



BRF UNGERN

Org nr 789600-0259

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2024

*Spara din årsredovisning. Du kan behöva den
vid försäljning av din lägenhet och i kontakt med din bank.*

PP ERS BNF 27 TC TS MR

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.



Årsredovisningen är upprättad av Brf Ungern's styrelse i samarbete med Forsgren Förvaltning i Örnsköldsvik

Årsredovisningen innehåller mycket information som ger dig som medlem i föreningen en bra möjlighet att bedöma föreningens ekonomi och vad styrelsen planerar att göra i framtiden.

Årsredovisningen är därför en bra handling att ha i kontakten med långivare och intresserade köpare. Spara därför alltid din årsredovisning.

Forsgren Förvaltning

Frejgatan 22

891 60 Örnsköldsvik

Tel 070-345 55 96

www.Forsgrenforvaltning.se

PP ERS BSW ZH TS NR

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

FOLKRÖRELSE

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och helser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltnings-

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen sturelsen avger över ett avslutat

18
EVA BOW 07-10 JS MR

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Styrelsens undertecknande	12
Revisionsberättelse	13
Nyckeltal	15
Kassaflödesanalys	18
Budget 2025	19
Underhållsplan	20
Förbrukningsstatistik	21
Utfört underhåll 2018 - 2024	22

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Forsgren Förvaltning i Örnsköldsvik

Tel 070-345 55 96 / jorgen.forsgren@telia.com

JP
Und BAW 87 TS

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ungern med säte i Örnsköldsvik får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärerOrdinarie ledamöter

Joakim Persson	Ordförande
Mikael Ring	Ledamot
Elisabeth Rehn Sundqvist	Sekreterare
Tony Sundqvist	Ledamot
Tommy Lindmark	Ledamot
Jan-Erik Hörnfeldt	Vice ordförande

Utsedd avVald t.o.m.årsstämmen

Stämman	2025
Stämman	2026
Stämman	2026
Stämman	2025
Stämman	2025
Stämman	2025

Styrelsesuppleanter

Anna-Karin Schäring	Suppleant
Peter Sörenson	Suppleant

Stämman	2026
Stämman	2026

Ordinarie revisorer

Barbro Sedin	Föreningens revisor
Frida Kolbäck KPMG	Auktoriserad revisor

Stämman	2025
Stämman	2025

Revisorssuppleant

Pernilla Skogsberg

Stämman	2025
---------	------

Valberedning

Kerstin Hörnfeldt (sammankalland
Maria Lindmark Brandt

Stämman	2025
Stämman	2025

Vicevärd

Tony Sundqvist

Styrelsen	2025
-----------	------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet, av Joakim Persson och Jan-Erik Hörnfeldt i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ungern 5 i Örnsköldsviks kommun med därpå uppförda 1 st byggnad med 37 lägenheter, 1 kontor, 4 butiker 1 tandläkare och 1 svenska kyrkan. Byggnaderna är uppförda 1962 genom totalentreprenad. Fastighetens adress är Nygatan 24 A-F och Nytorgsgatan 3 A-B i Örnsköldsvik.

Föreningens fastighet fördelar sig enligt nedan:

37 st	bostadsrättslägenheter	3139,2 kvm bostadsyta
1 st	kontor	64 kvm lokalyta
4 st	butiker	785,5 kvm lokalyta
1 st	tandläkeri	105,5 kvm lokalyta
1 st	svenska kyrkan	309 kvm lokalyta
29 st	Garage	736 kvm lokalyta
27 st	P-platser	

Total tomtarea:

2 777 kvm

Total bostads, lokalarea och förråd:

4 498 kvm

Årets taxeringsvärde

38 438 000 kr

Föregående års taxeringsvärde

38 438 000 kr

Förvaltning/organisationsanslutning

Forsgren Förvaltning i Örnsköldsvik har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal. Botnia Maskinproffs sköter fastighetsförvaltningen enligt tecknat avtal. Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

