

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024-01-01 - 2024-12-31
Brf Umgås i Årstahusen

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

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

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

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

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

Ordlista

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

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

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

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

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

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

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

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

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

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

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

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

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

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

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

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

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

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

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

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

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Umgås i Årstahusen, med säte i Stockholm kommun, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Umgås i Årstahusen bildades den 23 februari 2017 och registrerades hos Bolagsverket den 17 mars 2017.

Föreningens skattemässiga status

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

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 mars 2017.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Skyttevärrnet 4 i Stockholm kommun.

Föreningen består av ett flerfamiljshus med 78 bostadsrätter samt en gemensamhetslokal.

Den totala boarean (BOA) är ca 4 553 kvm.

Föreningen har 34 parkeringsplatser i garage under mark.

Lägenhetsfördelning:

15 st	1 rum och kök
31 st	2 rum och kök
16 st	3 rum och kök
16 st	4 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Protector Forsikring ASA. I försäkringen ingår även kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Entreprenaden blev godkänd på en slutbesiktning den 23 maj 2019. Garantitiden är fem år för entreprenaden.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i tre gemensamhetsanläggningar tillsammans med fastigheterna Skyttevärrnet 3 och Skyttevärrnet 5. GA:1 består av garage, GA:2 består av innergård inklusive sophantering och GA:3 består av tvättstuga. Andelstalet är fastställt till 78/234 andelar. Gemensamhetsanläggningarna förvaltas genom delägarförvaltning.

Servitut

Fastigheten kan även komma att belastas av servitut och ledningsrätter för väg, fiber, fjärrvärme, el, vatten och avlopp samt brand och evakuering.

Förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel mm. med Alova Fastighetsteknik AB. Ett nytt avtal har tecknats med Nordstaden Stockholm AB.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 10 juni 2024 samt extrastämma 22 oktober 2024 och haft följande sammansättning:

Ledamöter	Johan Bäckman Tiam Bakhshandeh Jesper Molin Birgitta Fagervall Yttling
-----------	---

Suppleanter	Linnéa Forsell John Klervad
-------------	--------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 7 (7) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Sammanställande	Helena Zetterberg Samantha Klervad
-----------------	---------------------------------------

Revisorer

Brantz AB med Zinovea Vavolidu som ordinarie revisor och en suppleant.

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter skall vara 2,25 inkomstprisbasbelopp exklusive sociala avgifter. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättningen för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras i enlighet med av styrelsen upprättad underhållsplan.

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan har upprättats den 8 januari 2019 och registrerats hos Bolagsverket den 30 januari 2019.

Underhållsplan

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Årsavgifter

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

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret. Värdeår är 2019.

Fastighetsskatt för garage är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 221 453 000 kr, varav byggnadsvärdet är 163 300 000 kr och markvärdet är 57 853 000 kr.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsår har föreningen fattat beslut om en höjning av månadsavgiften med 8 procent, som började gälla från och med 2024. Avgiften för parkering förblir oförändrad. Denna justering genomförs för att täcka de förväntade ökade kostnaderna relaterade till inflation, högre räntor och ökade driftskostnader. Föreningen uppdaterade även sina stadgar som godkändes under stämman.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Uppdaterade stadgarna registrerades av Bolgasverket 2025-02-19. Föreningen fastställde en höjning på 20% med start från 2025-01-01 för att täcka de förväntade ökade kostnaderna relaterade till inflation och ökade driftskostnader.

Medlemsinformation

Förändringar i medlemsantalet

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	126	127
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	18	7
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-21</u>	<u>-8</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	123	126

Under året har 12 (6) bostadsrätter överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar.

Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Överlåtelseavgift = 3,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,5% av prisbasbelopp.

