

Årsredovisning 2024

Brf Åsvid

717600-7354



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Åsvid

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
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 1967-02-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1974-07-05 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-02 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
UPPSALA LUTHAGEN 58:3	1967	Uppsala-Luthagen

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1968

Föreningen har 84 bostadsrätter om totalt 7 505 kvm och 5 lokaler om 652 kvm. Byggnadernas totalyta är 9991 kvm.

Styrelsens sammansättning

Maria Eriksson Svensson	Ordförande
Peter Ingemar Lind	Suppleant Ansvarig laddpunkter
Ola Kungsman	Suppleant Ansvarig hissar
Charlotte Elisabet Johansson	Styrelseledamot
Inga Margareta Lind	Styrelseledamot
Mette Hedin	Styrelseledamot
Sören Fredriksson	Styrelseledamot

Valberedning

Lars-Eric Larsson
Robert Wikström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av en av Maria Eriksson Svensson, Sören Fredriksson i förening med en av ledamöterna

Revisorer

Sanna Lindqvist Revisor Borev Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2091. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Reparationer av ventilation
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) efter ventilationsreparation
Reparation av pumpgrop i soprummet
Reparation av torkrum
- 2023** ● Installation av magnetfilter på radiatorvatten
Skyddsrummen har ställts i ordning
Ny mangel anskaffad
Byte av garageportar
Installation ladd punkter garage
Översyn av hissar
Lusthus på gården renoverat
Ny tvättmaskin och torktumlare anskaffad
Lagning av läckande vattenledningar källare
Målning av entrédörrar
- 2022** ● Ny torktumlare anskaffad
Skalskyddet förstärkts
Hissarna har utrustats med vandalbrytare
- 2021** ● Ljuddämpande plattor i taket i samlingslokalen
Fönsterbyte
Undersökning, filmning och rengöring av alla dagvattenledningar
- 2020** ● Digitalisering av samtliga fastighetens ritningar
Filmning av rör källarlokal som Svenska Kyrkan hyr
Nya golvbrunnar i garaget
Relining av rör som läcker källarlokal som Svenska Kyrkan hyr
Projektering av yttertaketets omläggning och takomläggning
Radonmätning
- 2019** ● Nya trädgårdsmöbler inköpta och monterade
Automatiskt bevattningssystem installerat i trädgården

- 2019** ● Besiktning av våtutrymmen genomförd
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
Statusbesiktning av taket
Samtliga porttelefoner och kodlås utbytta

Planerade underhåll

- 2025** ● Installation av ytterligare laddpunkter i garaget
Optimering av VVS/värme
Stamrenovering (relining) mm
- 2025** ● Byte av elcentraler i lägenheterna

Avtal med leverantörer

Brandsyn	Presto Brandsäkerhet AB
Dropbox till föreningsadministration	DropBox
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elmontage	Sallens
Fastighetsel	Stockholms Elbolag
Fastighetsförsäkring	Trygg-Hansa
Fastighetsförvaltning	Uppsala Fastighetstjänst AB
Fjärrvärme	Vattenfall
Försäkringsförmedling	Bolander & Co
Hissar	KONE
Hushållsavfall, brännbart	Uppsala Vatten
Kabel-tv,bredband, telefoni	Com Hem/Tele2, gruppavtal
Laddpunkter garage	Eways
Lokalvård	Ren Jämt
Lås- och kods-system	Great Security
Nycklar och lås	Certego
Sophämtning:tidningar, pappersförpackningar	Ragn-Sells AB
Tvättstugor	Upplands Tvätt- och kylservice AB
Ventilation	BT ventilation
El och elnät	Vattenfall
Laddpunkter garage	Voltiva
Ekonomisk rådgivning och stöd till styrelsen	Brf Support
General entreprenör relining/el(VVS)	ByggConstruct
Byggledning	Bjerkning
Avtal/Kontrakt	Lindahls Advokater AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Utöver den budgeterad höjningen av årsavgifterna med 15 % per den 1/1 2024 vilken bidrog med en tillskott på ca 500 Tkr, höjdes avgifterna med 20% per den 1/8 2024 vilket bidrog med ytterligare drygt 300 Tkr. Dessa höjningar kan betraktas som ansevärd men är nödvändiga för att täcka finansierings-kostnaderna för de omfattande underhållsarbeten som påbörjats men också de stadigt ökande löpande kostnaderna, inte minst de taxebundna. Även höjningar för hyra av föreningslokal och gästrum genomfördes under året men dessa har en relativt begränsad påverkan på kassaflödet och resultatet.

