

# 2024

## ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening  
Djäknen





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Djäkn med säte i Uppsala org.nr. 716401-2952 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-20.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kvarngärdet 60:1	1983-06-13	1984
Kvarngärdet 61:1	1983-06-13	1984
Kvarngärdet 7:4	1983-06-13	1984
Kvarngärdet 9:8	1983-06-13	1984

#### Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i TryggHansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
200	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 845
30	garageplatser	360
120	p-platser	0
<b>Totalt 350 objekt</b>		<b>14 205</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 132 st 2 rok, 38 st 3 rok, 14 st 4 rok, 16 st 5 rok.

**Föreningen har avtal med nedanstående företag:**

HSB Uppsala, *Ekonomisk förvaltning*  
HSB Boservice i Uppland AB, *Teknisk förvaltning och trädgårdsskötsel samt aktiv underhållsplan*  
Vattenfall AB, *Elnät och fjärrvärme*  
Varberg Energimarknad AB, *Elhandel*  
Svea Smart, *IMD el*  
Returpappercentralen AB, *Avfall*  
Uppsala Vatten AB, *Avfall/vatten och avlopp*  
Sinnesfrid AB, *Städ*  
Tele2, *Bredband & telefoni*  
TryggHansa, *Fastighetsförsäkringar*  
Parkia AB, *Parkering*  
Ropo, *Inkasso*  
Sequred, *Störningsjour*  
Certego, *Låsservice*  
Presto, *Brandöversyn*  
SMP, *Hissbesiktning*  
Upplands Hiss, *Hisservice*  
Tele2 resp 3GIS, *Mobilmaster*  
Upplands Tvätt & Kylservice AB, *Service maskinpark tvättstugor*  
Bokatvättid, *Bokningstavlorna för tvättid i höghusen*  
Nomor, *Skadedjurskontroll (råttbekämpning)*  
Reduca, *Styrelseportal*

**Styrelsens sammansättning**

<b>Namn</b>	<b>Roll</b>
Per Söderberg	Ordförande
Eva Fogelberg	Ledamot
Mosse Moberg	Ledamot
Rikard Ohlström	Ledamot
Gustav Svärdhagen	Ledamot
Pär Gräns	Suppleant
Tomas Ekholm	Suppleant
Cecilia Rost Burns	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Per Söderberg, Gustav Svärdhagen, Rikard Ohlström och samt suppleanterna Pär Gräns, Tomas Ekholm och Cecilia Rost Burns.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Per Söderberg, Eva Fogelberg, Mosse Moberg och Rikard Ohlström.

Revisorer har varit Niclas Wärenfeldt från BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Johannes Hanson (sammankallande), Matilda Åslin och Simin Cai, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### *Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 829 357 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 21 701 777 kr.

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 10% fr.o.m. 2024-01-01. Därutöver har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 7% fr.o.m. 2025-01-01, på grund av ökade drifts- och räntekostnader.

### *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 negativt 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 3 747 336 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 1 043 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 393 466 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste genomgången av underhållsplanen utfördes 2024-09-18.

### **Under året har följande åtgärder utförts enligt nedan:**

- Hissrenovering på Djäknegatan 40, 50 och 68. Ny motor och nya hisskorgar. Föreningen erhöll bostadsanpassningsbidrag från Boverket för detta på totalt 755 437 kronor under 2024.
- Omläggning/uppgradering av värmekulvert till Djäknegatan 40 från undercentralen på Djäknegetan 25.
- Byte av expansionskärlen i undercentralerna på Djäknegatan 25 och 68.
- Parkrenovering (föryngring och gallring) av grönytorna på norra sidan mot Vattholmavägen (fortsätter under 2025).

### ***Ej genomförda åtgärder***

- Byte av föreningsgemensamma lås, enligt underhållsplan, är skjutet på framtiden. Ej genomfört då bedömningen fortsatt är att det genomförs löpande vid behov.
- Byte av lägenhetsytterdörrar och nya lås, enligt stämmobeslut. Föreningsstämman i maj 2024 tog nytt beslut om att inte genomföra detta projekt.

