



Välkommen till årsredovisningen för Brf Eklundska Gården 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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 1978-02-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-01-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
FJÄRDINGEN 11:11	1987	Uppsala
FJÄRDINGEN 11:3	1987	Uppsala
FJÄRDINGEN 11:4	1987	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos S&P Insurance Consulting AB/Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1885-1985 och består av 4 flerbostadshus

Värdeåret är 1985

Föreningen har 6 hyreslägenheter och 25 bostadsrätter om totalt 2 270 kvm och 2 lokaler om 62 kvm.

Byggnadernas totalyta är 2476 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ann Sjöberg	Ordförande
Filip Jan Gustav Dumanski	Styrelseledamot
Johan Dyster-Aas	Styrelseledamot
Mats Hellmark	Styrelseledamot
Per Jonsson	Styrelseledamot
Tomas Roslin	Suppleant
Lisa Östergren	Suppleant

Valberedning

Göran Holm

Firmateckning

Firman tecknas två i förening

Revisorer

Vendela Ensäter	Revisor	Intern
Sara Konigslehner	Auktoriserad revisor	BDO Mälardalen

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-11.

Extra föreningsstämma hölls 2025-01-30. Val av extern revisor BDO Mälardalen protokollfördes ej vid ordinarie stämma 2024-11-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2026. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

1983-1985	● Omputsning av fasad
1984	● Elstambyte Rörstambyte - Delvis
1985	● Nyinstallation hiss - i 22 G
1996	● Renovering och omputsning av fasad söder gavel infart 22
1998	● Konvertering till fjärrvärme gården 22 - Där vattenburen värme finns
1999	● Större arbeten på ventilation, imkanaler och badrumskanaler - Även tätning av röckanaler kakelugnar och öppna spisar
2002	● Ommålning träfasader gården 18
2002-2020	● Renovering av tvättstuga - Renovering/ombyggnad av tvättstugan gården 22 skedde 2002. I tvättstugan gården 18 byttes maskiner och ventilationsanläggning installerades 2012. 1 tvättmaskin byttes 2015 i 22 G. Nytt torkskåp, tvättmaskin och torktumlare 2016 på gården 18. 2020, ny tvättmaskin på 18.
2003	● Genomgång och kartläggning av synlig VVS med åtgärd. - Genomgång och kartläggning av synlig VVS, åtgärdande av dåliga kall- och varmvattenstammar 22C samt installerande av avstängningsventiler till samtliga stammar, med förteckning.
2005	● Ommålning av innerfasader gården 22
2007	● Omläggning av garagetak

- 2010** ● Renovering av studentvind - Renovering av samtliga våtutrymmen i studentrum, med ny rördragning varm- o kallvatten (även kök). Nytt golv i korridor och ommålning.
- 2012-2013** ● Fönsterrenovering gården 22 A-G samt 18-A-C
- 2013** ● Fasadmålning 22 E-F - Ej baksidan
- 2015** ● Ommålning av plåttak samt vissa fönsterfoder ommålade
Omläggning av plåttak 22A-D - Även installation av värme för smältning av snö och is på taket
- 2017** ● Elomdragning garage, soprum o tvättstuga gården 22
- 2017-2019** ● Renovering av trapphus 22 A, C och D
- 2019** ● Nyinstallation av utebelysning gården 18 och 22
Målning av träfasad och fönsterfoder gården 18
- 2020** ● Lagning av fasad gården 18 mot 22 - Upprätning av timmerfasad, utbyte av timmerstockar, tilläggsisolering och panelinklädning.

Planerade underhåll

- 2026-2027** ● Fasader mot Övre Slottsgatan 18 och 22 samt mot S:t Johannesgatan 20.

Avtal med leverantörer

Del av fastighetsskötsel samt del av städ	OA Snickeri (Owe Arnman)
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	SBC
Fjärrvärme och el	Vattenfall
Hissunderhåll	Otis
Internet och kabel-TV	Tele2
Vatten och tömning av brännbart och matavfall	Uppsala Vatten
Återvinning (kartong, tidningar, plast, glas och metall)	Returpappercentralen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under hösten 2024 amorterades ett av lånen ned med 873 119:- och villkorsändrades till rörlig ränta (90 dagar) samt amorteringsfritt tills vidare.