Ovanstående årsavgift höjningar, tillsammans med förseningar av planerat underhåll/investeringar i förhållande till budgeten, påverkade kassaflödet som blev 645 Tkr jämföras med budgeterat kassaflöde på - 964 Tkr, dvs en skillnad i förhållande till budget på ca 1,6 MSEK. Det är framförallt senareläggning av relining med relaterade budgeterade finansieringskostnader som resulterat i denna skillnad. På minussidan i förhållande till budgeten återfinns framförallt kostnader relaterade till tidigare lagd OVK pga. ny fläktstyrningssystem som inte var budgeterat men genomförd till en kostnad om drygt 300 Tkr. Resultatmässigt överträffades därför budgeten med drygt 1,7 MSEK (300 Tkr investeringar som inte gjorts, ca 340 Tkr räntor och bankkostnader som inte behövts, 300 Tkr inte budgeterad avgiftshöjning och även underhåll som skjuts på framtiden).

Under året har styrelsen haft stöd av Brf Support och Eva Farkas i ekonomiska diskussioner och frågor.

Vad gäller händelser efter räkenskapsåret samt de ekonomiska utsikterna för 2025, se not 20

Förändringar i avtal

Laddbolaget Eways gick i konkurs 2024-12-19. Voltiva har nu tagit över ansvaret för drift, kundservice och betalflöden för elbilsaddning i garaget. Byte av elleverantör har gjorts från Stockholms elbolag AB till Vattenfall AB med ett treårigt fossilfritt fastprisavtal från 2024-12-01.

Ett av befintliga 2 lån som löpt under 5 år med fast ränta på 0,79 % löpte ut i november och omskrevs på 2 år med en ränta om 2,59 %.

Under slutet av året har styrelsen tillsammans Lindahls Advokater AB gått igenom och granskat hyresavtalen i garaget. Under 2025 i samband med att de flesta medlemmar kommer att få möjlighet till laddning kommer samtliga hyresavtal i garaget att uppdateras.

Totalentreprenadsavtal med ByggConstruct avseende reling och byte av elcentraler slöts i slutet av året. Bygglidare från Bjerking knöts till projektet.

Övriga uppgifter

Styrelsen har haft 12 styrelsemöten under 2024. Utöver löpande underhåll och renoveringsarbeten har styrelsearbetet till stor del präglats av upphandlingsarbetet avseende relining och byte av elcentraler. Underhållsplanen har uppdaterats och vikten av synkronisering mellan budgeten underhållsplanen har tydliggjorts och förbättrats.

Utveckling av ett antal ekonomiska uppföljningsrapporter har skett för att kontinuerligt följa kassaflödes- och likviditetsutvecklingen och stärka kontrollen av föreningens ekonomi på kort och lång sikt, inte minst viktigt med tanke på de nu pågående investeringsprojekten.

Trädgårdsgruppen, bestående av medlemmar i föreningen, har fortsatt att ta hand om trädgården på innergården. Föreningens traditionella glöggafton gick av stapeln i december och det har bjudits på fredagsfika varje fredag i trädgården eller föreningslokalen. En ny hemsida <https://www.brfasvid.se/> har lanserats under året och majoriteten av medlemmarna i föreningen har nu inloggning. Här finns information om Brf Åsvid och möjlighet att på ett enkelt sätt kontakta styrelsen för föreningen med ev. frågor och funderingar. Här publiceras också nyheter när det händer något i föreningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 124 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 126 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023*	2022-2023	2021-2022
Nettoomsättning	5 544 614	2 294 642	4 635 000	4 363 000
Resultat efter fin. poster	625 398	-443 952	-957 191	-4 644 000
Soliditet (%)	84	84	84	84
Yttre fond	-	-	514 812	-
Taxeringsvärde	171 604 000	171 604 000	171 604 000	171 604 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	597	241	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,8	80,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 950	1 946	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 461*	1 477	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	82	-11	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	35	16	28	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	115	48	98	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	12	24	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	185	76	151	-
Räntekänslighet (%)	3,26	8	-	-

* 2023 var ett övergångsår på 6 månader och de flesta nyckeltalen för sista halvåret 2023 är baserade på halvårssiffror vilket ger en förvrängd bild.