Avgift för andrahandsupplåtelse = 10% av prisbasbeloppet per år, betalas månadsvis.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 655	4 430	3 816	3 705
Resultat efter finansiella poster	-4 222	-3 333	-2 803	-2 218
Resultat exkl. avskrivningar	168	168	694	1 275
Soliditet (%)	82,2	82,6	82,4	82,5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	857	793	721	721
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 340	13 281	14 929	14 881
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 608	14 544	15 040	15 168
Sparande per kvm (kr/kvm)	-134	42	162	275
Räntekänslighet (%)	17,1	18,3	22,9	22,8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	163	144	148	138
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83,8	81,4	78,2	81,8

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

I nyckeltalet årsavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1.

Hyror lokal kr/kvm

Förenings totala lokalyror dividerat med lokalyta.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Belåningsgrad % av taxeringsvärde

Förenings totala fastighetslån i förhållande till taxeringsvärde.

Sparande/kvm (kr)

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

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.
En nyckeltal i årsredovisningen som tas med för första gången.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Uppllysning om förlust

Föreningen redovisar för närvarande en förlust på ungefär 4,2 miljoner kronor, medan avskrivningarna på byggnaden uppgår till cirka 3,5 miljoner kronor.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	332 529 000	498 124	-8 753 960	-3 332 938	320 940 226
Disposition av föregående års resultat:		139 322	-3 472 260	3 332 938	0
Årets resultat			-12 226 22	-4 222 096	-4 222 096
Belopp vid årets utgång	332 529 000	637 446	0	-4 222 096	316 718 130

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-12 226 220
årets förlust	-4 222 096
	-16 448 316

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	139 322
i ny räkning överföres	-16 587 638
	-16 448 316

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

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 655 406	4 409 144
Hysesintäkter		0	21 167
Övriga rörelseintäkter		208 437	6 471
Summa rörelseintäkter		4 863 844	4 436 781
Rörelsekostnader			
Periodiskt underhåll		-52 313	-19 028
Reparationer och underhåll		-65 420	-9 134
Driftskostnader	3	-1 854 671	-1 744 848
Administrationskostnader	4	-384 990	-286 410
Arvoden och ersättningar	5	-321 140	-244 161
Avskrivningar		-3 501 048	-3 501 048
Summa rörelsekostnader		-6 179 582	-5 804 629
Rörelseresultat		-1 315 738	-1 367 847
Finansiella poster			
Ränteintäkter		10 256	1 572
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 916 614	-1 966 383
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-280
Summa finansiella poster		-2 906 358	-1 965 091
Resultat efter finansiella poster		-4 222 096	-3 332 938
Årets resultat		-4 222 096	-3 332 938

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	383 809 286	387 302 234
Inventarier, verktyg och installationer	7	60 751	68 851
Summa materiella anläggningstillgångar		383 870 037	387 371 085

Summa anläggningstillgångar

383 870 037

387 371 085

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		28 976	4 218
Övriga fordringar		1 688	1 245
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	197 272	185 818
Avräkningskonto förvaltare		809 762	612 951
Summa kortfristiga fordringar		1 037 698	804 232

Kassa och bank

508 367

180 510

Summa omsättningstillgångar

1 546 065

984 742

SUMMA TILLGÅNGAR

385 416 102

388 355 827

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		332 529 000	332 529 000
Fond för yttre underhåll		637 446	498 124
Summa bundet eget kapital		333 166 446	333 027 124

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-12 226 220	-8 753 960
Årets resultat		-4 222 096	-3 332 938
Summa fritt eget kapital		-16 448 316	-12 086 898

Summa eget kapital		316 718 130	320 940 226
---------------------------	--	--------------------	--------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	32 489 000	48 996 360
Summa långfristiga skulder		32 489 000	48 996 360

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	33 786 735	17 220 935
Leverantörsskulder		1 047 519	304 370
Aktuella skatteskulder		134 000	131 530
Övriga skulder		32 948	295
Fakturerad men ej upparbetad intäkt		34 432	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 173 338	762 111
Summa kortfristiga skulder		36 208 972	18 419 241