Övriga uppgifter

- Frågan om lyhördhet togs upp av medlem. Vi har haft frågan aktuell tidigare och utredning är utförd i samband med detta. Styrelsen gjorde en ny utredning av ovanstående lägenhet och kom till samma slutsats som tidigare. Lyhördhet i husen är känt och föreningen åtar sig inte att åtgärda detta, varken generellt eller i enskilda lägenheter.

- Vattenläcka på studentvinden åtgärdad under 2023, men faktura kom 2024.

- VVC systemet (varmvattencirkulationssystemet gården 22). Diskussion kring om det finns brister som är åtgärdbara utan mycket omfattande ingrepp. Sannolikt är detta för omfattande och får ses över i samband med ev stambyte eller liknande.

- Försäkringsbolag bytt från Länsförsäkringar till Folksam, till betydligt lägre kostnad, men samma villkor.

- Nytt styrdon för VVC är installerat och innebär att det blir mindre slitage på ledningar.
- Trasig antenn 22 G borttagen.
- Avgiftshöjning med 5% den 2024-04-01 för medlemmar och studenthyresgästerna.
- Garagehyror höjdes juli 2024 med 10%.
- Vi har haft tekniker här för att kalibrera och justera takvärmeanläggningen.
- Brandskyddsinspektion genomförd februari. Godkänt.
- Garagedörrarnas insida målades.
- Styrelsen och årsmötet godkände att Ann Sjöberg och Hans Enström kan söka bygglov för två-tre mindre takfönster.
- Arbetet med radonsanering i 22 C och 18 A är färdigställd och radonmätning genomfördes återigen med godkänt resultat. Mätning gjordes även i lägenhet 22 E som hade en eftersläpande mätning. Nu är värdena godkända i samtliga bostadsrättslägenheter i föreningen.
- Kompletterande trädgårdsredskap inköpta. Kvastar, räfsor, skottkärra.
- Avtal mellan Johan Dyster-Aas och Åsa Törnkvist och föreningen avseende elbilsladdning är klart.
- Reklamation avseende kostnad för trapprenovering gården 18 avklarades. Slutresultat blev 30 000:- mindre för oss att betala än den ursprungliga fakturan.
- Underhållsplanen uppdaterad.
- Ann Sjöberg och Johan Dyster Aas har ifrågasatt SBC:s mycket långsamma handläggning under de senaste två åren. Detta har inneburit kostnader för föreningen och möte kring detta är planerat.
- Våra tidigare hyresgäster på studentvinden har skött trädgårdarna på gården 18 och 22.
- Vår- och höststäd på gårdarna genomfört och KfV bjöd på korvlunch.
- Problem med gatubrunn 22 G som lätt blir igensatt av löv och orsakar översvämning vid kraftiga regn. Brunnen behöver rensas vid varje städdag och buske ovanför är nu borttagen för att minska mängden löv.
- KfV ordnade och bjöd på en trevlig middag för föreningens medlemmar, mycket uppskattat.
- Flygfoton över området upptryckta. Planeras att sättas upp i trapphusen under våren 2025.
- Studentkorridorernas skötsel och administration har även detta år skötts av Åsa Törnkvist.
- Lån på ca 1,9 miljoner villkorsändrades 2024-09-30. Beslut om rörlig ränta 90 dagar, samt nedamortering till nu strax under 1 miljon.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 39 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 926 078	1 814 907	1 649 314	1 659 720
Resultat efter fin. poster	-216 143	-23 477	47 816	94 138
Soliditet (%)	52	48	48	47
Yttre fond	627 542	480 185	313 169	146 153
Taxeringsvärde	55 672 000	55 672 000	55 672 000	38 638 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	727	698	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,8	77,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 925	2 403	2 473	2 635
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 625	2 028	2 089	2 353
Sparande per kvm totalyta, kr	138	219	154	189
Elkostnad per kvm totalyta, kr	51	56	67	52
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	103	106	85	90
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	49	35	37	43
Energikostnad per kvm totalyta, kr	204	197	189	185
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,45	2,35	-	-
Räntekänslighet (%)	2,65	3,44	-	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Upplysning vid förlust

Anledningen till att vi går med ett negativt resultat i år beror främst på höjda räntor samt ökade kostnader för värme och vatten.