* Uppdaterad totalyta enligt senaste fastighetsdeklarationen

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 (totalt 183 394 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.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	10 174 827	-	-	10 174 827
Upplåtelseavgifter	2 117 220	-	-	2 117 220
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Uppskrivningsfond	84 398 000	-	-	84 398 000
Balanserat resultat	-13 810 999	-443 952	-	-14 254 950
Årets resultat	-443 952	443 952	625 398	625 398
Eget kapital	82 435 097	0	625 398	83 060 495

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-14 254 950
Årets resultat	625 398
Totalt	-13 629 552

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 389 000
Balanseras i ny räkning	-15 018 552
	-13 629 552

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	230701-231231
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 544 614	2 294 642
Övriga rörelseintäkter	3	379	10 299
Summa rörelseintäkter		5 544 993	2 304 941
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 089 834	-2 092 266
Övriga externa kostnader	9	-331 807	-432 683
Personalkostnader	10	-241 708	-88 462
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-180 021	-106 644
Summa rörelsekostnader		-4 843 370	-2 720 055
RÖRELSERESULTAT		701 623	-415 114
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		66 415	29 460
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-142 640	-58 298
Summa finansiella poster		-76 225	-28 838
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		625 398	-443 952
ÅRETS RESULTAT		625 398	-443 952

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	91 882 088	92 026 812
Maskiner och inventarier	13	125 984	46 628
Pågående projekt	14	380 420	139 033
Summa materiella anläggningstillgångar		92 388 492	92 212 473
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		92 388 492	92 212 473
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		39 282	0
Övriga fordringar	15	25 703	102 788
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	260 923	193 003
Summa kortfristiga fordringar		325 908	295 791
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 479 467	5 834 326
Summa kassa och bank		6 479 467	5 834 326
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 805 375	6 130 117
SUMMA TILLGÅNGAR		99 193 867	98 342 590

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 292 047	12 292 047
Uppskrivningsfond		84 398 000	84 398 000
Summa bundet eget kapital		96 690 047	96 690 047
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-14 254 950	-13 810 999
Årets resultat		625 398	-443 952
Summa ansamlad förlust		-13 629 552	-14 254 950
SUMMA EGET KAPITAL		83 060 495	82 435 097
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	6 000 000	6 000 000
Summa långfristiga skulder		6 000 000	6 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		8 600 000	8 600 000
Leverantörsskulder		396 272	430 400
Skatteskulder		108 915	93 078
Övriga kortfristiga skulder		25 741	145 668
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 002 444	638 348
Summa kortfristiga skulder		10 133 372	9 907 494
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 193 867	98 342 590

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	230701-231231
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	701 623	-415 114
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	180 021	106 644
	881 644	-308 470
Erhållen ränta	58 479	35 736
Erlagd ränta	-111 099	-57 670
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	829 025	-330 404
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-22 181	-7 507
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	194 337	53 973
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 001 181	-283 938
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-356 040	-139 033
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-356 040	-139 033
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	2 220 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	2 220 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	645 141	1 797 029
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 834 326	4 037 297
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 479 467	5 834 326

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

* Föreningen övergick till redovisning enligt K3 under 2024.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Maskiner och inventarier	10 - 20 %
Byggnad	1,11 - 3,12 %

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

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	230701-231231
Årsavgifter, bostäder	4 125 465	1 638 600
Hysesintäkter, lokaler	438 100	221 047
Hysesintäkter, p-platser	543 065	243 422
Kabel-TV/Bredband	171 042	84 564
El	197 636	85 369
Laddbox, moms	13 529	0
Övriga intäkter	29 577	10 725
Andrahandsuthyrning	26 200	10 915
Summa	5 544 614	2 294 642

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	230701-231231
Öres- och kronutjämning	5	-1
Övriga intäkter	374	10 300
Summa	379	10 299

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	230701-231231
Fastighetsskötsel	345 924	153 241
Besiktning och service	498 152	152 957
Städning	336 536	155 274
Trädgårdsarbete	22 977	7 967
Snöskottning	34 320	0
Övrigt	14 231	0
Summa	1 252 140	469 439

NOT 5, REPARATIONER

	2024	230701-231231
Reparationer	66 112	14 552
Underhåll	20 000	0
Bostäder VVS	5 507	50 679
Tvättstuga	9 263	56 338
Trapphus/port/entr	0	4 868
Vind	8 911	0
Soprum/miljöanläggning	9 023	0
Dörrar och lås/porttele	58 382	37 430
VA	54 528	2 765
Ventilation	14 700	20 623
El	47 338	62 158
Hissar	37 256	41 184
Fönster	0	4 125
Garage och p-platser	15 856	0
Summa	346 876	294 722

