



Årsredovisning 2023-2024



Brf Framtiden

Org nr 717600-1852

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

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 bostadsrättslaghet.

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 dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

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

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 igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs 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 Framtiden, med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under 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.

Fastigheten

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med 14 bostadsrätter. Fastigheten är upplåten med äganderätt. Den totala boytan är 804 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var 18 200 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med Fastum AB om ekonomisk förvaltning. Fastighetsskötsel utförs i egen regi.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 12 december 2023 haft följande sammansättning:

Alexander Palm	Ordförande
Steffen Hindelang	Ledamot
Marie Zachrisson	Ledamot
Sören Rehn	Suppleant
Linnea Lundström	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av ledamöterna två i förening.

Styrelsen har under året haft 1 st fysiskt möte samt 6 st möten via Teams.

Föreningsvald granskare/revisor

Gunilla Berggren	Ordinarie
Sebastian Lutz	Suppleant

Föreningens stadgar

Föreningens nu gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket under år 2005.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt stadgarna ske med minst 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Årsavgifter

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

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften är 1 630 kr per lägenhet.

Underhållsplan

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens fastighetslån uppgick 2024-06-30 till sammanlagt 6 878 047 kr. Räntesatser och villkorsändringsdagar framgår av notförteckningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna höjdes med 15 % från och 1 juli 2023. Ny energideklaration genomförd. Radonmätning genomförd med godkänt resultat.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 19 medlemmar fördelade på 14 lägenheter. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid periodens utgång upplåtna.

Under året har ingen överlåtelse skett.

Flerårsöversikt (tkr)	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Nettoomsättning	779	646	584	586
Resultat efter finansiella poster	-51	-153	-516	-133
Soliditet (%)	neg	neg	neg	4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	926	771	720	709
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 555	8 635	8 711	7 975
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 555	8 635	8 711	7 975
Sparande per kvm (kr/kvm)	184	67	78	134
Räntekänslighet (%)	9	11	12	11
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	299	276	247	233
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94	95	98	96

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.

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.

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 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på ökade drifts- och räntekostnader, vilket har kostnadsförts i bokslutet per 2024-06-30.

Föreningens balanserade underskott beror på ökande kostnader samt större underhåll som inte kunnat aktiverats för avskrivning.

Årsavgifterna har höjts med 15 % från och med 1 juli 2023 och kommer höjas med 12,5 % från och med 1 juli 2024.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	138 500	80 400	-463 768	-152 668	-397 536
Disposition av föregående års resultat:		80 400	-233 067	152 667	0
Årets resultat				-50 718	-50 718
Belopp vid årets utgång	138 500	160 800	-696 835	-50 719	-448 254

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-696 835
årets förlust	-50 718
	-747 553

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	80 400
i ny räkning överföres	-827 953
	-747 553

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

Resultaträkning

	Not	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	778 916	646 242
Övriga rörelseintäkter		17 255	5 288
Summa rörelseintäkter		796 171	651 530
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-368 853	-352 628
Övriga externa kostnader	4	-93 642	-83 389
Personalkostnader		-19 182	-17 592
Avskrivningar		-204 978	-206 915
Summa rörelsekostnader		-686 655	-660 524
Rörelseresultat		109 516	-8 994
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		732	149
Räntekostnader och liknande resultatposter		-160 966	-143 823
Summa finansiella poster		-160 234	-143 674
Resultat efter finansiella poster		-50 718	-152 668
Årets resultat		-50 718	-152 668

Balansräkning	Not	2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6, 7, 8	6 351 410	6 540 457
Inventarier, verktyg och installationer	9	36 449	52 380
Summa materiella anläggningstillgångar		6 387 859	6 592 837
Summa anläggningstillgångar		6 387 859	6 592 837
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	153 874	52 185
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	41 350	40 661
Summa kortfristiga fordringar		195 224	92 846
Summa omsättningstillgångar		195 224	92 846
SUMMA TILLGÅNGAR		6 583 083	6 685 683

Balansräkning

Not

2024-06-30

2023-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		138 500	138 500
Fond för yttre underhåll		160 800	80 400
Summa bundet eget kapital		299 300	218 900

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-696 835	-463 767
Årets resultat		-50 718	-152 668
Summa fritt eget kapital		-747 553	-616 435
Summa eget kapital		-448 253	-397 535

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12	4 192 366	4 534 125
Summa långfristiga skulder		4 192 366	4 534 125

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	12	2 685 681	2 408 400
Leverantörsskulder		34 318	27 133
Skatteskulder		2 436	0
Övriga skulder		649	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	115 886	113 560
Summa kortfristiga skulder		2 838 970	2 549 093

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

6 583 083

6 685 683

Kassaflödesanalys

Not

2023-07-01
-2024-06-30

2022-07-01
-2023-06-30

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-50 717	-152 668
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	204 978	206 915
Förändring skatteskuld/fordran	5 501	980

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

159 762 55 227

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-13 025	-4 412
Förändring av kortfristiga skulder	10 159	527

Kassaflöde från den löpande verksamheten

156 896 51 342

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut	-64 478	-60 925
---	---------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-64 478 -60 925

Årets kassaflöde

92 418 -9 583

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	32 166	41 748
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	124 584	32 165

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Anläggningstillgångar

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

Tak- och fasadrenovering	2,5%
Fastighetsförbättringar	2-5%
Inventarier, verktyg och installationer	10-20%

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Årsavgifter	744 716	619 542
P-plats och garage	34 200	26 700
	778 916	646 242

I årsavgiften ingår vatten, fastighetsel, värme, bredband och kabel-TV.