Föreningen råkade dessutom ut för en vattenskada som inte försäkringsbolaget ersatte på grund av åldersslitage.

För att fortsatt hålla en stabil ekonomi så har vi beslutat att höja avgifterna med 7% från och med 2025-05-01. Vi har även amorterat ett lån med närmare 900 000 tkr för att sänka räntekostnaderna.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	7 043 812	-	-	7 043 812
Upplåtelseavgifter	203 353	-	-	203 353
Fond, yttre underhåll	480 185	-19 659	167 016	627 542
Balanserat resultat	-2 731 832	-3 818	-167 016	-2 902 666
Årets resultat	-23 477	23 477	-216 143	-216 143
Eget kapital	4 972 041	0	-216 143	4 755 898

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 735 650
Årets resultat	-216 143
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-167 016
Totalt	-3 118 809

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	70 640
Balanseras i ny räkning	-3 048 169

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	1 926 078	1 869 999
Övriga rörelseintäkter	3	0	23 963
Summa rörelseintäkter		1 926 078	1 893 962
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 313 756	-1 121 867
Övriga externa kostnader	9	-121 962	-140 780
Personalkostnader	10	-81 035	-75 014
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-487 560	-478 420
Summa rörelsekostnader		-2 004 312	-1 816 082
RÖRELSERESULTAT		-78 234	77 880
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 241	18 435
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-156 149	-119 792
Summa finansiella poster		-137 908	-101 357
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-216 143	-23 477
ÅRETS RESULTAT		-216 143	-23 477

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17, 19	7 465 031	7 952 591
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 465 031	7 952 591
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 467 831	7 955 391
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		100	14 134
Övriga fordringar	15	1 542 730	2 349 691
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	112 046	126 345
Summa kortfristiga fordringar		1 654 876	2 490 170
Kassa och bank			
Kassa och bank		105	105
Summa kassa och bank		105	105
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 654 981	2 490 274
SUMMA TILLGÅNGAR		9 122 812	10 445 665

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 247 165	7 247 165
Fond för yttre underhåll		627 542	480 185
Summa bundet eget kapital		7 874 707	7 727 350
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 902 666	-2 731 832
Årets resultat		-216 143	-23 477
Summa ansamlad förlust		-3 118 809	-2 755 309
SUMMA EGET KAPITAL		4 755 898	4 972 041
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	2 085 962	2 108 270
Summa långfristiga skulder		2 085 962	2 108 270
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 936 652	2 913 175
Leverantörsskulder		54 826	164 549
Skatteskulder		26 392	41 605
Övriga kortfristiga skulder		4 011	4 014
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	259 070	242 011
Summa kortfristiga skulder		2 280 952	3 365 354
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 122 812	10 445 665

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-78 234	77 880
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	487 560	478 420
	409 326	556 300
Erhållen ränta	18 241	18 435
Erlagd ränta	-157 262	-113 222
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	270 304	461 513
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	43 839	-117 423
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-106 767	190 439
Kassaflöde från den löpande verksamheten	207 377	534 529
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-272 467
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-272 467
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-998 831	-150 180
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-998 831	-150 180
ÅRETS KASSAFLÖDE	-791 454	111 882
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 330 399	2 218 517
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 538 945	2 330 399

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Eklundska Gården i Uppsala har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Stomme & grund	Avskrivningstakt per år: 2%
Fastighetsel inkl. svagström	Avskrivningstakt per år: 5%
Värmesystem	Avskrivningstakt per år: 4%
Yttertak	Avskrivningstakt per år: 1,92%
Övriga inventarier	Avskrivningstakt per år: 2-10%