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	230701-231231
Dörrar och lås/porttele	15 268	0
VA	0	98 634
Garage och p-platser	0	131 250
Summa	15 268	229 884

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	230701-231231
Fastighetsel	347 891	160 395
Uppvärmning	1 146 145	470 629
Vatten	354 906	118 413
Sophämtning	104 740	50 763
Summa	1 953 682	800 200

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	230701-231231
Övrigt	0	22 709
Fastighetsförsäkringar	183 660	83 937
Kabel-TV	1	98 724
Bredband	1 126	2 893
Bredband/Kabeltv	150 801	0
Fastighetsskatt	186 280	89 758
Summa	521 868	298 021

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	230701-231231
Övriga förvaltningskostnader	169 372	154 505
Förbrukningsmaterial	10 387	23 332
Juridiska kostnader	17 625	103 525
Revisionsarvoden	18 750	35 875
Ekonomisk förvaltning	115 674	43 306
Konsultkostnader	0	72 140
Summa	331 807	432 683

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	230701-231231
Styrelsearvoden	155 000	-1 800
Löner, arbetare	37 275	81 300
Sociala avgifter	49 433	8 962
Summa	241 708	88 462

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2024	230701-231231
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	141 219	58 298
Övriga räntekostnader	1 421	0
Summa	142 640	58 298

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	97 355 556	97 355 556
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	97 355 556	97 355 556
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 328 744	-5 234 016
Årets avskrivning	-144 724	-94 728
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 473 468	-5 328 744
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	91 882 088	92 026 812
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>86 000 000</i>	<i>86 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	85 604 000	85 604 000
Taxeringsvärde mark	86 000 000	86 000 000
Summa	171 604 000	171 604 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 246 030	3 246 030
Inköp	75 620	0
Omklassificering	139 033	
Naturvårdsverket, bidrag	-100 000	
Utgående anskaffningsvärde	3 360 683	3 246 030
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 199 402	-3 187 486
Avskrivningar	-35 297	-11 916
Utgående avskrivning	-3 234 699	-3 199 402
Utgående restvärde enligt plan	125 984	46 628

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT	2024-12-31	2023-12-31
Ingående	139 033	0
Inköp	380 420	139 033
Omklassificering	-139 033	
Utgående anskaffningsvärde	380 420	139 033

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	10 801	14 973
Skattefordringar	0	75 965
Övriga fordringar	14 902	11 850
Summa	25 703	102 788

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	73 963	51 376
Fastighetsskötsel	667	0
Försäkringspremier	145 102	135 230
Bredband	295	0
Förvaltning	26 563	0
Inkomsträntor	14 333	6 397
Summa	260 923	193 003

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
handelsbanken	2026-10-30	2,59 %	8 600 000	8 600 000
handelsbanken	2026-06-01	0,79 %	6 000 000	6 000 000
Summa			14 600 000	14 600 000
Varav kortfristig del			8 600 000	8 600 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 600 000 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
El	46 272	29 584
Uppvärmning	160 046	149 025
Utgiftsräntor	37 831	6 290
Beräknade uppl. sociala avifter	48 700	24 350
Förutbetalda avgifter/hyror	554 595	351 599
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	155 000	77 500
Summa	1 002 444	638 348