## Tidigare genomförda åtgärder:

Årtal	Åtgärd
2004/05	Fläktsystem uppgraderat.
2004/2005	Inkommande vattenledningar renoverade.
2004/05	Ytskiktsrenovering av badrum.
2008	Säkerhetslås installerade.
2009/10	Renovering av värmekulvertar (södra delen).
2011/12	Renovering av värmekulvertar (norra delen).
2013	Upprustning av gårdar, lekplatser och förråd.
2015	Renovering av fönster och yttre miljö.
2016	Fiber installerades.
2017	Renovering av cykelrum.
2018	Takbyte på alla låghus och radhus.
2018	Installation av solceller på 2 av 7 låghus.
2019	Ommålning av trapphus, nya brandceller, omdragning el i trapphus, renovering av barnvagnsrum.
2019	Stamspolning samtliga lägenhetsstammar inkl. videobesiktning och fräsning rör vid behov.
2019	Byte altandörrar, radhus, höghus och låghus.
2019	Besiktat samtliga och åtgärdat skadade avloppsanslutningar vid entréerna vid höghusen och låghusen.
2019	Renoverat avloppsstammar under bottenplattan på Djäknegatan 25A och 25C.
2020	Taktvätt höghus.
2020	Inköp nya tvättmaskiner till automatdoserande maskiner i alla tvättstugor samt nya torktumlare och torkskåp.
2020	Radonbesiktning höghusen och låghusen.
2021	Radonbesiktning radhusen.
2021	OVK-besiktning genomförd inkl. rengöring av alla ventilationskanaler, även tilluftsventiler.
2021	Byte, respektive målning av samtliga vita plåtdetaljer, hängrännor och stuprör (exkl. balkongplåtar) på höghusen.
2022	Balkongdörrsbyte, höghus och låghus.
2022	Soprum Djäknegatan 25 och 68 helrenoverade.
2022	Byte/lagning av medlemsfläktar som faller under föreningens ansvar (OVK-relaterad åtgärd).
2022	Renovering av yttre miljö gällande sittplatser och liggare vid hög- och låghusentréerna.
2022	Injustering av värmesystemet norra området (Djäknegatan 50-76) , inkl. byte av termostater samt uppgradering av undercentral Djäknegatan 68.
2022	Installation av 20 laddstolsplatser (ersätter motorvärmplatser).
2022	Asfaltslagningar på föreningens gator pga markförändringar.
2022	Byte av samtliga belysningsarmaturer södra parkeringen.
2022	Tvätt av samtliga balkongplåtar (utvändigt).
2023	Solceller: 5 nya anläggningar på låghusens (Djäknegatan 25 och 27) tak som tillför ny kapacitet på 100 kWp.
2023	Nya parkmöbler vid samtliga lekplatsytor
2023	Injustering av värmesystem i södra området (Djäknegatan 8-48) inkl reparation av trapphuskulvertar och byte av termostater, samt uppgradering av undercentral (Djäknegatan 25).

2023	Hissrenovering på Djäknegatan 8 och 24. Ny motor och nya hisskorgar.
2023	Asfaltsåtgärder för att förbättra avrinning på södra parkeringen.
2023	Filmning och spolning av dagvattenbrunnar och stuprör/daggvattenbrunnar i södra området (Djäknegatan 8-48).

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

Föreningen har en 30-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året. Enligt upprättad underhållsplan samt behovsinventering är kommande större planerade åtgärder under de närmast kommande åren enligt nedan:

Årtal	Åtgärd
2025	Fönstermålning av fönster som vetter mot söder. Övriga fönster är i bra skick och avvaktas med
2025	Lagning av byggnadssocklar där armeringen sprängt fram
2025	Lagning staket längs Djäknegatan
2025	Installation av tillgänglighets ramp Djäknegatan 68. Installation av tillgänglighetstrappa till ett av låghusen Djäknegatan 25-27. Ombyggnad och omläggningar marksten i samband med detta vid entréerna
2026	Målning av alla övriga vita trädetaljer altan- och balkongskärmar/taksprång/sophus/cykelförråd
2026	Eventuell Takrenovering (hel eller partiell) Djäknegatan 8, 24, 40, 50 och 68
2026	Stamspolning
2027	OVK-besiktning

Flertalet åtgärder av större eller mindre karaktär genomförs löpande efter behov. Åtgärder från 2026 och framåt genomförs om särskild besiktning ger resultatet att det finns ett behov. I annat fall flyttas åtgärder fram i underhållsplanen. Det kan också uppkomma nya behov som inte står i underhållsplan, eller som tidigareläggs. Åtgärder för 2025 är fastställda.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 276.  
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 268.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	169	157	103	0	3 234
Skuldsättning, kr/kvm	3 866	3 966	3 981	4 587	4 637
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 966	3 966	3 981	4 587	4 637
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	255	238	243	195	164
Årsavgifter, kr/kvm	792	735	717	722	803
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	93	94	95	96
Totala intäkter, kr/kvm	824	790	767	46	3 736
Nettoomsättning, tkr	11 638	10 620	10 498	637	51 724
Resultat efter finansiella poster, tkr	-829	-367	-3 440	-10 439	42 341
Soliditet, %	32	32	33	32	39