JP
OKS BXN Z/ JS TS MR

Förvaltningsberättelse

Försäkringar

Fastighets- och förvaltningsförsäkring med fullvärdesgaranti är tecknad med Trygg Hansa. Skade- & djurskydd och kollektiv bostadsrättsförsäkring ingår. Hemförsäkring tecknas av varje bostadsrättshavare. Ersättning för felkopplade tvätt- och diskmaskiner utgår icke. Auktoriserad entreprenör eller montör skall därför alltid anlitas. Tvättmaskin får icke inmonteras i kök. Eventuella installationer och reparationer skall meddelas styrelsen för besiktning.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 217 976 kr och planerat underhåll för 0 kr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll". Kostnaderna för reparationer har i huvudsak bestått av reparationer av felanmälningar, samt löpande reparationer av fastigheten och lokaler.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen planerar att under det kommande verksamhetsåret åtgärda tak. Åtgärderna kommer att finansieras med föreningens egna medel. Föreningens underhållsplan är aktuell och uppdateras årligen i samband med budgetgenomgången för nästkommande år.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit en ordinarie föreningsstämma den 2024-10-03. Styrelsen har hållit sju protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Föreningens likvida medel har under året varit placerade på "räntebärande" konto i Handelsbanken, samt på bundna ränteplaceringar i S E Banken. Föreningens fastighet är väl underhållen och föreningen har en god ekonomi. De planerade underhållsåtgärderna finansieras med egna medel och ökar på så sätt inte föreningens driftskostnader. Styrelsen kommer att fortsätta med arbetet att hålla fastigheten i gott skick, samt fortsätta arbetet med att hålla nere boendekostnaderna, genom att sänka föreningens driftskostnader och energiförbrukning.

Årsavgifter

Föreningen förändrade avgifterna och hyrorna den 1 juli 2024, då årsavgifterna och hyrorna höjdes med 5 % på bostäder och 5 % på lokaler. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2025, har styrelsen beslutat att lämna årsavgifterna på lägenheterna oförändrade.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2024 har 2 st överlåtelser av bostadsrätter skett (f år 3 st). Föreningens samtliga 37 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

M

JP *Em* *BON* *H* *ti* *TS* *MR*

Förvaltningsberättelse

Resultat och ställning (tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	2 597	2 605	2 525	2 476	2 451
Årets resultat	257	- 510	124	- 356	- 248
Balansomslutning	11 453	11 745	12 017	11 912	12 147
Soliditet % (god soliditet över 25 %)	97%	93%	95%	95%	96%
Likviditet % (god likviditet 120-150 %)	1420%	504%	673%	572%	670%
Driftskostnad, kr / kvm	381	561	397	495	467
Årsavgiftsnivå för bostadsrätter, kr/kvm	535	510	494		
Skuldsättning per kvadratmeter	—	—	—		
Sparande per kvadratmeter	985	935	869		
Räntekänslighet	—	—	—		
Energikostnad per kvadratmeter	163	165	166		

Eget kapital	Bundet Insatser	Bundet Reservfond	Bundet Rep-fond	Fritt Resultat
Vid årets början	325 231	163 236	9 263 428	1 129 579
Förändring av underhållsfond				-400 000
Avsättning till underhållsfond			400 000	
Uttag ur underhållsfonden			0	
Årets resultat				256 660
Vid årets slut	325 231	163 236	9 663 428	986 239

Avtal**Föreningen har tecknat följande avtal:**

Forsgren Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
KPMG	Extern revisor
Botnia Maskinproffs	Fastighetsskötsel
Jajamen	Lokalvård
Telia	TV, bredband och telefoni
Miva	Vatten och sophantering
Övik energi	Elleverans
Övik energi	Värmeleverans
Sjölunds värme	VVS arbeten
Elcentralen G Westman El	El arbeten
Öviks låsteknik	Lås, låssystem
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkring

Förslag till disposition av föreningens resultat

Årets resultat är ett överskott på 265 660 kr. Överskottet beror på att årets utförda underhåll är lägre än normalt, på grund av att inget planerat underhåll utförts under året. Budgeten för 2025 visar på ett överskott.

