifter	-33 775	-32 202
<i>Summa Personalkostnader</i>	-208 775	-220 672

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB	756	2 160
Ränteintäkter Swedbank	32 785	538
Ränta skattekonto	228	135
<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	33 769	2 832

Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-645 790	-646 390
Övriga finansiella kostnader	-720	-720
<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-646 510	-647 110

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	95 673 225	95 673 225
	Ingående anskaffningsvärde mark	26 800 000	26 800 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	122 473 225	122 473 225
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-18 298 643	-17 009 067
	Årets avskrivningar	-1 289 576	-1 289 576
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-19 588 219	-18 298 643
	Utgående redovisat värde	102 885 006	104 174 582
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	96 000 000	96 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 301 000	2 301 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	32 000 000	32 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 121 000	1 121 000
	Summa	131 422 000	131 422 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	54 025 000	54 025 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	54 025 000	54 025 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	146 116	146 116
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	146 116	146 116
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-35 299	-20 687
	Årets avskrivningar	-14 612	-14 612
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-49 911	-35 299
	Utgående redovisat värde	96 205	110 817
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 291 513	2 048 669
	Övriga fordringar*	9 880	7 999
	Summa Övriga fordringar	1 301 393	2 056 668

Övriga fordringar avser:

* 2024: Saldo skattekonto * 2023: Saldo skattekonto (7663 kr) och momsfordran (336 kr)

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	19 036	24 789
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	93 819	87 347
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	112 855	112 136

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

Kassa och bank

Swedbank räntekonto	1 000 000	0
Swedbank bankkonto	48 676	15 891
Summa Kassa och bank	1 048 676	15 891

Not 13	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>
Swedbank	0,97%	2026-06-17	8 643 750	135 000
Swedbank	1,07%	2025-03-25	8 550 000	100 000
Swedbank	3,27%	2025-03-28	5 359 500	149 000
Swedbank	3,74%	2025-09-25	5 896 750	149 000
			28 450 000	533 000

Långfristig del	8 508 750
Nästa års amortering av långfristig skuld	135 000
Lån som ska konverteras inom ett år	19 806 250
Kortfristig del	19 941 250
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	533 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 132 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,01%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner	30 230	27 475
Momsskuld/fordran	-4 075	0
Källskatt	15 591	61 515
Övriga kortfristiga skulder	13 490	6 019
Summa Övriga skulder	55 236	95 009

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	405 272	366 346
	Upplupna räntekostnader	68 454	70 505
	Övriga upplupna kostnader	277 364	192 342
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	751 090	629 193

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.

Uppsala, datum enligt digital signering

Lars-Erik Pettersson
Håkan Andersson
Bertil Ellvén
Eva Rengren
Jeanette Zetterlind

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Salabacke, Uppsala, org.nr. 769607-5774

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Salabacke, Uppsala 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 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.

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 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. Risker 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 Salabacke, Uppsala 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

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

LARS PETTERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-15 kl. 10:56:01



HÅKAN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 07:28:06



BERTIL ELLVÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 18:37:27



EVA RENGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 14:15:02



JEANETTE ZETTERLIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 17:10:17



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 13:50:09



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 07:41:08



HSB – där möjligheterna bor

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.