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. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets resultat är negativt främst på grund av föreningens avskrivningar som har ökat till följd av de senaste årens investeringar, samt ökade räntekostnader. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 169 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 7% fr.o.m. 2025-01-01. Givet ränteutvecklingen anser styrelsen att vi kommer få ner ränteutgifterna med tiden då lånen läggs om. Ytterligare förändring av årsavgiften är främst beroende av framtida räntenivåer.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 853 000	0	0	1 853 000
Underhållsfond, kr	3 269 584	0	477 752	3 747 336
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>5 122 584</b>	<b>0</b>	<b>477 752</b>	<b>5 600 336</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	23 376 290	-367 403	-477 752	22 531 135
Årets resultat, kr	-367 403	367 403	829 537	-829 357
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>23 008 887</b>	<b>0</b>	<b>351 785</b>	<b>21 701 778</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>28 131 471</b>	<b>0</b>	<b>829 537</b>	<b>27 302 114</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 007 000 kr samt ianspråktagande skett med 529 248 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	22 531 135
Årets resultat, kr	-829 357
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>21 701 778</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-1 043 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	393 466
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>21 052 244</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<strong>Rörelseintäkter</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	11 638 495	10 765 196
Övriga rörelseintäkter	Not 3	72 337	170 697
<strong>Summa Rörelseintäkter</strong>		<strong>11 710 833</strong>	<strong>10 935 893</strong>
<strong>Rörelsekostnader</strong>			
Driftskostnader	Not 4	-8 151 492	-8 135 446
Övriga externa kostnader	Not 5	-230 679	-79 177
Personalkostnader	Not 6	-229 128	-289 856
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 116 487	-1 995 287
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-724 758	0
<strong>Summa Rörelsekostnader</strong>		<strong>-11 452 544</strong>	<strong>-10 499 766</strong>
<strong>Rörelseresultat</strong>		<strong>258 288</strong>	<strong>436 128</strong>
<strong>Finansiella poster</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	340 856	344 884
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 428 502	-1 148 415
<strong>Summa Finansiella poster</strong>		<strong>-1 087 646</strong>	<strong>-803 531</strong>
<strong>Resultat efter finansiella poster</strong>		<strong>-829 357</strong>	<strong>-367 403</strong>
<strong>Resultat före skatt</strong>		<strong>-829 357</strong>	<strong>-367 403</strong>
<strong>Årets resultat</strong>		<strong>-829 357</strong>	<strong>-367 403</strong>

## BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 10	64 090 612	63 133 724
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	3 508 246	2 221 570
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	0	2 595 891
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>67 598 858</b>	<b>67 951 184</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>67 598 858</b>	<b>67 951 184</b>

## Omsättningstillgångar

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		0	-6 000
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 713 833	1 915 701
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	324 480	627 041
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>3 038 313</b>	<b>2 536 742</b>

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	8 219 835	7 695 410
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>8 219 835</b>	<b>7 695 410</b>

*Kassa och bank*

Kassa och bank	Not 16	6 089 691	7 799 340
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>6 089 691</b>	<b>7 799 340</b>

**Summa Omsättningstillgångar****17 347 839**      **18 031 492****Summa Tillgångar****84 946 696**      **85 982 677**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 853 000	1 853 000
Fond för yttre underhåll	3 747 336	3 269 584
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>5 600 336</b>	<b>5 122 584</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	22 531 135	23 376 290
Årets resultat	-829 357	-367 403
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>21 701 777</b>	<b>23 008 887</b>

<b>Summa Eget kapital</b>	<b>27 302 113</b>	<b>28 131 471</b>
---------------------------	-------------------	-------------------

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	25 711 889	46 634 552
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>25 711 889</b>	<b>46 634 552</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		29 200 412	8 277 749
Leverantörsskulder		764 221	961 761
Skatteskulder		34 036	70 268
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	22 825	15 793
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 911 200	1 891 083
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>31 932 694</b>	<b>11 216 654</b>

<b>Summa Skulder</b>		<b>57 644 583</b>	<b>57 851 206</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

<b>Summa Eget kapital och skulder</b>		<b>84 946 696</b>	<b>85 982 677</b>
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

# KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 258 288 436 128

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 2 116 487 1 995 287

**Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 2 116 487 1 995 287**

Erhållen ränta 594 144 140 800

Erlagd ränta -1 358 406 -1 078 868

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**1 610 514 1 493 347**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 10 953 -95 912

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -276 719 -66 818

**Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -265 766 -162 730**

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**1 344 748 1 330 618**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -1 764 160 -4 154 516

**Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -1 764 160 -4 154 516**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 0 -204 438

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten 0 -204 438**

## Årets kassaflöde

**-419 413 -3 028 336**

Likvida medel vid årets början **17 202 206 20 230 543**

Likvida medel vid årets slut **16 782 793 17 202 206**

**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 BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Stomme och grund	120 år
Stammar	50 år
Fönster	50 år
Tak	40 år
Fasad	40 år
Inre ytskikt	120 år
Övrigt	50 år
Mark skrivs inte av	

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**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.