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		385 416 102	388 355 827
---------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-4 222 096	-3 332 938
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 501 048	3 501 048
Förändring skatteskuld/fordran	2 470	12 830

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-718 578 180 940

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-11 897	28 169
Förändring av kundfordringar	-29 158	-11 732
Förändring av kortfristiga skulder	15 875 839	358 466
Kassaflöde från den löpande verksamheten	15 116 206	555 843

Finansieringsverksamheten

Amortering	-14 591 538	-2 260 130
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-14 591 538	-2 260 130

Årets kassaflöde

524 668 -1 704 287

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	793 461	2 497 748
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	1 318 129	793 461

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till yttre underhåll enligt stadgarna, görs i bokslutet.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme, grund	120 år
Stammar, värme	60 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Basturum	10 år
Transport (hiss)	25 år
Inre underhåll	120 år
Styr och övervakning	15 år
Inventarier	10 år
Resterande	120 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter*	3 900 553	3 611 622
Hysesintäkter garage	637 893	644 650
Kabel-TV och bredband	92 664	92 664
Avgift andrahandsupplåtelse	19 236	18 778
Betalningspåminnelse	540	180
Återföres för mycket reserverat GA tidigare år		0
Övriga intäkter		41 250
	4 650 886	4 409 144

Nettoomsättningen per intäktsslag

Övriga intäkter	4 520	41 250
	4 520	41 250

* I årsavgiften ingår Varm- och kallvatten och värme. Tillkommer obligatoriskt tillägg på 99 kr/mån för TV (basutbud) via Telia och bredband 1000/1000 mb/s via Halebop.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Material att vidarefakturera	120 288	0
Fastighetsskötsel	128 284	105 616
Trädgårdsskötsel	6 494	23 468
Städkostnader	69 348	58 610
Hyra av entrémattor	15 138	18 121
Snöröjning/sandning	38 771	53 276
Serviceavtal	2 122	5 756
Hisservice/besiktning	20 621	33 149
Portar	11 481	0
Besiktningsskostnader	7 713	12 051
Gemensamhetsanläggning	11 152	82 668
Systematiskt brandskyddsarbete	21 764	0
Reparationer	90 183	142 330
Hissreparationer	86 378	66 615
Trädgård och utemiljö	11 835	4 413
Fastighetsel	155 329	183 919
Uppvärmning	459 609	378 363
Vatten och avlopp	195 664	156 534
Avfallshantering	174 015	169 377
Försäkringskostnader	91 690	77 179
Bredband	119 440	122 424
Förbrukningsinventarier	7 603	9 694
Förbrukningsmaterial	9 750	16 852
Övriga planerat underhåll	0	24 433
	1 854 672	1 744 848

Not 4 Administrationskostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	67 000	67 000
Telefoni	524	3 009
Hemsida	0	1 935
Porto	6 333	1 463
Föreningsgemensamma kostnader	18 986	26 468
Revisionsarvode	33 156	0
Ekonomisk förvaltning	121 524	102 841
Bankkostnader	1 504	0
Kontorsmaterial	4 441	0
Medlem/föreningsavgifter	7 110	7 110
Gåvor	0	5 450
Tekn. förvaltning	78 511	64 033
Övriga poster	16 670	6 504
Korr/rättning tidigare år	29 231	0
	384 990	285 813

Not 5 Arvoden och ersättningar

	2024	2023
Styrelsearvode	244 150	164 086
Övriga arvoden	0	25 000
Bilersättning	280	500
Sociala avgifter	76 710	54 575
	321 140	244 161