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 483 095	1 429 464
Hysesintäkter bostäder	251 166	242 076
Hysesintäkter lokaler	87 192	81 852
Hysesintäkter garage	10 710	10 200
Deb. fastighetsskatt	1 944	1 944
Intäkter kabel-TV	3 852	3 852
Bredband	30 000	30 000
Påminnelseavgift	480	300
Pantsättningsavgift	573	1 050
Överlåtelseavgift	1 433	1 313
Administrativ avgift	539	0
Vidarefakturerade kostnader	0	12 856
Öres- och kronutjämning	2	0
Summa	1 870 986	1 814 907

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga fakturerade kostnader	55 092	55 092
Elstöd	0	23 963
Summa	55 092	79 055

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	88 880	72 068
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 311	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	9 577
Städning enligt avtal	0	7 860
Sotning	0	11 180
Hissbesiktning	4 249	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	3 974
Brandskydd	19 040	17 734
Myndighetstillsyn	5 681	0
Gårdkostnader	6 073	19 605
Gemensamma utrymmen	2 291	0
Snöröjning/sandning	23 518	0
Serviceavtal	9 571	0
Förbrukningsmaterial	3 007	10 120
Summa	168 620	152 119

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	4 732	0
Hyreslägenheter	0	6 360
Tvättstuga	0	77 944
Dörrar och lås/porttele	0	3 666
VVS	8 748	46 117
Värmeanläggning/undercentral	0	18 851
Elinstallationer	37 881	0
Hissar	1 026	5 284
Vattenskada	173 839	5 549
Summa	226 226	163 771

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	0	40 107
Entr/trapphus	43 802	47 512
VVS	26 838	0
Summa	70 640	87 619

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	127 107	138 474
Uppvärmning	256 079	262 315
Vatten	121 649	86 238
Sophämtning/renhållning	59 703	58 417
Grovsopor	8 303	9 776
Summa	572 840	555 220

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	90 363	0
Kabel-TV	77 309	75 160
Bredband	18 507	0
Fastighetsskatt	89 250	87 979
Summa	275 429	163 139

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	2 213	329
Tele- och datakommunikation	2 238	3 730
Inkassokostnader	1 539	1 488
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	120
Revisionsarvoden extern revisor	30 000	60 500
Styrelseomkostnader	2 677	0
Fritids och trivselkostnader	599	526
Föreningskostnader	1 410	717
Förvaltningsarvode enl avtal	54 757	52 556
Överlåtelsekostnad	2 006	0
Pantsättningskostnad	860	788
Övriga förvaltningsarvoden	10 625	0
Korttidsinventarier	1 881	0
Administration	3 593	4 814
Konsultkostnader	6 875	9 303
Tidningar och facklitteratur	689	689
Bostadsrätterna Sverige	0	5 220
Summa	121 962	140 780

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	57 298	52 496
Löner till kollektivanst	6 500	0
Lön - fastighetsskötare	0	6 542
Arbetsgivaravgifter	17 237	15 976
Summa	81 035	75 014

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	155 871	119 792
Övriga räntekostnader	278	0
Summa	156 149	119 792

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	18 711 191	18 438 725
Årets inköp	0	272 466
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	18 711 191	18 711 191
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 758 600	-10 280 181
Årets avskrivning	-487 560	-478 419
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 246 160	-10 758 600
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7 465 031	7 952 591
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 626 206</i>	<i>1 626 206</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 653 000	28 653 000
Taxeringsvärde mark	27 019 000	27 019 000
Summa	55 672 000	55 672 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	247 626	247 626
Utgående anskaffningsvärde	247 626	247 626
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-247 626	-247 626
Utgående avskrivning	-247 626	-247 626
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	3 890	19 396
Transaktionskonto	470 763	1 262 121
Borgo räntekonto	1 068 078	1 068 174
Summa	1 542 730	2 349 691