**Beskattning**

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	6 317 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Skattekonsekvenser av försäljningen 2020 har deklarerats under 2021. Då föreningen hade ett skattemässigt underskott på 47 716 802 kr innebar det att ingen skatteskuld bokades upp utan minskning av det skattemässiga underskottet yrkades i deklarationen.

#### 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 andelstalsfördelad	10 199 170	9 271 284
	Årsavgifter bostäder IMD (el)	766 713	908 379
	Hyror lokaler	79 507	96 142
	Hyror garage och parkeringsplatser	508 960	454 760
	El garage & p-platser	54 367	23 162
	Övriga primära intäkter	54 498	40 097
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>11 663 215</b>	<b>10 793 824</b>
	Hysesbortfall	-24 720	-28 628
	<i>Summa</i>	<b>-24 720</b>	<b>-28 628</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>11 638 495</b>	<b>10 765 196</b>

I årsavgiften ingår vatten, värme och grundutbudet för kabel-tv & bredband. 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	72 337	170 697
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>72 337</b>	<b>170 697</b>



Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 564	0
	Handelsbanken	255 620	336 978
	Handelsbanken, skatteverket	83 672	7 906
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>340 856</b>	<b>344 884</b>
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 428 502	-1 144 268
	Övriga räntekostnader	0	-4 147
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-1 428 502</b>	<b>-1 148 415</b>
Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	95 150 678	94 126 504
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 608 799	5 608 799
	Årets investeringar	3 286 380	1 024 174
	Årets utrangering hissar	-1 799 072	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>102 246 785</b>	<b>100 759 477</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-37 625 753	-36 052 299
	Årets avskrivningar	-1 604 731	-1 573 454
	Återförda avskrivningar utrangering hissar	1 074 311	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-38 156 173</b>	<b>-37 625 753</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>64 090 612</b>	<b>63 133 724</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	150 414 000	149 628 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	88 750 000	84 250 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>239 164 000</b>	<b>233 878 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	91 069 000	91 069 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>91 069 000</b>	<b>91 069 000</b>

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	4 351 460	3 500 758
	Årets investeringar	1 798 430	850 702
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 149 889</b>	<b>4 351 460</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 129 890	-1 279 637
	Årets avskrivningar	-511 753	-279 381
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	-570 872
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 641 643</b>	<b>-2 129 890</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 508 246</b>	<b>2 221 570</b>
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	2 595 891	316 250
	Årets investeringar	2 488 919	2 279 641
	Omklassificering till byggnad & tekniska anläggningar	-5 084 810	0
	<b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>2 595 891</b>
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 473 268	1 707 456
	Övriga fordringar	240 565	208 245
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>2 713 833</b>	<b>1 915 701</b>
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	101 021	140 467
	Upplupna ränteintäkter	0	253 288
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	223 459	233 286
	<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>324 480</b>	<b>627 041</b>
Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Handelsbanken	8 219 835	7 695 410
	<b>Summa Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>8 219 835</b>	<b>7 695 410</b>

Not 16	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	Handelsbanken	860 760	5 252 390		
	Handelsbanken	5 228 931	2 546 950		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>6 089 691</b>	<b>7 799 340</b>		
Not 17	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>
	Stadshypotek	3,85%	2025-01-02	8 277 749	0
	Stadshypotek	4,09%	2025-03-30	10 187 214	0
	Stadshypotek	0,81%	2025-10-30	10 735 449	0
	Stadshypotek	0,86%	2026-04-30	8 352 628	0
	Stadshypotek	2,61%	2027-03-30	9 706 602	0
	Stadshypotek	4,14%	2027-09-30	7 652 659	0
				<b>54 912 301</b>	<b>0</b>
	Långfristig del			25 711 889	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			29 200 412	
	Kortfristig del			29 200 412	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			0	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,67%	
	Finns swap-avtal			Nej	
Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Övriga skulder</i>				
	Momsskuld	-20 016	-15 846		
	Övriga kortfristiga skulder	42 841	31 639		
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>22 825</b>	<b>15 793</b>		
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter	986 408	974 750		
	Upplupna räntekostnader	294 936	224 840		
	Övriga upplupna kostnader	629 856	691 493		
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>1 911 200</b>	<b>1 891 083</b>		

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

Per Söderberg  
Eva Fogelberg  
Mosse Moberg  
Rikard Ohlström  
Gustav Svårdhagen

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Djäknen, org.nr. 716401-2952

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Djäknen 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 Djäknen 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

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

**PER SÖDERBERG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 17:06:43



**GUSTAV SVÄRDHAGEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 17:10:29



**MOSSE MOBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 22:24:38



**EVA FOGELBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 18:41:37



**RIKARD OHLSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 17:04:42



**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 10:03:20



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 10:05:58

