

Årsredovisning 2024

Brf Närheten 1 i Uppsala

769638-0364



 Bkx7nqz5xex-B1Vncfqlx

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Närheten 1 i Uppsala

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

| | |
|--|--------------|
| Kort guide till läsning av årsredovisningen | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 1 |
| Resultaträkning | s. 1 |
| Balansräkning | s. 1 |
| Kassaflödesanalys | s. 1 |
| Noter | s. 1 |
| Giltighet | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 2 |
| Verksamheten | s. 2 |
| Medlemsinformation | s. 4 |
| Flerårsöversikt | s. 5 |
| Upplysning vid förlust | s. 5 |
| Förändringar i eget kapital | s. 6 |
| Resultatdisposition | s. 6 |
| Resultaträkning | s. 7 |
| Balansräkning | s. 8 |
| Kassaflödesanalys | s. 10 |
| Noter | s. 11 |
| Underskrifter | s. 16 |

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-10-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-04-16 och nuvarande stadgar registrerades 2020-02-12 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|---------|
| Kungsängen 24:18 | 2022 | Uppsala |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring Företag.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2022

Föreningen har 90 bostadsrätter om totalt 6 621 kvm och 3 lokaler om 310 kvm. Byggnadernas totalyta är 6931 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|------------------|----------------------------|
| Viktor Erdenstam | Ordförande |
| Annelie Bråholm | Styrelseledamot och kassör |
| Torgny Broberg | Styrelseledamot |
| Hampus Hultgren | Suppleant |
| Philip Nordlund | Styrelseledamot |
| Midia Saleh | Styrelseledamot |

Firmateckning

Firman har tecknats av styrelsen

Revisorer

| | |
|------------------|----------------------|
| Adam Lambertsson | Internrevisor |
| KPMG AB | Auktoriserad revisor |

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan från 2021.

Avtal med leverantörer

| | |
|-----------------------|--------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Simpleko AB |
| Fastighetsskötsel | UBC teknisk förvaltning i Uppsala AB |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2024 omförhandlades ett av föreningens lån. Lånet bands med en bindningstid på två år. Avgiften höjdes vilket var villkorat från banken för att få den ränterabatt som föreningen har på sina lån.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 15%.

Förändringar i avtal

Under 2024 har inga större avtal kunnat omförhandlats på grund av bindningstid på avtalen.

Övriga uppgifter

- Styrelsen har under året godkänt 11st nya medlemmar i föreningen och sagt upp en medlem i föreningen
- Under året har vi haft problem med el-faktureringen från Vattenfall. Under ett flertal månader kunde inte vattenfall fakturera föreningen för förbrukad el. Föreningen fakturerade medlemmarna varje månad med ett uppskattat kW-pris. Detta reglerades i slutat av året när Vattenfall lyckades fakturera för förbrukad el.
- Mätaren för fjärrvärme har under året visat fel förbrukning. Efter byte av mätaren blev föreningen krediterade för den felaktiga förbrukningen.
- Tvåårsbesiktningen genomförs under året. Inga större anmärkningar upptäcktes och mindre anmärkningar åtgärdades under sommaren/hösten
- Styrelsen har under året godkänt tre andrahandsuthyrningar.
- Styrelsen har under året försökt hitta kostnader där vi kan göra besparingar. Två av dessa punkter har varit att bytta mailadress till en gmail-adress och flytta informationen på bo portalen till en gratis sida. Utskick till medlemmar sker nu via Simplekos kundportal.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 153 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 154 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2025=1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2025=588 kronor), vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10% av ett prisbasbelopp per år, vilket för 2025 uppgår till 5 880 kronor per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|-------------|-------------|-------------|------------|
| Nettoomsättning | 7 399 533 | 6 609 352 | 3 109 580 | - |
| Resultat efter fin. poster | -1 825 927 | -2 248 411 | -1 129 505 | - |
| Soliditet (%) | 74 | 74 | 73 | 19 |
| Yttre fond | 683 000 | 341 500 | - | - |
| Taxeringsvärde | 280 941 000 | 280 941 000 | 147 302 000 | 82 739 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 925 | 818 | 593 | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 82,8 | 80,7 | 126,2 | - |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 14 617 | 14 728 | 14 824 | - |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr | 13 963 | 14 071 | 14 161 | - |
| Sparande per kvm totalyta, kr | 158 | 97 | 39 | 0 |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | 44 | 59 | 42 | - |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr | 84 | 91 | 29 | - |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | 43 | 42 | 7 | - |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr | 171 | 191 | 78 | - |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 3,81 | 3,45 | - | - |
| Räntekänslighet (%) | 15,80 | 18,00 | 25,00 | - |

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 427 130 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Föreningens beräknade förlust grundar sig i stort utsträckning på höga avskrivningar och höga räntekostnader.