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	427	0
Förutbet försäkr premier	30 178	30 011
Förutbet kabel-TV	7 849	25 428
Förutbet vatten	0	15 814
Förutbet bredband	18 500	0
Upplupna intäkter	55 092	55 092
Summa	112 046	126 345

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Stadshypotek AB	2025-04-01	3,60 %	991 844	1 938 367
Handelsbanken	2027-06-01	4,21 %	2 108 270	2 130 578
Handelsbanken	2025-03-03	3,65 %	922 500	952 500
Summa			4 022 614	5 021 445
Varav kortfristig del			1 936 652	2 913 175

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 761 074 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	14 099	34 081
Uppl kostn el	12 443	11 668
Uppl kostnad Värme	35 093	34 882
Uppl kostn räntor	9 873	10 986
Förutbet hyror/avgifter	157 562	150 394
Summa	229 070	242 011

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	21 504 000	21 504 000
Varav i eget förvar	6 902 000	6 902 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Under 2025 har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning om 7% från och med 2025-05-01.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Uppsala

Ann Sjöberg
Ordförande

Filip Jan Gustav Dumanski
Styrelseledamot

Johan Dyster-Aas
Styrelseledamot

Mats Hellmark
Styrelseledamot

Per Jonsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BDO Mälardalen
Sara Konigslehner
Auktoriserad revisor

Vendela Ensäter
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 10:02

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 02.05.2025 09:56

DOCUMENT ID:

BJz-A5xfxle

ENVELOPE ID:

rkebA5LGxxg-BJz-A5xfxle

DOCUMENT NAME:

Brf Eklundska Gården i Uppsala, 716416-5164 - Årsredovisning 2024.pdf

21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANN SJÖBERG ann.sjoberg@maklarhuset.se	Signed Authenticated	02.05.2025 10:47 02.05.2025 10:02	eID Low	Swedish BankID IP: 212.16.177.250
2. JOHAN DYSTER-AAS jodaa@live.se	Signed Authenticated	02.05.2025 11:18 02.05.2025 11:02	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.223.36
3. PER GÖRAN JONSSON per.jonsson@bipe.se	Signed Authenticated	02.05.2025 11:24 02.05.2025 10:54	eID Low	Swedish BankID IP: 78.79.174.108
4. MATS HELLMARK mats.hellmark@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2025 12:52 02.05.2025 12:40	eID Low	Swedish BankID IP: 193.64.135.18
5. Filip Jan Gustav Dumanski filipdumanski@gmail.com	Signed Authenticated	03.05.2025 21:17 02.05.2025 11:00	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.124.146
6. VENDELA ENSÅTER vendela.ensater@gmail.com	Signed Authenticated	04.05.2025 10:20 03.05.2025 21:49	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.24.89
7. SARA KÖNIGSLEHNER sara.konigslehner@bdo.se	Signed Authenticated	05.05.2025 10:02 05.05.2025 09:52	eID Low	Swedish BankID IP: 217.119.170.26

* 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 Bostadsrättsföreningen Eklundska Gården i Uppsala
Org.nr. 716416-5164

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Eklundska Gården 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 förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Eklundska Gården i Uppsala för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed

i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm enligt digital signering den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Sara Königslehner

Auktoriserad revisor

Vendela Ensäter

Lekmannarevisor



H1xGCcfeqxl-BJQzAcIzlgg



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 10:02

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 02.05.2025 09:56

DOCUMENT ID:

BJQzAclzlgg

ENVELOPE ID:

H1xGCcefgxl-BJQzAclzlgg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelser Brf Eklundska Gården i Uppsala.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VENDELA ENSÄTER vendela.ensater@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2025 10:16 04.05.2025 10:15	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.24.89
2. SARA KÖNIGSLEHNER sara.konigslehner@bdo.se	 Signed Authenticated	05.05.2025 10:02 05.05.2025 09:52	eID Low	Swedish BankID IP: 217.119.170.26

* 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