Till årsstämmans förfogande finns följande vinstmedel (kr)

Balanserat resultat	1 129 579
Årets resultat före fondförändring	256 660
Årets fondavsättningar enligt budget	-400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa överskott	986 239

Styrelsen föreslår årsstämman följande disposition av vinstmedlen:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver budgeterad avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	986 239

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer och noter. 3

Handwritten signatures and initials:
 TS MR
 ÖV
 B&N
 J
 T
 TS
 MR

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 483 332	2 478 787
Övriga rörelseintäkter	2	113 784	125 985
		<u>2 597 115</u>	<u>2 604 772</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 715 706	-2 524 590
Fastighetsadministration	4	- 185 528	- 133 167
Personalkostnader	5	- 112 281	- 101 983
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 417 545	- 417 545
		<u>-2 431 060</u>	<u>-3 177 285</u>
Rörelseresultat		166 055	- 572 513
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		90 605	62 044
Räntekostnader och liknande poster		0	0
		<u>90 605</u>	<u>62 044</u>
Resultat efter finansiella poster		256 660	- 510 469
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner		0	0
Resultat före skatt		256 660	- 510 469
Årets resultat		<u>256 660</u>	<u>- 510 469</u>

PP

PP EO BSN JP TS ME

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	6 976 088	7 393 633
Maskiner och inventarier	8	0	0
		<u>6 976 088</u>	<u>7 393 633</u>
Summa anläggningstillgångar		6 976 088	7 393 633
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 700	1 000
Övriga kortfristiga fordringar		- 4 522	58 207
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	46 744	86 892
		<u>46 922</u>	<u>146 099</u>
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		2 000 000	2 000 000
		<u>2 000 000</u>	<u>2 000 000</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	2 430 437	2 205 112
Summa omsättningstillgångar		4 477 359	4 351 211
SUMMA TILLGÅNGAR		11 453 447	11 744 844

PP

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		325 231	325 231
Underhållsfond		9 663 428	9 263 428
Reservfond		163 236	163 236
		<u>10 151 895</u>	<u>9 751 895</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		729 579	1 640 048
Årets resultat		256 660	- 510 469
		<u>986 239</u>	<u>1 129 579</u>
Summa eget kapital		11 138 135	10 881 475
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		60 789	78 700
Övriga kortfristiga skulder		74 367	67 621
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	180 157	717 048
		<u>315 313</u>	<u>863 369</u>
Summa skulder		315 313	863 369
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 453 447	11 744 844

Rm

gfr GRS 2024 7-12 75 MR

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (BFNAR 2016:10). Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteutgifter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 %.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- * 1 519 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
- * Fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxerat värde på lokaler.
- * Beloppen gäller inkomståret 2024.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar	
Byggnader	2 - 4 %
Hissinstallation, fjärrvärme, bullerplank	5 %
Maskiner och andra tekniska anläggningar	15 - 20 %

RM

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

2024-12-31 2023-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	1 518 450	1 459 841
Årsavgifter, lokaler	887 407	832 895
Hyrer, förråd	13 452	13 232
Hyrer, garage	121 800	121 800
Hyrer, p-platser	51 660	51 020
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 107 280	0
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 2 157	0
	<u>2 483 332</u>	<u>2 478 787</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Tilläggsavgift tv, bredband, telefoni	108 864	108 864
Arrende kommun	4 500	13 500
Intäkter övernattningslägenhet	400	3 600
Öresutjämning	20	21
	<u>113 784</u>	<u>125 985</u>