Om förlusten blir långvarig eller ökar kan styrelsen fatta beslut om avgiftshöjning för att balancer ekonomin

Förändringar i eget kapital

| | 2023-12-31 | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31 |
|--------------------------|--------------------|--|---------------------------------|--------------------|
| Insatser | 220 924 000 | - | - | 220 924 000 |
| Upplåtelseavgifter | 61 030 250 | - | - | 61 030 250 |
| Fond, yttre underhåll | 341 500 | - | 341 500 | 683 000 |
| Balanserat resultat | -1 542 005 | -2 248 411 | -341 500 | -4 131 915 |
| Årets resultat | -2 248 411 | 2 248 411 | -1 825 927 | -1 825 927 |
| Eget kapital | 278 505 335 | 0 | -1 825 927 | 276 679 408 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -4 131 915 |
| Årets resultat | -1 825 927 |
| Totalt | -5 957 842 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 341 500 |
| Balanseras i ny räkning | -6 299 342 |
| | -5 957 842 |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | NOT | 2024 | 2023 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 7 399 533 | 6 609 353 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 572 | 100 853 |
| Summa rörelseintäkter | | 7 400 106 | 6 710 206 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7 | -2 261 940 | -2 393 675 |
| Övriga externa kostnader | 8 | -256 773 | -209 734 |
| Personalkostnader | 9 | -68 876 | -63 876 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -2 919 360 | -2 923 611 |
| Summa rörelsekostnader | | -5 506 949 | -5 590 896 |
| RÖRELSERESULTAT | | 1 893 157 | 1 119 310 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 3 649 | 11 360 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -3 722 733 | -3 379 081 |
| Summa finansiella poster | | -3 719 084 | -3 367 721 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -1 825 927 | -2 248 411 |
| ÅRETS RESULTAT | | -1 825 927 | -2 248 411 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 11 | 373 180 097 | 376 099 457 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 373 180 097 | 376 099 457 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 373 180 097 | 376 099 457 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 50 619 | 127 943 |
| Övriga fordringar | 12 | 292 | 650 360 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 381 625 | 225 809 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 432 536 | 1 004 112 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 1 041 386 | 1 136 348 |
| Summa kassa och bank | | 1 041 386 | 1 136 348 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 473 922 | 2 140 460 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 374 654 019 | 378 239 917 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 281 954 250 | 281 954 250 |
| Fond för yttre underhåll | | 683 000 | 341 500 |
| Summa bundet eget kapital | | 282 637 250 | 282 295 750 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -4 131 915 | -1 542 005 |
| Årets resultat | | -1 825 927 | -2 248 411 |
| Summa fritt eget kapital | | -5 957 842 | -3 790 415 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 276 679 408 | 278 505 335 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14 | 71 426 154 | 72 164 530 |
| Övriga långfristiga skulder | | 226 000 | 107 500 |
| Summa långfristiga skulder | | 71 652 154 | 72 272 030 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 25 350 876 | 25 350 876 |
| Leverantörsskulder | | 86 540 | 113 122 |
| Skatteskulder | | 4 960 | 658 824 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 161 060 | 136 388 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 719 021 | 1 203 342 |
| Summa kortfristiga skulder | | 26 322 457 | 27 462 552 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 374 654 019 | 378 239 917 |

Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2024 | 2023 |
|---|------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 1 893 157 | 1 119 310 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 2 919 360 | 2 923 611 |
| | 4 812 517 | 4 042 921 |
| Erhållen ränta | 3 649 | 11 360 |
| Erlagd ränta | -3 729 766 | -3 372 613 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 1 086 400 | 681 668 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | 571 576 | 885 759 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | -1 133 062 | -1 164 877 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 524 914 | 402 550 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av lån | -738 376 | -634 594 |
| Depositioner | 118 500 | 107 500 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -619 876 | -527 094 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -94 962 | -124 544 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 136 348 | 1 260 892 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 1 041 386 | 1 136 348 |

