

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
Brf Kungsängsterrassen

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Kungsängsterrassen, med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 januari 2022.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1999 fastigheten Kronåsen 4:3 i Uppsala kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i fyra våningar och ett källarplan med totalt 32 stycken bostadsrätter, samt två radhuskroppar i två våningar som innehåller tre respektive fem radhuslägenheter. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Under radhuslängorna finns ett garage med 32 garageplatser för uthyrning om ca 921 kvm.

Lägenhetsfördelning:

12 st	3 rum och kök
13 st	4 rum och kök
13 st	5 rum och kök
2 st	6 rum och kök

Den totala boytan är 4 538 kvm.

Fastighetsförsäkring

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 116 392 000 kr, varav markvärdet motsvarar 31 000 000 kr och byggnadsvärdet 85 392 000 kr.

Fastighetsförvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastum AB. Avtal om fastighetsskötsel och lokalvård finns tecknat med PD Miljövårdsservice AB.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Enligt föreningens stadgar skall avsättning till yttre fastighetsunderhåll ske med minst 30 kr/kvm av den sammanlagda lägenhetsytan för föreningens hus. Avsättning skall ske med 990 000 kr till den yttre reparationsfonden enligt den senaste uppdateringen av underhållsplanen.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 11 juni 2024 haft följande sammansättning:

Mats Lindquist	Ordförande
Solveig Eriksson	Sekreterare
Christina Borres	Kassör
Hanna Tegmyr	Ledamot
Ronnie Gåveby	Ledamot
Rolf Almstedt	Suppleant
Maria Nordin	Suppleant
Per Hedfors	Suppleant
Peter Jansson	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 st protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har under året utgått med 72 250 kr.

Revisor

Niklas Feiff	Ordinarie
--------------	-----------

Valberedning

Marianne Rutqvist
Maria Larsson

Informationsblad till föreningens medlemmar

För att hålla alla underrättade om viktiga beslut i styrelsen, vidtagna åtgärder och gemensamma arrangemang har informationsblad distribuerats till medlemmarna, totalt 3 stycken under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Revidering av vår underhållsplan, tillsammans med Fastum
- Satt upp plåt och lagat puts på sockel i radhus samt lagningar av putsskador fasader
- Monterat och demonstrerat hjärtstartare, i ingång 32
- Skapande av äng bakom radhusen
- Start målning underkant fönster
- Övergång till nytt system med laddboxar från CloudCharge
- Påbörjat brandskyddsarbete
- Beskrining av 2 stora och 5 mindre lindar
- Årsavgifterna höjdes med 15 % från 1 januari 2024

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 64 (65) medlemmar fördelade på 40 lägenheter. Under året har två (en) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 476	3 062	2 815	2 797
Resultat efter finansiella poster	-267	-205	-480	-179
Soliditet (%)	81	81	81	80
Årets resultat exkl avskrivningar	489	551	277	572
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	707	623	573	570
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 301	2 329	2 354	2 506
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 768	2 801	2 832	3 015
Sparande per kvm (kr/kvm)	112	101	83	116
Räntekänslighet (%)	4	4	5	5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	208	180	162	163
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92	92	92	92

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror ökade drifts - och räntekostnader samt underhåll som genomförts till ett belopp om 120 097 kr. Föreningens balanserade underskott beror på större underhåll som inte kunnat aktiverats för avskrivning.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Föreningen kommer höja årsavgifterna 2025. Se not 13.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	55 300 000	4 889 208	-2 676 588	-205 056	57 307 564
Disposition av föregående års resultat		910 000	-1 115 056	205 056	0
Årets resultat				-267 031	-267 031
Belopp vid årets utgång	55 300 000	5 799 208	-3 791 644	-267 031	57 040 533

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 791 643
årets förlust	-267 031
	-4 058 674

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	990 000
ianspråkta fond för yttre underhåll	-120 097
i ny räkning överföres	-4 928 577
	-4 058 674

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 476 301	3 061 714
Övriga rörelseintäkter		7 899	1 950
Summa rörelseintäkter		3 484 200	3 063 664
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 109 188	-1 820 000
Övriga externa kostnader	4	-236 322	-220 662
Personalkostnader	5	-99 850	-95 453
Avskrivningar		-756 368	-756 368
Summa rörelsekostnader		-3 201 728	-2 892 483
Rörelseresultat		282 472	171 181
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 967	1 652
Räntekostnader och liknande resultatposter		-554 470	-377 889
Summa finansiella poster		-549 503	-376 237
Resultat efter finansiella poster		-267 031	-205 056
Årets resultat		-267 031	-205 056

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	68 540 354	69 288 971
Inventarier, verktyg och installationer	7	51 675	59 426
Summa materiella anläggningstillgångar		68 592 029	69 348 397
Summa anläggningstillgångar		68 592 029	69 348 397
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 539 523	1 378 942
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	142 132	170 459
Summa kortfristiga fordringar		1 681 655	1 549 401
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1	1
Summa kassa och bank		1	1
Summa omsättningstillgångar		1 681 656	1 549 402
SUMMA TILLGÅNGAR		70 273 685	70 897 799