Not 3 Driftskostnader

Reparationer	251 781	213 674
Underhåll	0	725 822
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	121 530	120 095
Fastighetsförsäkring	73 050	69 714
Fastighetsskötsel TM Fastighetsservice	7 506	35 848
Hisservice KONE, DEKRA, INSPECTA	45 884	35 663
Kabel-TV, bredband, telefoni Telia	119 521	104 516
Städkostnader Norrlands miljövård / Jajamen	83 972	93 216
Brandsäkerhet Presto	6 822	10 091
Snöröjning	191 033	283 585
Förbrukningsmateriel	2 953	3 400
El	158 619	203 772
Vatten	203 990	204 611
Uppvärmning	370 042	332 918
Sophantering	79 003	87 665
	<u>1 715 706</u>	<u>2 524 590</u>

Pm

W *ENS* *020W* *Z* *TS* *ME*

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

2024-12-31 2023-12-31

Not 4 Fastighetsadministration

Förvaltningskostnad Forsgren Förvaltning	78 100	75 128
Revisionsarvode, externt KPMG	23 948	16 116
Utredning Tecnicon	33 969	0
Telefon och porto	19 167	13 068
Medlems- och föreningsavgifter	5 120	5 120
Bankkostnader	3 657	4 209
Diverse övriga kostnader	21 567	19 526
	185 528	133 167

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	62 250	60 137
Övriga ersättningar till förtroendevalda	6 000	6 000
Arvode vicevärd	15 300	13 963
Föreningsvald revisor	3 000	1 350
Arvode valberedning	6 100	6 200
Summa	92 650	87 650
Sociala kostnader	19 631	14 333
	112 281	101 983

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	146 179	146 179
Ventilation	98 928	98 928
Soprum	7 212	7 212
Styrelserum	5 400	5 400
Ventilation tak / lägenhetsdörrar	29 026	29 026
Hissinstallation	62 500	62 500
Bullerplank	5 800	5 800
Nya lägenheter	62 500	62 500
	417 545	417 545

RM

18 ENL BAN 21 TH TS MR

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

2024-12-31 2023-12-31

Not 7 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader

11 143 875 11 143 875

Standardförbättringar, hissinstallation

2 500 000 2 500 000

Standardförbättringar, nya lägenheter

2 500 000 2 500 000

Årets anskaffningar

0 0

Summa anskaffningsvärden

16 143 875 16 143 875

Avgår bidrag till bullerplank

0 0

Summa anskaffningsvärden

16 143 875 16 143 875

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader

-7 750 242 -7 457 697

Standardförbättringar, hissinstallation, nya lägenheter

-1 000 000 -875 000

Årets avskrivningar

Byggnader

-292 545 -292 545

Standardförbättringar, hissinstallation

-62 500 -62 500

Standardförbättringar, nya lägenheter

-62 500 -62 500

-9 167 787 -8 750 242

-9 167 787 -8 750 242

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

6 976 088 7 393 633

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader

3 101 088 3 393 633

Standardförbättringar hissar

1 562 500 1 625 000

Standardförbättringar nya lägenheter

2 312 500 2 375 000

Taxeringsvärden

bostäder

31 990 000 31 990 000

lokaler

6 448 000 6 448 000

Totalt taxeringsvärde

38 438 000 38 438 000

varav byggnader

28 093 000 28 093 000

Not 8 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Inventarier och verktyg

60 096 60 096

Summa anskaffningsvärden

60 096 60 096

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg

-60 096 -60 096

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-60 096 -60 096

Restvärde enligt plan vid årets slut

0 0

Run

11

ENC 21-10 TS MR

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

2024-12-31 2023-12-31

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	30 892	26 698
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 787	8 708
Förutbetald fastighetsförsäkring	6 065	6 338
Övriga förutbetalda kostnader	0	45 148
	46 744	86 892

Not 10 Kassa och bank

Avräkningskonto SE Banken	162 547	1 666
Avräkningskonto Handelsbanken	1 562 914	1 510 857
Placeringskonto Handelsbanken	704 977	692 589
	2 430 437	2 205 112