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	14 600 000	14 600 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Investeringsarbetet relaterat till relining och elcentralerna påbörjades i januari 2025 och beräknas löpa fram till september 2025. Ytterligare 24 laddpunkter för laddning av elbil installerades i början av 2025. Tillsammans med tidigare installationer kommer de flesta av garageplatserna att ha möjlighet till el laddning. Bidrag från Naturvårdsverket har erhållits för tidigare installationer och kommer att sökas för de nya (se mera nedan). Ekonomiska utsikter för 2025 i förhållande till intäkterna 2024 har en ökning med 650 TSEK budgeterats under 2025. Den största delen härrör från höjningen av årsavgifterna per 1/8 2024 som får full effekt under 2025 (ca 450 Tkr högre än effekten 2024). Därtill räknar styrelsen med att erhålla 250 TSEK i bidrag för tillkommande laddpunkter. Även ökad debitering av el till medlemmarna påverkar intäkterna positivt. På kostnadssidan kommer dessa att präglas av omfattande investeringar i framförallt relining av stammar och uppgradering av elen. I budgeten har 17,6 MSEK avsatts för dessa investeringar inkluderande en del förväntade men oförutsedda kostnader. I investeringsbeloppet ingår även de nya laddpunkterna. Med en kassa vid ingången av året på ca 6,5 MSEK har styrelsen beräknat nyupplåningsbehovet till ca 13-15 MSEK. Strategin för upplåning är att låna upp så sent som möjligt och utnyttja vår kassa så länge som möjligt. Styrelsen har tillförsäkrat sig om lånelöfte och flexibilitet från Handelsbanken vad gäller upptagningstidpunkt och storlek av lånen baserat på behoven. Regelbundna avstämningar med banken kommer att ske avseende likviditetssituationen och dessa avstämningar är baserad på månatliga uppdateringar av likviditeten och prognos för kommande månader så länge projektet pågår. Baserat på denna strategi och med nuvarande betalningsplaner och nya låneupptag beräknas räntekostnaderna öka med ca 320 TSEK varav ca 230 TSEK avser investeringarna. Därtill kommer pantsättningskostnader på 260 TSEK. Utöver investeringarna och relaterade finansieringskostnader budgeteras de löpande kostnaderna (exklusive avskrivningar) att öka med ca 870 TSEK till totalt 5,7 MSEK. Övriga större kostnadsökningar utgörs av taxebundna kostnader för t ex el och vatten (+320 TSEK). Kostnaderna för fastighetsskötsel beräknas minska vilket till avgörande del är relaterat till OVK som inte bör ge några ytterligare kostnader under 2025. Dessa kostnader uppgick till 310 TSEK under 2024. Med tanke på att upplåningen planeras till 13-15 MSEK medan investeringskostnaderna uppskattas till 17,6 MSEK kommer kassaflödet att bli ca -4,6 MSEK. Detta eftersom övriga kostnader (inklusive samtliga finansieringskostnader) beräknas uppgå till ungefär samma belopp som intäktsbeloppet (6,2 MSEK). Resultatet för 2025 är budgeterat till negativt ca 0,5 MSEK, varav avskrivningar ingår med 0,5 MSEK och finansieringskostnader för relining med likaledes 0,5 MSEK. Underhållskostnader/reparationer (exklusive investeringar) ingår med 1,2 MSEK.

Underskrifter

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

Uppsala

Charlotte Elisabet Johansson
Styrelseledamot

Inga Margareta Lind
Styrelseledamot

Maria Eriksson Svensson
Ordförande

Mette Hedin
Styrelseledamot

Ola Kungsman
Suppleant Ansvarig hissar

Peter Ingemar Lind
Suppleant Ansvarig laddpunkter

Sören Fredriksson
Styrelseledamot

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

Sanna Lindqvist, Borev Revision AB
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.03.2025 10:55

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 19.03.2025 15:36

DOCUMENT ID:

rk-b08Uuh1e

ENVELOPE ID:

rkgkd8l_hyx-rk-b08Uuh1e

DOCUMENT NAME:

Brf Åsvid, 717600-7354 - Årsredovisning 2024.pdf

21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARIA ERIKSSON SVENSSON maria.k.svensson@medsci.uu.se	Signed Authenticated	19.03.2025 15:39 19.03.2025 15:38	eID Low	Swedish BankID IP: 195.252.3.102
2. OLA KUNGSMAN ola.kungsmann@gmail.com	Signed Authenticated	19.03.2025 21:19 19.03.2025 15:38	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.197.252
3. Peter Ingemar Lind peter.lind200@gmail.com	Signed Authenticated	19.03.2025 22:08 19.03.2025 22:07	eID Low	Swedish BankID IP: 83.252.76.230
4. Charlotte Elisabet Johansson charlottejohansson84@gmail.com	Signed Authenticated	19.03.2025 22:51 19.03.2025 21:49	eID Low	Swedish BankID IP: 83.252.71.170
5. SÖREN ARNE FREDRIKSSON soren.f@hotmail.com	Signed Authenticated	20.03.2025 11:33 20.03.2025 11:00	eID Low	Swedish BankID IP: 165.85.72.14
6. INGA MARGARETA LIND malind1@live.se	Signed Authenticated	20.03.2025 13:56 20.03.2025 13:49	eID Low	Swedish BankID IP: 83.252.73.48
7. METTE HEDIN mette_hedin@yahoo.com	Signed Authenticated	20.03.2025 20:36 20.03.2025 20:34	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.84.252
8. Sanna Karin Helena Lindkvist sanna.lindkvist@borev.se	Signed Authenticated	21.03.2025 10:55 21.03.2025 10:50	eID Low	Swedish BankID IP: 95.140.187.181

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

Custom events

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

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