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		55 300 000	55 300 000
Fond för yttre underhåll		5 799 208	4 889 208
Summa bundet eget kapital		61 099 208	60 189 208
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 791 643	-2 676 588
Årets resultat		-267 031	-205 056
Summa fritt eget kapital		-4 058 674	-2 881 644
Summa eget kapital		57 040 534	57 307 564
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	12 560 372	12 712 824
Leverantörsskulder		143 941	196 148
Skatteskulder		6 605	6 464
Övriga skulder		312	2 437
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	521 921	672 362
Summa kortfristiga skulder		13 233 151	13 590 235
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 273 685	70 897 799

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-267 031

-205 056

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

756 368

756 368

Förändring skatteskuld/fordran

141

545

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

489 478

551 857

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

27 926

-26 632

Förändring av kortfristiga skulder

-204 772

263 538

Kassaflöde från den löpande verksamheten

312 632

788 763

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut

-152 452

-136 688

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-152 452

-136 688

Årets kassaflöde

160 180

652 075

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

1 360 121

708 045

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

1 520 301

1 360 120

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	2 994 709	2 604 079
P-plats och garage	246 139	215 250
Kabel-TV och bredband	86 280	86 320
Elavgifter	129 073	136 215
Övriga objekt	20 100	19 850
	3 476 301	3 061 714

I årsavgifterna ingår el, värme, vatten kabel-TV och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	140 793	148 121
Trädgårdsskötsel	34 065	0
Städkostnader	82 680	84 770
Brandskyddsarbete	499	0
Snöröjning/sandning	22 490	36 300
Serviceavtal	9 922	9 663
Hisskostnader	78 846	73 946
Reparationer	78 925	101 150
Hissreparationer	15 278	0
Planerat underhåll	120 097	0
Fastighetsel	253 162	225 622
Uppvärmning	722 757	634 655
Vatten och avlopp	157 375	122 864
Avfallshantering	125 538	150 148
Försäkringskostnader	84 221	74 296
Kabel-TV och bredband	161 512	155 794
Förbrukningsinventarier	18 226	0
Förbrukningsmaterial	2 802	2 671
	2 109 188	1 820 000

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	13 920	13 920
Fastighetsavgift	65 200	63 560
Hemsida	1 815	1 815
Porto	4 752	3 752
Föreningsgemensamma kostnader	654	0
Revisionsarvode	25 381	23 344
Ekonomisk förvaltning	108 061	100 657
Bankkostnader	3 520	2 696
Underhållsplan	10 856	10 118
Övriga poster	2 163	800
	236 322	220 662

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	79 450	78 750
Arvode valberedning	3 000	0
Sociala avgifter	17 400	16 703
	99 850	95 453

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	71 100 000	71 100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 100 000	71 100 000
Ingående avskrivningar	-11 211 029	-10 462 412
Årets avskrivningar	-748 617	-748 617
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 959 646	-11 211 029
Redovisat värde mark	9 400 000	9 400 000
Utgående värde mark	9 400 000	9 400 000
Utgående redovisat värde	68 540 354	69 288 971
Taxeringsvärden byggnader	85 392 000	85 392 000
Taxeringsvärden mark	31 000 000	31 000 000
	116 392 000	116 392 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	151 427	151 427
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	151 427	151 427
Ingående avskrivningar	-92 001	-84 250
Årets avskrivningar	-7 751	-7 751
Utgående ackumulerade avskrivningar	-99 752	-92 001
Utgående redovisat värde	51 675	59 426

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	19 224	18 822
Avräkningskonto förvaltare	1 520 299	1 360 120
	1 539 523	1 378 942

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	65 041	62 541
Tele2	40 515	40 007
Fastum	24 233	27 358
Uppsala Vatten, avfall	0	6 410
Uppsala Vatten, vatten	0	13 356
Certego	5 892	5 713
Ragn Sells	0	5 450
Opigo	0	9 624
Övriga förutbetalda kostnader och uppl intäkter	6 451	0
	142 132	170 459

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	4,20	2025-01-02	2 158 079	2 182 531
Stadshypotek	3,15	2025-03-03	2 573 680	2 605 680
Stadshypotek	3,35	2025-03-03	2 075 627	2 107 627
Stadshypotek	4,20	2025-01-02	5 752 986	5 816 986
			12 560 372	12 712 824

Kortfristig del av långfristig skuld	12 560 372	12 712 824
--------------------------------------	------------	------------

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 152 452 kr

Lån som förfaller inom ett år: 12 407 920 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	92 708	109 226
Styrelsearvoden	85 950	78 750
Sociala avgifter	27 005	24 743
Revision	22 000	20 869
Fastighetsel	34 260	33 500
Fjärrvärme	98 692	97 462
Övriga upplupna kostnader	13 926	0
Förutbetalda avgifter och hyror	147 380	307 811
	521 921	672 361

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	25 700 000	25 700 000
	25 700 000	25 700 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Årsavgifterna höjs med 5 % från och med 1 januari 2025.

Uppsala ____/____

Mats Lindquist
Ordförande

Ronnie Gåveby

Solveig Eriksson

Christina Borres

Hanna Tegmyr

Min revisionsberättelse har lämnats

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor