

**Årsredovisning**

**för**

**BRF Trudhem**

716401-3349

**Räkenskapsåret**

**2024**

Styrelsen för BRF Trudhem får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

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

Föreningen bildades 1984-08-27 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-30.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalas, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har inte del i någon samfällighet.

Föreningen har en underhållsplan från 2020 se sid 3 för vidare information.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

### Styrelsen och övriga funktionärer

Efter ordinarie föreningsstämma som hölls 2024-06-10 och där på följande konstituerande sammanträde har styrelsen haft följande sammansättning:

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

Tinde Carlbrand

Ordförande t.o.m. 25-02-07

Håkan Rudström

*Valda t.o.m. årsstämman*

2025

Marianne Lövenstad

2025

Mats Lind Lindell

Ordförande fr.o.m. 25-02-07

2025

2025

#### *Styrelsesuppleanter*

Bengt Novén

*Valda t.o.m. årsstämman*

2025

Goran Ristic

2025

#### *Ordinarie revisorer*

Tomas Ericson

Auktoriserad revisor

*Valda t.o.m. årsstämman*

BOREV revision AB

2025

#### *Revisorssuppleanter*

BOREV revision AB ges mandat att utse revisorssuppleant

*Valda t.o.m. årsstämman*

2025

#### *Valberedning*

Anders Sundin

Sammanställande

*Valda t.o.m. årsstämman*

Adam Edholm

2025

2025

## Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Kvarngärdet 25:1 i Uppsala kommun. Den ligger i kvarterat Trudhem och ingår i riksintresset för kulturmiljövård, Uppsala stad. På fastigheten finns tre byggnader, ett större hus och två gårdshus, med 18 lägheter, varav 5 är i gårdshusen. Byggnaderna är uppförda 1892 i nyrenässansstil och är ritade av Carl Axel Ekholm, och räknas som hans mest kända stenhus. Gårdshusen är byggda i två plan med puts och har hörnkedjor och listverk i klassicerande stil. Gården är öppen och ljus med vackra planteringar. Fastighetens adress är Österplan 13 samt Storgatan 13 A & B i Uppsala.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.  
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättshavarna.

Årets taxeringsvärde: 58 400 000  
Föregående års taxeringsvärde: 58 400 000

## Underhåll

### Årets repatrations och underhåll

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under året utfört reparationer för 61 818 kr samt underhåll för 0 kr.

### Tidigare utfört underhåll

Föreningen har tidigare utfört följande underhåll av fastigheten:

| <i>Beskrivning</i>                                   | <i>År</i> | <i>Kommentar</i>                                       |
|------------------------------------------------------|-----------|--------------------------------------------------------|
| VVS renovering                                       | 2002      | Flyglarna                                              |
| Konditionsbesiktning                                 | 2002      | Alla tak                                               |
| Installation Bredband                                | 2003      |                                                        |
| Renovering trapphus                                  | 2003      | Flyglarna                                              |
| Nytt tak                                             | 2004      | Södra flygeln                                          |
| Stamrenovering                                       | 2005-2006 | Stora huset                                            |
| Översyn kulvert mellan stora huset och södra flygeln | 2005-2006 |                                                        |
| Tilläggsisolering                                    | 2005-2006 | Vinden och stora huset                                 |
| Bullerisolering, fönster                             | 2007      | Stora huset Österplan, baksida norr om trapphuset      |
| Renovering av värmesystem                            | 2011      | Byte rör och radiatorer                                |
| Nytt tak                                             | 2011-2012 | Stora huset                                            |
| Tilläggsisolering                                    | 2012      | Kallvind, samt utrymme bredvid hisschakt stora huset   |
| Grundförstärkning                                    | 2013      | Stora huset                                            |
| Byte gamla rör                                       | 2013      | I källare mot gården i samband med grundförstärkningen |
| Dränering                                            | 2014      | Stora huset                                            |
| Färdigställande av källare                           | 2014      | Stora huset, ny tvättstuga och nya tvättmaskiner       |
| Installation av kodlås                               | 2016      | Grindarna mot Storgatan                                |
| Renovering av trapphus                               | 2017      | Stora huset                                            |
| Renovering av takfönster                             | 2020      | Norra flygeln                                          |

| <i>Beskrivning</i>                   | <i>År</i> | <i>Kommentar</i>               |
|--------------------------------------|-----------|--------------------------------|
| Påkoppl. del av lgh till värmesystem | 2020      | Lgh B2 norra flygeln           |
| OVK besiktning och sotning           | 2020      | Godkänd                        |
| Energideklaration och radonmätning   | 2020      | Husen klassade i energiklass D |

#### **Framtida planerat underhåll**

Föreningen har följande återstående underhåll att utföra på fastigheten:

Renovering av fönster och fasader på alla tre byggnaderna samt flygelbyggnadernas trapphus. När fönster- och fasadrenoveringen är avslutad bör gamla rör och stammar mellan huvudbyggnaden och flygelbygganderna bytas ut. Under 2020 påbörjade styrelsen planering av arbetet genom att anlita Tengbomgruppen AB (f.d. Werket) för uppdraget att utarbeta teknisk beskrivning samt Helm Projects AB för projektledning. Under 2021 har arbetet med offertförfrågan pågått samt förhandling i hyresnämnden där beslut togs att föreningen fick gå vidare med fasadrenoveringen samt att ta ut kapitaltillskott enligt beräkning. Fönster- och fasadrenoveringen påbörjades hösten 2022 och pågår till 2025. Fasaden mot Österplan är inte helt färdigställd utan har pausats under tiden då arbetet med planskilda korsningar mellan järnvägen och St. Persgatan och St. Olofsgatan pågår. Fasaden har säkrats inför denna paus. Under uppehållet pågår också dialog med Länsstyrelsen om fastighetens kulturella värde och vilka krav som ställs på renoveringen för att bibehålla detta värde.

Vid föreningsstämman 2022-06-07 togs beslut om att häva tidigare beslut från 2011-04-26 om att omvandla nuvarande garage och förrådsutrymmen till bostadslägenhet. Garagen och förrådsutrymmena kommer ej omvandlas till bostadslägenhet.

Föreningen har också under 2020 tagit fram en underhållsplan för föreningens fastigheter som beskriver behovet av kommande framtida underhåll. Planen kommer att revideras efter utförd fönster- och fasadrenovering, eftersom dessa åtgärder är medtagna i planen. Styrelsen kommer att föreslå att avsättning till yttre underhållsfonden sker enligt tidigare, d.v.s. stadgarna §53, med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

#### **Fortsatt drift och finansiering**

Färdigställandet av fasaden mot Österplan har pausats då tillgängligheten till fastigheten för fasadentreprenörer har kraftigt begränsats av byggnationen av planskilda korsningar. Fasaden har säkrats och fått ett tillfälligt ytskikt för att fastigheten inte skall ta skada under perioden då arbetet med korsningarna pågår. Diskussion med Länsstyrelsen fortsätter för att hitta en lösning som är hållbar över tid och även långsiktigt bevarar fastighetens kulturella värde. För att inte belasta föreningens ekonomi alltför mycket kan det vidare arbetet behöva delas upp i etapper under en längre tidsperiod. Finansiering genom avgiftshöjning och kapitaltillskott är en möjlighet, men styrelsen strävar efter att i så stor utsträckning som möjligt genomföra renoveringen på ett hållbart sätt för alla medlemmar.

#### **Bostäder**

Bostadslägenheterna i fastigheten är fördelade enligt följande:

| <b>1 rok</b> | <b>2 rok</b> | <b>3 rok</b> | <b>5 rok</b> | <b>&gt;5rok</b> | <b>Summa</b> |
|--------------|--------------|--------------|--------------|-----------------|--------------|
| 2 st         | 6 st         | 1 st         | 6 st         | 3 st            | 18 st        |

**Total bostadsarea (BOA):** 2075 kvm

#### **Förvaltning**

Kubrik Ekonomi har under räkenskapsåret biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.



## Avtal

Föreningen har ingått följande avtal :

| Avtal                          | Leveranör                                    |
|--------------------------------|----------------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning          | KubRik Ekonomi                               |
| Hiss                           | KONE AB                                      |
| KabelTV                        | Tele2                                        |
| Bredband                       | Bredband2 AB                                 |
| Trappstädning                  | PD Miljövårdsservice AB                      |
| Fastighetsskötsel/Snöröjning   | UBC Teknisk förvaltning AB t.o.m. 2024-06-30 |
| Fastighetsskötsel/Snöröjning   | Upplands Boservice AB fr.o.m. 2024-07-01     |
| Sophämtning och vatten         | Uppsala Vatten & Avfall AB                   |
| Värme och el                   | Vattenfall AB                                |
| Årsservice tvättstugetrustning | JMAB Elinstallationer AB                     |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 har det omfattande arbetet med att renovera fastighetens fönster och fasader fortsatt. Under året har gårdshuset Storgatan 13 A & B färdigställt och fasaden mot Österplan har säkrats mot nedfallande fasadföremål. Styrelsen har dessutom genomfört en tillfällig förbättring av fasaden i avvaktan på det fortsatta arbetet som beskrivs tidigare i denna årsredovisning.

Den årliga dubbmätningen har genomförts och dokumentation har erhållits av Bjerking AB.

Arbetet med extrastämmans uppdrag från 2019 att bevaka ärendet med ombyggnaden/tillbygganden av grannfastigheten "Tingshuset" har fortgått under 2024. Planprocessen är avslutad under 2025 gällande grannfastigheten "Tingshuset". Beslut om ny detljplan har tagits och fått laga kraft.

Under räkenskapsåret har 13 protokollförda styrelsemöten hållits.

## Medlemsinformation

På bokslutsdagen (2024-12-31) uppgick föreningens medlemsantal till 30 medlemmar i föreningens 18 bostadsrättslägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Brev med medlemsinformation har skickats ut vid 6 tillfällen under 2024 (februari, juli, augusti, september, oktober och december). Under mars månad har även ett medlemsmöte hållits med medverkan av Björn Norrbelius (projektledare fasadrenoveringen).

Föreningen ändrade årsavgiften 2024-01-01 då den höjdes med 10 %.

Antagen årsbudget är fastställd för kommande räkenskapsår så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Styrelsen beslutade efter antagen budget att från 2025-02-01 höja årsavgiften med 7 %. Efter genomgång av ekonomin har styrelsen bestämt att höja avgifterna med 20 % fr.o.m 2025-07-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 1008 kr/kvm/år.

## Föreningens ekonomi

| Flerårsöversikt (Tkr)                                   | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   |
|---------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning                                         | 2 116  | 1 929  | 1 798  | 1 802  |
| Resultat efter finansiella poster                       | -254   | 11     | -94    | -222   |
| Soliditet (%)                                           | 30     | 33     | 37     | 24     |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 1 008  | 916    | 856    | 0      |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 13 114 | 11 739 | 10 000 | 10 228 |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 13 114 | 11 739 | 10 000 | 10 228 |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 115    | 248    | 202    | 0      |

| Flerårsöversikt (Tkr)                              | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|----------------------------------------------------|------|------|------|------|
| Räntekänslighet (%)                                | 13   | 13   | 12   | 0    |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                     | 246  | 227  | 219  | 0    |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 99   | 98   | 99   | 0    |

De nyckeltal som har (kr) efter sig är inte utskrivna i TKR.

Vissa nyckeltal har endast jämförelsetal från 2022 och 2023, detta då inga jämförelsetal för 2021 är uträknade.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt. Total BOA är 2075 kvm utifrån senaste taxering.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el i gemensamma utrymmen (ej hushållsel) och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

### Upplysning vid förlust

Uppkommen förlust beror på ökade räntekostnader och uttag av nya pantbrev i samband med nyupplåning i till pågående fasadrenovering. Styrelsen har vid antagen budget för 2025 höjt årsavgifterna med 7 % för att täcka de ökade årsavgifterna. På föreningens lån med rörliga räntor har räntan sjunkit under senare delena av räkenskapsåret 2024 på grund av sjunkande reporäntor och minskad inflationstakt. Styrelsen följer noggrannt föreningens ekonomi och ytterligare en avgiftshöjning om 20 % har beslutats att börja gälla fr.o.m. 2025-07-01..

### Förändringar i eget kapital

|                                            | Medlems-<br>insatser | Kapital-<br>tillskott | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|--------------------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 1 353 126            | 12 799 999            | 746 331                     | -2 519 257             | 11 261            | 12 391 460        |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                      |                       |                             | 11 261                 | -11 261           | 0                 |
| Avsättning UH-Fond                         |                      |                       | 175 200                     | -175 200               |                   | 0                 |
| Årets resultat                             |                      |                       |                             |                        | -253 651          | -253 651          |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>1 353 126</b>     | <b>12 799 999</b>     | <b>921 531</b>              | <b>-2 683 196</b>      | <b>-253 651</b>   | <b>12 137 809</b> |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -2 683 196        |
| årets förlust    | -253 651          |
|                  | <b>-2 936 847</b> |

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| behandlas så att                     |                   |
| reservering fond för yttre underhåll | 175 200           |
| i ny räkning överföres               | -3 112 047        |
|                                      | <b>-2 936 847</b> |

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

| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> |
|---------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                         |            |                                   |                                   |
| Årsavgifter och hyror                             | 2          | 2 115 864                         | 1 929 333                         |
| Övriga intäkter                                   | 3          | 14 250                            | 31 480                            |
|                                                   |            | <b>2 130 114</b>                  | <b>1 960 813</b>                  |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |            |                                   |                                   |
| Reparationer                                      | 4          | -61 818                           | -48 284                           |
| Driftskostnader                                   | 5          | -906 047                          | -854 757                          |
| Övriga kostnader                                  | 6          | -153 804                          | -88 743                           |
| Personalkostnader                                 | 7          | 11 827                            | -11 298                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 8          | -492 067                          | -492 068                          |
|                                                   |            | <b>-1 601 909</b>                 | <b>-1 495 150</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>528 205</b>                    | <b>465 663</b>                    |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 58                                | 78                                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -781 914                          | -454 479                          |
|                                                   |            | <b>-781 856</b>                   | <b>-454 401</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>-253 651</b>                   | <b>11 262</b>                     |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>-253 651</b>                   | <b>11 262</b>                     |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>-253 651</b>                   | <b>11 261</b>                     |



## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

9

24 487 786

24 979 853

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

10

15 294 874

10 153 291

**39 782 660**

**35 133 144**

**Summa anläggningstillgångar**

**39 782 660**

**35 133 144**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgifts- och hyresfordringar

14 276

12 978

Aktuella skattefordringar

272

1 010

Övriga fordringar

63

84

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

39 948

57 707

**54 559**

**71 779**

##### *Kassa och bank*

672 987

2 589 460

**Summa omsättningstillgångar**

**727 546**

**2 661 239**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**40 510 206**

**37 794 383**

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

1 353 126

1 353 126

Förlagsinsatser

12 799 999

12 799 999

Fond för yttre underhåll

921 531

746 331

**15 074 656**

**14 899 456**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

-2 683 196

-2 519 257

Årets resultat

-253 651

11 261

**-2 936 847**

**-2 507 996**

**Summa eget kapital**

**12 137 809**

**12 391 460**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12

14 464 082

18 885 282

**Summa långfristiga skulder**

**14 464 082**

**18 885 282**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13

12 747 700

5 472 700

Leverantörsskulder

780 622

693 731

Aktuella skatteskulder

-29 340

-28 602

Övriga skulder

33 121

28 602

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

376 212

351 210

**Summa kortfristiga skulder**

**13 908 315**

**6 517 641**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**40 510 206**

**37 794 383**

## Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

|                                                                                   |                |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Rörelseresultat                                                                   | 528 205        | 465 662        |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               | 492 067        | 492 068        |
| Erhållen ränta                                                                    | 58             | 78             |
| Erlagd ränta                                                                      | -781 914       | -454 479       |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>238 416</b> | <b>503 329</b> |

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

|                                                 |                |                |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förändring av kundfordringar                    | -1 298         | -12 978        |
| Förändring av kortfristiga fordringar           | 18 518         | -9 843         |
| Förändring av leverantörsskulder                | 86 891         | 406 535        |
| Förändring av kortfristiga skulder              | 28 783         | 18 319         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b> | <b>371 310</b> | <b>905 362</b> |

### Investeringsverksamheten

|                                                  |                   |                   |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | -5 141 583        | -7 679 289        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>  | <b>-5 141 583</b> | <b>-7 679 289</b> |

### Finansieringsverksamheten

|                                                  |                  |                  |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Upptagna lån                                     | 3 200 000        | 4 000 000        |
| Amortering av lån                                | -346 200         | -391 200         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b> | <b>2 853 800</b> | <b>3 608 800</b> |

### Årets kassaflöde

-1 916 473      -3 165 127

### Likvida medel vid årets början

|                                     |                |                  |
|-------------------------------------|----------------|------------------|
| Likvida medel vid årets början      | 2 589 460      | 5 754 587        |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b> | <b>672 987</b> | <b>2 589 460</b> |

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

|                                                 |       |
|-------------------------------------------------|-------|
| Stomme och restpost                             | 1 %   |
| Entrédörrar, stammar, el                        | 2 %   |
| Fasad, tak- & plåtarbeten, hisskorg, tvättstuga | 2,5 % |
| Ventilation                                     | 3,3 % |
| Undercentral, trapphus, hissmaskin              | 4 %   |

#### Skatter

Eftersom föreningen upplåter mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

### Not 2 Årsavgifter och hyror

|                                    | 2024      | 2023      |
|------------------------------------|-----------|-----------|
| Årsavgifter bostäder*              | 2 091 443 | 1 901 312 |
| Hyror garage och parkeringsplatser | 24 421    | 28 021    |
|                                    | 2 115 864 | 1 929 333 |

\* I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för grundutbud för kabeltv, bredband.

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                        | 2024          | 2023          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 2 006         | 3 812         |
| Avgift andrahandsuthyrning             | 2 775         | 0             |
| Försäkringsersättningar                | 9 492         | 20 357        |
| Erhållet elstöd                        | 0             | 7 323         |
| Öresutjämning                          | -23           | -12           |
|                                        | <b>14 250</b> | <b>31 480</b> |

### Not 4 Reparationskostnader

|                                 | 2024          | 2023          |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Reparation bostäder             | 0             | 3 886         |
| Reparation gemensamma utrymmen  | 0             | 8 706         |
| Reparation installationer       | 54 970        | 0             |
| Reparation huskropp utvändigt   | 5 341         | 0             |
| Reparation & underhåll markytor | 1 507         | 0             |
| Vattenskador                    | 0             | 35 692        |
|                                 | <b>61 818</b> | <b>48 284</b> |

### Not 5 Driftskostnader

|                                                  | 2024           | 2023           |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Uppvärmning                                      | 385 291        | 344 933        |
| Fastighetsel                                     | 53 260         | 71 467         |
| Vatten och avlopp                                | 72 496         | 55 359         |
| Sophämtning                                      | 28 099         | 32 705         |
| Fastighetsskötsel                                | 89 735         | 76 374         |
| Försäkringspremier                               | 83 679         | 57 074         |
| Snöröjning och halkbekämpning                    | 3 871          | 12 507         |
| Trädgårdsskötsel                                 | 15 950         | 250            |
| Hisservice och Hissbesiktning                    | 22 646         | 21 296         |
| Städning                                         | 49 001         | 46 864         |
| Kabel- och digitalTV                             | 16 240         | 10 586         |
| Bredband                                         | 52 380         | 52 380         |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt             | 29 340         | 28 602         |
| Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier | 4 059          | 2 522          |
| Övriga fastighetskostnader                       | 0              | 41 838         |
|                                                  | <b>906 047</b> | <b>854 757</b> |

### Not 6 Övriga kostnader

|                                         | 2024           | 2023          |
|-----------------------------------------|----------------|---------------|
| Kameral förvaltning*                    | 62 814         | 38 199        |
| Ersättningar till revisor*              | 28 509         | 17 591        |
| Kontorsmateriel och trycksaker          | 1 937          | 2 022         |
| Postbefordran                           | 173            | 455           |
| Bolagsstämma/års- eller föreningsstämma | 7 928          | 0             |
| Medlemsavgifter                         | 4 429          | 4 490         |
| Bankkostnader                           | 3 990          | 3 740         |
| Konsultarvoden                          | 22 947         | 20 157        |
| Övriga förvaltningskostnader            | 0              | 543           |
| Förluster på kundfordringar             | 12 978         | 0             |
| Övriga externa kostnader                | 8 099          | 1 546         |
|                                         | <b>153 804</b> | <b>88 743</b> |

\* Kostnaden för kameral förvaltning avviker jämfört med föregående år då en uppstartskostnad för byte av ekonomiskförvaltare debiterats enligt det nya avtalet. Ersättningar till revisor avviker jämfört med föregående år då man i bokslutet 2023 reserverade en för låg kostnad för arbetet med revision av räkenskapsåret 2023.

### Not 7 Anställda och personalkostnader

|                                                                            | 2024           | 2023          |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| <b>Löner och andra ersättningar</b>                                        |                |               |
| Styrelsearvode                                                             | -9 000         | 9 000         |
|                                                                            | <b>-9 000</b>  | <b>9 000</b>  |
| <b>Sociala kostnader</b>                                                   |                |               |
| Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal                               | -2 827         | 2 298         |
|                                                                            | <b>-2 827</b>  | <b>2 298</b>  |
| <b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b> | <b>-11 827</b> | <b>11 298</b> |

Under 2024 har inget styrelsearvode tagits och tidigare upplupna kostnader för arvoden och sociala avgifter har bokats tillbaka.

### Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

|                                           | 2024           | 2023           |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|
| Avskrivn byggnadens ursprungl komponenter | 49 347         | 49 348         |
| Avskrivn byggnadens nya komponenter       | 177 228        | 177 228        |
| Avskrivn byggnadens utbytta komponenter   | 265 492        | 265 492        |
|                                           | <b>492 067</b> | <b>492 068</b> |

**Not 9 Byggnader och mark**

|                                                 | 2024-12-31         | 2023-12-31        |
|-------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 34 582 568         | 34 582 568        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>34 582 568</b>  | <b>34 582 568</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -9 602 715         | -9 110 647        |
| Årets avskrivningar                             | -492 067           | -492 068          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-10 094 782</b> | <b>-9 602 715</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>24 487 786</b>  | <b>24 979 853</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 28 000 000         | 28 000 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 30 400 000         | 30 400 000        |
|                                                 | <b>58 400 000</b>  | <b>58 400 000</b> |
| Bokfört värde byggnader                         | 23 408 886         | 23 900 953        |
| Bokfört värde mark                              | 1 078 900          | 1 078 900         |
|                                                 | <b>24 487 786</b>  | <b>24 979 853</b> |

**Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

|                                                 | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 10 153 291        | 2 474 002         |
| Inköp                                           | 5 141 583         | 7 679 289         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>15 294 874</b> | <b>10 153 291</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>15 294 874</b> | <b>10 153 291</b> |

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                    | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                    | 31 503        | 19 360        |
| Förutbetald kabelTV                                | 4 080         | 4 060         |
| Förutbetald bredbandsavgift                        | 4 365         | 4 365         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode (fastighetsskötsel) | 0             | 16 868        |
| Förutbetald vattenförbrukning                      | 0             | 6 197         |
| Förutbetald sophämtning                            | 0             | 2 367         |
| Förutbetald medlemsavgift Bostadsrätterna          | 0             | 4 490         |
|                                                    | <b>39 948</b> | <b>57 707</b> |

## Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare          | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2024-12-31 | Lånebelopp<br>2023-12-31 |
|---------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank 2858845775 | 3,46           | 2026-12-22                | 2 692 737                | 2 692 737                |
| Swedbank 2857406181 | 3,68           | 2028-01-25                | 6 161 345                | 6 312 545                |
| Swedbank 2955566720 | 4,68           | 2026-10-23                | 3 960 000                | 4 000 000                |
| Swedbank 2855662421 | 1,19           | 2025-10-24                | 0                        | 5 880 000                |
| Swedbank 2956063941 | 2,98           | 2029-08-24                | 1 650 000                | 0                        |
|                     |                |                           | <b>14 464 082</b>        | <b>18 885 282</b>        |

## Not 13 Kortfristiga skulder

|                                               | 2024-12-31        | 2023-12-31       |
|-----------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Årets amorteringar                            | 496 200           | 391 200          |
| Swedbank ränta 1,14% - Villkorsändring 241025 | 0                 | 5 081 500        |
| Swedbank ränta 1,19% - Villkorsändring 251024 | 5 820 000         | 0                |
| Swedbank ränta 3,76% - Villkorsändring 250128 | 4 946 500         | 0                |
| Swedbank ränta 3,73% - Villkorsändring 250128 | 1 485 000         | 0                |
|                                               | <b>12 747 700</b> | <b>5 472 700</b> |

## Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                    | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader            | 140 495        | 118 887        |
| Upplupna elkostnader               | 4 219          | 10 063         |
| Förutbetalda hyror och årsavgifter | 160 259        | 124 395        |
| Upplupen värmekostnad              | 51 092         | 51 478         |
| Upplupna revisionsarvoden          | 21 500         | 13 466         |
| Upplupna konsultkostnader          | 0              | 11 094         |
| Upplupna styrelsearvoden           | 0              | 9 000          |
| Upplupna sociala avgifter          | 0              | 2 827          |
| Övriga upplupna kostnader          | 3 385          | 10 000         |
| Kreditering felleverans radondosor | -4 738         | 0              |
|                                    | <b>376 212</b> | <b>351 210</b> |

**Not 15 Ställda säkerheter**

|                      | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 27 362 500        | 25 040 500        |
|                      | <b>27 362 500</b> | <b>25 040 500</b> |

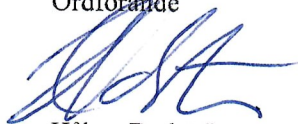
**Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Styrelsen har beslutat höja årsavgifterna med 7% fr.o.m 2025-02-01, samt ytterligare en höjning av årsavgiften med 20 % fr.o.m. 2025-07-01.

Uppsala 2025-05-27



Mats Lind Lindell  
Ordförande



Håkan Rudström



Marianne Lövenstad

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05-28



Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor  
BOREV revision AB

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trudhem, org.nr 716401-3349

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trudhem för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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.

### 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.

### 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 Trudhem för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 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:

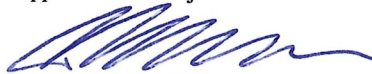
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Uppsala den 28 maj 2025

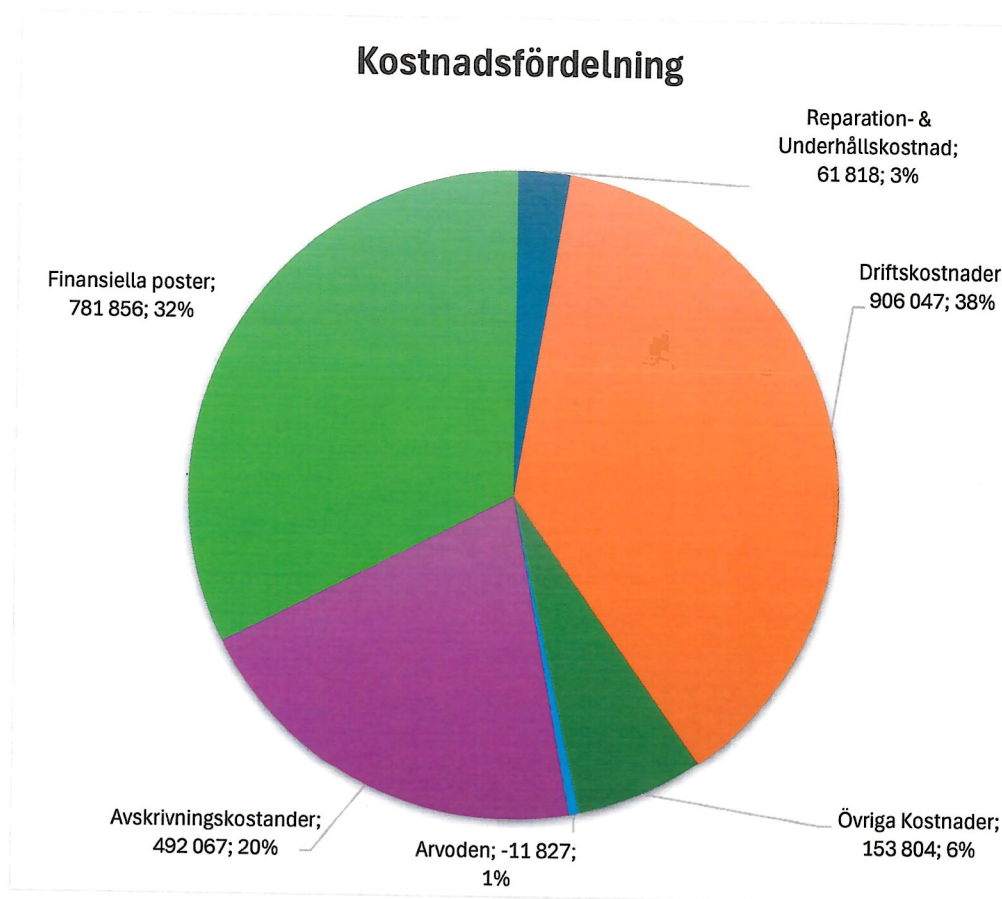


Tomas Ericson

Auktoriserad revisor

### Kostnadsfördelning

|                                 | 2024             | 2023             |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Reparation- & Underhållskostnad | 61 818           | 48 284           |
| Driftskostnader                 | 906 047          | 854 757          |
| Övriga Kostnader                | 153 804          | 88 743           |
| Arvoden                         | -11 827          | 11 298           |
| Avskrivningskostander           | 492 067          | 492 068          |
| Finansiella poster              | 781 856          | 454 401          |
| <b>Summa kostnader</b>          | <b>2 383 765</b> | <b>1 949 551</b> |



### Driftskostnadsfördelning

|                                    | 2024    | 2023    |
|------------------------------------|---------|---------|
| Försäkringspremier                 | 83 679  | 57 074  |
| Kabel- & Digital-TV                | 16 240  | 10 586  |
| Hisservice & Hissbesiktning        | 22 646  | 21 296  |
| Snö- & halkbekämpning              | 3 871   | 12 507  |
| Förbrukningsmtrl/Förbrukningsinv   | 4 059   | 2 522   |
| Vatten                             | 72 496  | 55 359  |
| Fastighetsel                       | 53 260  | 71 467  |
| Uppvärmning                        | 385 291 | 344 933 |
| Sophantering & Återvinning         | 28 099  | 32 705  |
| Fastighetsskötsel                  | 105 685 | 76 624  |
| Städning                           | 49 001  | 46 864  |
| Fastighetsavgift & Fastighetsskatt | 29 340  | 28 602  |
| Bredband                           | 52 380  | 52 380  |
| Övriga fastighetskostnader         | 0       | 41 838  |
| Summa Driftskostnader              | 906 047 | 854 757 |