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	0	61 050
Upplupna elkostnader	19 157	25 426
Upplupna värmekostnader	44 338	45 876
Upplupna vattenkostnader	35 726	33 942
Upplupna sophanteringskostnader	11 451	10 030
Upplupna styrelsearvoden	58 485	0
Upplupna valberednings och revisorsarvoden	6 000	0
Upplupen revisionskostnad	5 000	5 000
Upplupen kostnad skötselavtal TM Fastighetsservice	0	53 348
Upplupen kostnad snöröjning 2022 TM	0	117 262
Upplupen kostnad snöröjning 2023 TM	0	283 585
Upplupen kostnad grovsopor 2022/2023 TM	0	21 444
Upplupen kostnad underhåll 2022/2023 TM	0	60 085
	180 157	717 048

Not 12 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	7 366 700	7 366 700
Eventual förpliktelser	0	0

mm

Styrelsens undertecknande

Styrelsen för Brf Ungern vill till sist framföra ett tack till medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

Örnsköldsvik 2025-05-10



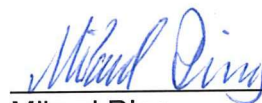
Joakim Persson



Jan-Erik Hörnfeldt



Elisabeth Rehn Sundqvist



Mikael Ring



Tommy Lindmark



Tony Sundqvist

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 12 maj 2025



Auktoriserad revisor KPMG
Frida Kolbäck



Föreningens revisor
Barbro Sedin

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ungern, org. nr 789600-0259

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ungern för år 2024.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 be- slut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ungern för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Föreningen har vid flera tillfällen inte betalat skatter och avgifter i rätt tid.

Örnsköldsvik den 12 maj 2025

KPMG AB



Frida Kolbäck
Auktoriserad revisor

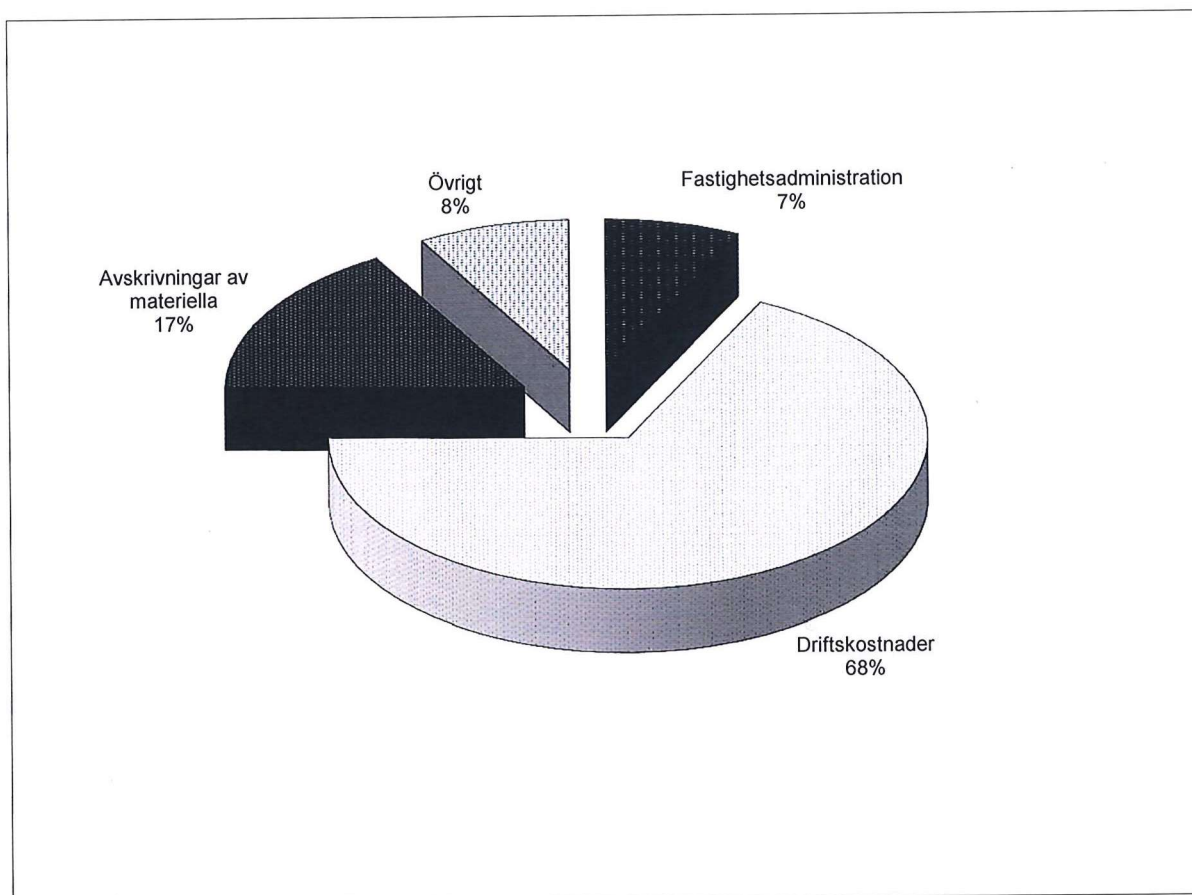


Barbro Sedin
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

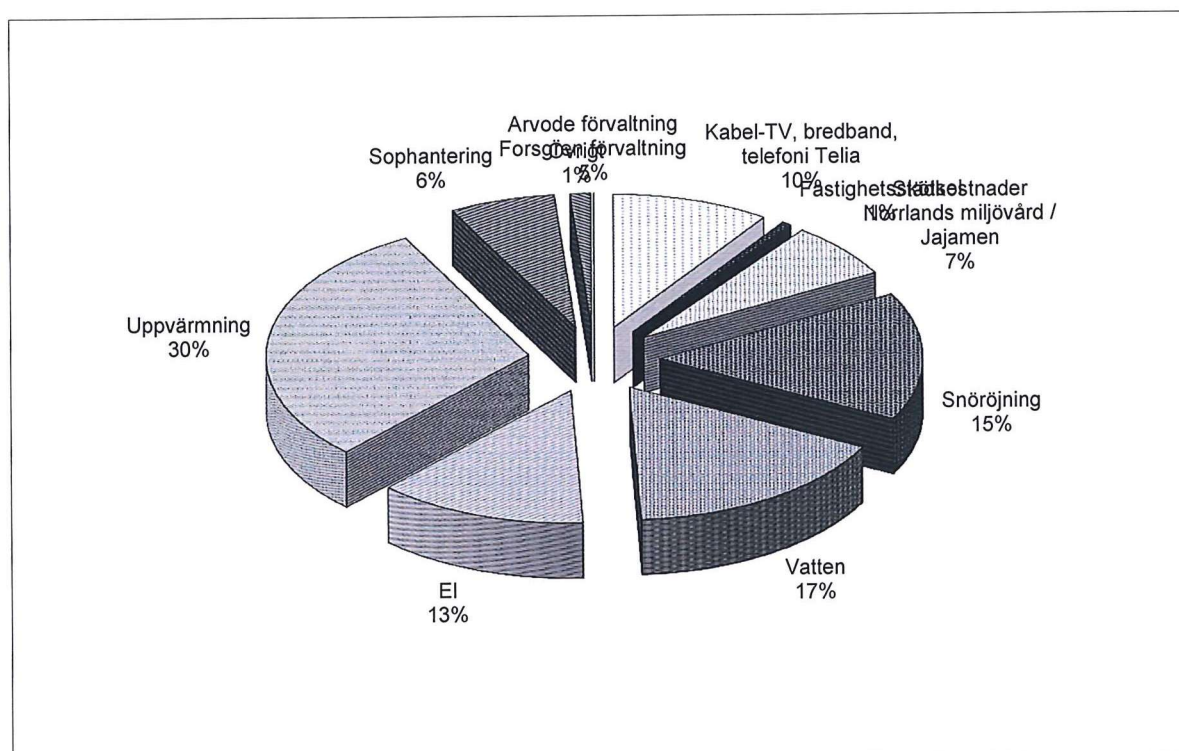
Kostnadsfördelning

	2024	2023
Fastighetsadministration	185 528	133 167
Driftskostnader	1 715 706	2 524 590
Personalkostnader	112 281	101 983
Avskrivningar av materiella	417 545	417 545
Summa kostnader	2 848 605	3 594 830



Driftskostnadsfördelning

	2024	2023
Reparationer	251 781	213 674
Underhåll	0	725 822
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	121 530	120 095
Fastighetsförsäkring	73 050	69 714
Kabel-TV, bredband, telefoni Telia	119 521	104 516
Fastighetsskötsel	7 506	35 663
Städkostnader Norrlands miljövård / Jajamen	83 972	93 216
Brandsäkerhet Presto	6 822	10 091
Snöröjning	191 033	283 585
Förbrukningsmateriel	2 953	3 400
Vatten	203 990	204 611
El	158 619	203 772
Uppvärmning	370 042	332 918
Sophantering	79 003	87 665
Summa driftskostnader	1 669 823	2 524 590



11 Ems Bm 7/ TS MR

Nyckeltalsanalys för driftskostnader

BOA + LOA (kvm):

	2024	2023
	4498	4498
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	56	48
Underhåll	0	161
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	27	27
Fastighetsförsäkring	16	16
Kabel-TV, bredband, telefoni Telia	27	23
Fastighetsskötsel	2	8
Städkostnader Norrlands miljövård / Jajamen	19	21
Brandsäkerhet Presto	2	2
Snöröjning	42	63
Vatten	45	45
El	35	45
Uppvärmning	82	74
Sophantering	18	19
Summa driftskostnader	371	553

Kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	166 055
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	
Avskrivningar	417 545