Not 3 Driftskostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Trädgårdsskötsel	0	4 310
Myndighetskrav	3 351	0
Systematisk brandskyddsarbete	3 193	0
Serviceavtal	5 750	5 535
Radonmätning	744	2 934
Reparationer	30 203	29 507
Fastighetsel	40 677	53 629
Uppvärmning	158 799	134 408
Vatten och avlopp	40 607	33 493
Avfallshantering	24 679	27 236
Försäkringskostnader	17 269	16 123
Bredband	36 684	35 738
Förbrukningsinventarier	1 199	7 865
Förbrukningsmaterial	5 698	1 850
	368 853	352 628

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Fastighetsavgift	22 819	22 246
Porto	1 642	1 228
Föreningsgemensamma kostnader	0	329
Ekonomisk förvaltning	58 176	54 620
Bankkostnader	3 505	2 596
Energideklaration	7 500	0
Övriga poster	0	2 370
	93 642	83 389

Not 5 Byggnader och mark

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	4 670 931	4 670 931
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 670 931	4 670 931
Ingående avskrivningar	-319 581	-205 820
Årets avskrivningar	-113 761	-113 761
Utgående ackumulerade avskrivningar	-433 342	-319 581
Redovisat värde mark	120 500	120 500
Utgående värde mark	120 500	120 500
Utgående redovisat värde	4 358 089	4 471 850
Taxeringsvärden byggnader	9 600 000	9 600 000
Taxeringsvärden mark	8 600 000	8 600 000
	18 200 000	18 200 000

Not 6 Ombyggnad fasad och stammar

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	2 626 275	2 626 275
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 626 275	2 626 275
Ingående avskrivningar	-1 059 622	-1 005 461
Årets avskrivningar	-54 161	-54 161
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 113 783	-1 059 622
Utgående redovisat värde	1 512 492	1 566 653

Not 7 Fjärrvärmecentral

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	94 750	94 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 750	94 750
Ingående avskrivningar	-94 750	-92 813
Årets avskrivningar	0	-1 937
Utgående ackumulerade avskrivningar	-94 750	-94 750
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Fastighetsförbättringar

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	981 407	981 407
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	981 407	981 407
Ingående avskrivningar	-479 453	-458 328
Årets avskrivningar	-21 125	-21 125
Utgående ackumulerade avskrivningar	-500 578	-479 453
Utgående redovisat värde	480 829	501 954

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	148 639	148 639
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	148 639	148 639
Ingående avskrivningar	-96 259	-80 328
Årets avskrivningar	-15 931	-15 931
Utgående ackumulerade avskrivningar	-112 190	-96 259
Utgående redovisat värde	36 449	52 380

Not 10 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	29 289	16 953
Skattefordran	0	3 065
Avräkningskonto förvaltare	124 585	32 167
	153 874	52 185

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Siemens	3 943	3 778
Tele2	9 542	9 090
Fastum	14 094	14 597
Trygg Hansa	8 825	8 445
Returpappercentralen	0	690
Uppsala Vatten	4 946	4 061
	41 350	40 661

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-06-30	Lånebelopp 2023-06-30
Swedbank			0	2 361 900
Stadshypotek	0,89	2024-10-30	492 500	492 500
Stadshypotek	0,89	2024-12-01	2 123 125	2 123 125
Stadshypotek	3,86	2027-06-01	518 500	565 000
Stadshypotek	3,84	2028-06-01	700 000	700 000
Stadshypotek	3,81	2031-06-01	700 000	700 000
Stadshypotek	4,45	2026-10-30	995 000	0
Stadshypotek	4,39	2027-10-30	353 922	0
Stadshypotek	4,38	2028-10-30	995 000	0
			6 878 047	6 942 525
Kortfristig del av långfristig skuld			2 685 681	2 408 400

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

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 70 056 kr

Lån som förfaller inom ett år: 2 615 625 kr

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Räntekostnader	23 890	10 684
Styrelsearvoden	15 000	30 000
Sociala avgifter	4 713	9 426
Övriga upplupna kostnader	8 821	14 224
Förutbetalda avgifter och hyror	63 461	49 225
	115 885	113 559

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	7 345 000	7 345 000
	7 345 000	7 345 000

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna höjs med 12,5 % från och med 1 juli 2024.

Uppsala

Alexander Palm
Ordförande

Steffen Hindelang

Marie Zachrisson

Min revisionsberättelse har lämnats

Gunilla Berggren
Revisor