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	270 771 111	270 771 111
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	270 771 111	270 771 111
Ingående avskrivningar	-15 718 266	-12 225 318
Årets avskrivningar	-3 492 948	-3 492 948
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 211 214	-15 718 266
Ingående anskaffningsvärde mark	132 249 389	132 249 389
Utgående redovisat värde mark	132 249 389	132 249 389
Utgående redovisat värde	383 809 286	387 302 234
Taxeringsvärden byggnader	163 600 000	163 600 000
Taxeringsvärden mark	57 853 000	57 853 000
	221 453 000	221 453 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	81 001	81 001
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 001	81 001
Ingående avskrivningar	-12 150	-4 050
Årets avskrivningar	-8 100	-8 100
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 250	-12 150
Utgående redovisat värde	60 751	68 851

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Kabel-TV	1 023	0
Fastighetsförsäkring	100 858	91 690
Ekonomisk förvaltning	23 290	22 250
Bredband	23 166	23 166
Bostadsrätterna medlemskap	7 110	7 110
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	35 936	35 933
Städning	5 889	5 669
	197 272	185 818

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB	2,73	2026-11-09	16 346 125	16 531 375
SBAB	3,77	2025-07-09	997 500	
SBAB	3,81	2027-03-17	16 142 875	16 142 875
SBAB	4,15	2025-03-17	15 824 075	16 076 600
SBAB	3,71	2025-11-17	17 201 800	17 466 445
Avgår kortfristig del				0
			66 512 375	66 217 295
Kortfristig del av långfristig skuld			34 023 375	

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

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	618 755	16 384
Styrelsearvoden	131 250	131 250
Sociala avgifter	41 238	41 238
Revision	17 438	17 438
Fastighetsel	0	18 740
Fjärrvärme	0	61 374
Avfallskostnader	0	8 371
Vatten och avlopp	0	25 747
Gemensamhetsanläggning	0	48 825
Övriga driftskostnader	0	236
Förutb hyror/avgifter	240 367	388 108
Övr uppl kostn och förutb int.	124 290	163 293
	1 173 338	921 004

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	70 571 586	70 571 586
	70 571 586	70 571 586

Min revisionsberättelse har lämnats

22/4-2025

Zinovea Vavolidu
Godkänd revisor
Brantz AB

Stockholm den



Johan Bäckman



Tiam Bakhshandeh



Jesper Molin



Birgitta Fagervall Yttling

Verifikat

Transaktion 09222115557544527779

Dokument

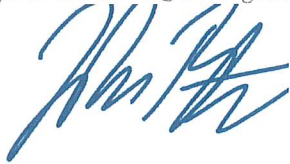
1406 Brf Umgås i Årstahusen 240101-241231
Huvuddokument
17 sidor
Startades 2025-04-17 13:37:34 CEST (+0200) av Linnea Forsell (LF)
Färdigställt 2025-04-21 20:53:30 CEST (+0200)

Initierare

Linnea Forsell (LF)
Brf Umgås i Årstahusen
linnea.forsell@brfumgas.se
+46728530152

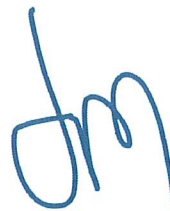
Signerare

Johan Bäckman (JB)
johan.backman@brfumgas.se



Signerade 2025-04-17 14:03:07 CEST (+0200)

Jesper Mohlin (JM)
jesper.mohlin@brfumgas.se



Signerade 2025-04-17 14:32:30 CEST (+0200)

Birgitta Fagervall-Yttling (BF)
birgitta.fagervall-yttling@brfumgas.se



Signerade 2025-04-21 20:51:44 CEST (+0200)

Tiam Bakhshandeh (TB)
tiam.bakhshandeh@brfumgas.se



Signerade 2025-04-21 20:53:30 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557544527779

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Umgås i Årstahusen, org.nr 769634-2497.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Umgås i Årstahusen för år 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 22 maj 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 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 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. 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 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Umgås i Årstahuset för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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:

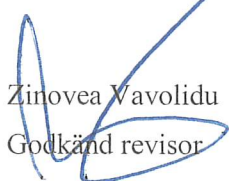
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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.

Stockholm den 22 april 2025


Zinovea Vavolidu
Godkänd revisor