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Närheten 1 i Uppsala har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|---------|-----|
| Byggnad | 1 % |
|---------|-----|

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2024 | 2023 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 5 446 776 | 4 732 822 |
| Hysesintäkter, lokaler | 699 861 | 634 823 |
| Hysesintäkter, p-platser | 545 650 | 540 175 |
| Övriga intäkter | 269 516 | 267 046 |
| Vatten | 173 241 | 163 547 |
| El | 264 489 | 270 940 |
| Summa | 7 399 533 | 6 609 353 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2024 | 2023 |
|-------------------------|------------|----------------|
| Vidarefakturering | 552 | 23 432 |
| Öres- och kronutjämning | 21 | -1 |
| Elstöd | 0 | 77 422 |
| Summa | 572 | 100 853 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2024 | 2023 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Vidarefakturering | 402 | 23 582 |
| Fastighetsskötsel | 81 139 | 66 034 |
| Besiktning och service | 105 999 | 82 991 |
| Städning | 122 849 | 118 500 |
| Trädgårdsarbete | 3 363 | 0 |
| Snöskottning | 7 258 | 6 944 |
| Övrigt | 43 870 | 34 042 |
| Summa | 364 880 | 332 094 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2024 | 2023 |
|--------------|----------------|----------------|
| Reparationer | 100 279 | 111 774 |
| Summa | 100 279 | 111 774 |

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2024 | 2023 |
|--------------|------------------|------------------|
| Fastighetsel | 302 771 | 407 332 |
| Uppvärmning | 580 599 | 628 756 |
| Vatten | 300 696 | 290 527 |
| Sophämtning | 178 302 | 211 813 |
| Summa | 1 362 368 | 1 538 428 |

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2024 | 2023 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 113 044 | 99 010 |
| Kabel-TV | 261 960 | 252 960 |
| Fastighetsskatt | 59 410 | 59 410 |
| Summa | 434 414 | 411 380 |

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2024 | 2023 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial | 2 883 | 1 410 |
| Övriga förvaltningskostnader | 89 666 | 75 417 |
| Juridiska kostnader | 14 250 | 1 250 |
| Revisionsarvoden | 40 804 | 27 253 |
| Ekonomisk förvaltning | 109 170 | 104 404 |
| Summa | 256 773 | 209 734 |

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

| | 2024 | 2023 |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden | 54 000 | 55 000 |
| Sociala avgifter | 14 876 | 8 876 |
| Summa | 68 876 | 63 876 |

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

| RESULTATPOSTER | 2024 | 2023 |
|---|------------------|------------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 3 705 154 | 3 379 011 |
| Övriga räntekostnader | 17 579 | 70 |
| Summa | 3 722 733 | 3 379 081 |

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 380 491 250 | 380 491 250 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 380 491 250 | 380 491 250 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -4 391 793 | -1 468 182 |
| Årets avskrivning | -2 919 360 | -2 923 611 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -7 311 153 | -4 391 793 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 373 180 097 | 376 099 457 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>88 555 000</i> | <i>88 555 000</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 200 639 000 | 200 639 000 |
| Taxeringsvärde mark | 80 302 000 | 80 302 000 |
| Summa | 280 941 000 | 280 941 000 |

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------------|------------|----------------|
| Skattekonto | 112 | 650 360 |
| Övriga fordringar | 180 | 0 |
| Summa | 292 | 650 360 |