	583 600

Erhållen ränta

90 605

Erlagd ränta

0

Kassaflöde från den löpande verksamheten för förändringar av rörelsekapital

674 205

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Minskning av rörelsefordringar

99 177

Minskning av rörelseskulder

-548 057

Kassaflöde från den löpande verksamheten

225 325

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

0

Amortering av lån

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0

Årets kassaflöde

225 325

Likvida medel vid årets början

2 205 112

Likvida medel vid årets slut

2 430 437

Budgetförslag 2025-01-01 - 2025-12-31

Belopp i kr	Not	FÖRSLAG 2025-01-01 2025-12-31	BUDGET 2024-01-01 2024-12-31	PROGNOS 2024-01-01 2024-12-31
Rörelsens intäkter				
Årsavgifter och hyror	1	2 773 281	2 634 589	2 701 633
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 3 000	0	- 109 437
Övriga intäkter	3	5 500	0	4 920
		<u>2 775 781</u>	<u>2 634 589</u>	<u>2 597 116</u>
Rörelsens kostnader				
Reparationer	4	- 100 000	- 100 000	- 251 780
Planerat underhåll / avsättning	5	- 400 000	- 400 000	0
Fastighetsavgift	6	- 122 480	- 122 480	- 121 530
Driftskostnader	7	-1 488 000	-1 516 000	-1 465 552
Övriga kostnader	8	- 65 100	- 57 100	- 83 480
Personalkostnader	9	- 123 000	- 114 200	- 106 181
Avskrivningar av anläggningstillgångar	10	- 417 545	- 417 545	- 417 545
		<u>-2 716 125</u>	<u>-2 727 325</u>	<u>-2 446 068</u>
Rörelseresultat		59 656	- 92 736	151 048
Resultat från finansiella poster				
Ränteintäkter	11	80 000	30 000	90 605
Resultat efter finansiella poster		139 656	- 62 736	241 653
Inkomstskatt		0	0	0
Årets resultat		<u>139 656</u>	<u>- 62 736</u>	<u>241 653</u>

PP 619 031 74 15 ME

Underhållsplan för Brf Ungern i Örnsköldsvik

Planerad reparationsåtgärd	Ca kostnad	Tidpunkt
Dörröppnader hissar	60 000,00	2025
Målning golv tvättstuga	60 000,00	2025
Konferensanl internet styrelserum	20 000,00	2025
Sophus restavfall	300 000,00	2026
Åtgärdande av tak.	400 000,00	2027
Nya entrédörrar	120 000,00	2027

Summa planerade reparationer

1 270 000,00

Förbrukningsstatistik

EL		2024	2023	2022
Elförbrukning	kwh	119 906,12	153 164,37	160 035,00
	kwh/kvm	26,66	34,05	35,58
Elkostnad	kr	158 619,00	203 772,00	231 686,38
	kr/kvm	35,26	45,30	51,51

Elförbrukningen omfattar förbrukning för belysning och gemensamma installationer.

VATTEN		2024	2023	2022
Vattenförbrukning	kbm	3 531,07	3 555,71	3 470,44
	kbm/kvm ly	0,79	0,79	0,77
Vattenkostnad	kr	203 990,00	204 611,00	185 709,00
	kr/kvm ly	45,35	45,49	41,29

Vattenförbrukningen omfattar förbrukning för lägenheter och lokaler

FJÄRRVÄRME		2024	2023	2022
Värmeförbrukning	MWh	382,73	367,64	332,89
	MWh/kvm	0,09	0,08	0,07
Värmekostnad	kr	370 042,00	332 918,00	329 750,00
	kr/kvm	82,27	74,01	73,31

Värmeförbrukningen baseras på i kvarteret mottagen värmemängd.

SOPOR		2024	2023	2022
Sopanteringskostnad	kr	79 003,00	87 665,00	59 398,00
	kr/kvm	17,56	19,49	13,21

Utfört underhåll Brf Ungern mellan åren 2018 och 2024

Bokföringsår	Utförda reparationer och ombyggnationer	Kostnad
2018	lordningsställande av uteplats	47 051,00
2018	OVK besiktning	5 487,00
2018	Ventilationskanaler	23 451,00
2018	Rep / underhåll garage	36 788,00
2018	Rep vattenskador	107 765,00
2018	Kostnad färdigställande övernattningsrum	101 177,00
2019	lordningsställande av uteplats	57 868,00
2019	Kostnad färdigställande övernattningsrum	9 618,00
2019	Rep / underhåll garage	9 547,00
2019	Relining stammar	840 274,00
2020	Asbestsandering	17 728,00
2020	Data till pannrum	29 055,00
2020	Energibesparande åtgärder	21 746,00
2020	Asfaltering TM	20 015,00
2020	Byggande av förråd TM	16 226,00
2020	Byte av stamventiler	101 706,00
2020	Byte av termostatventiler	160 714,00
2020	Låsbyte	342 415,00
2021	Renovering källargolv	24 482
2021	Dragning avluftningsledning	22 384
2021	OVK besiktning	29 170
2021	Energibesparande åtgärder	233 473
2021	Asfaltering parkering	243 815
2021	Inmontering markgaller	184 577
2022	Energideklaration	9 380
2022	Specialbeläggningar	57 957
2022	Inköp nytt torkskåp	70 230
2023	Byte golvbrunn garaget	28 933
2023	Åtgärder lokal fotvården	76 379
2023	Byte pump garaget	170 510
2023	Byte balkongräcken	450 000

Summa utförda reparationer

3 549 921,00

PP EKS Brf 27 TR 15 MR