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

| INTÄKTER | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 40 033 | 11 163 |
| Uppvärmning | 142 569 | 0 |
| Försäkringspremier | 101 879 | 92 668 |
| Kabel-TV | 66 348 | 65 490 |
| Vatten | 0 | 27 504 |
| Förvaltning | 30 796 | 28 984 |
| Summa | 381 625 | 225 809 |

| NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT | VILLKORS- ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS 2024-12-31 | SKULD 2024-12-31 | SKULD 2023-12-31 |
|--|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Danske Bank | 2026-07-01 | 3,59 % | 24 612 500 | 24 612 500 |
| Danske Bank | 2025-06-30 | 3,67 % | 24 612 500 | 24 612 500 |
| Danske Bank | 2026-06-30 | 3,76 % | 23 112 500 | 23 712 500 |
| SBAB | 2027-09-15 | 4,33 % | 24 439 530 | 24 577 906 |
| Summa | | | 96 777 030 | 97 515 406 |
| Varav kortfristig del | | | 25 350 876 | 25 350 876 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 93 085 150 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

| NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|----------------|------------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 814 | 674 |
| Fastighetsskötsel | 6 716 | 6 425 |
| El | 27 850 | 368 353 |
| Uppvärmning | 0 | 140 166 |
| Löner | 75 000 | 75 000 |
| Sociala avgifter | 16 000 | 16 000 |
| Utgiftsräntor | 17 452 | 24 485 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 574 189 | 572 239 |
| Summa | 719 021 | 1 203 342 |

| NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 98 450 000 | 98 450 000 |

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Viktor Erdenstam
Ordförande

Annelie Bråholm
Styrelseledamot

Torgny Broberg
Styrelseledamot

Philip Norlund
Styrelseledamot

Midia Mohammed Saleh
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

KPMG AB
Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Adam Lambertsson
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2025 08:13

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 08.05.2025 13:51

DOCUMENT ID:

B1Vncfqlex

ENVELOPE ID:

Bkx7nqz5xex-B1Vncfqlex

DOCUMENT NAME:

Brf Närheten 1 i Uppsala, 769638-0364 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|-------------------------------------|
| 1. MIDIA MOHAMMAD SALEH midiasaleh@live.com | Signed Authenticated | 08.05.2025 14:13 08.05.2025 14:11 | eID Low | Swedish BankID IP: 90.129.194.34 |
| 2. VIKTOR OLOV ERDENSTAM viktor.erdenstam@gmail.com | Signed Authenticated | 08.05.2025 16:46 08.05.2025 16:44 | eID Low | Swedish BankID IP: 104.28.105.32 |
| 3. Carl Torgny Broberg torgnybroberg@gmail.com | Signed Authenticated | 08.05.2025 16:50 08.05.2025 16:24 | eID Low | Swedish BankID IP: 83.250.235.60 |
| 4. ANNELIE BRÅHOLM nora.brahalm@outlook.com | Signed Authenticated | 08.05.2025 17:02 08.05.2025 17:02 | eID Low | Swedish BankID IP: 151.177.59.86 |
| 5. PHILIP NORLUND norlundphilip@gmail.com | Signed Authenticated | 08.05.2025 18:02 08.05.2025 18:01 | eID Low | Swedish BankID IP: 94.191.138.24 |
| 6. ADAM LAMBERTSSON lambertsson.adam99@gmail.com | Signed Authenticated | 08.05.2025 18:52 08.05.2025 18:52 | eID Low | Swedish BankID IP: 104.28.45.53 |
| 7. MATS BENJAMIN HENRIKSSON benjamin.henriksson@kpmg.se | Signed Authenticated | 09.05.2025 08:13 08.05.2025 18:27 | eID Low | Swedish BankID IP: 195.84.56.2 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Närheten 1 i Uppsala, org. nr 769638-0364

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Närheten 1 i Uppsala 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 revisorssed 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört 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 beslut 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. Risken 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 utfört 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 Närheten 1 i Uppsala för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 försumelse 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.

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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Umeå det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Adam Lambertsson
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2025 08:14

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 08.05.2025 13:51

DOCUMENT ID:

Bke83cGqlgg

ENVELOPE ID:

BkQhqzclxl-Bke83cGqlgg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

2 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|------------------------------------|
| 1. ADAM LAMBERTSSON lambertsson.adam99@gmail.com | Signed Authenticated | 08.05.2025 18:52 08.05.2025 18:51 | eID Low | Swedish BankID IP: 104.28.45.53 |
| 2. MATS BENJAMIN HENRIKSSON benjamin.henriksson@kpmg.se | Signed Authenticated | 09.05.2025 08:14 08.05.2025 18:27 | eID Low | Swedish BankID IP: 195.84.56.2 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed