

Årsredovisning

för

Brf Rinda

717600-1969

Räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Rinda intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma . Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Årsredovisning

för

Brf Rinda

717600-1969

Räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31

Styrelsen för Brf Rinda får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Förvaltningsberättelse

Medlemsinformation

Ordförande:	Nils Lundgren
V. ordförande:	Samuel Edefors t o m juni 2024
Sekreterare:	Inger Galvèr
Ledamot:	Britt-Marie Thörnstrand
Suppleant:	Eva Kangru
Suppleant:	Eva Nordmark
Revisor:	Daniel Lundberg, Viktoria Ullström
Anställda:	Sandra Andersson och Ebba Larsson Städning
Räkenskaper:	Olof Johannessson, Ekonomiservice & Konsultation

Lön och arvoden

Styrelse, revisorer:	31 000 kr
Vice värdsarvode:	29 000 kr
Fastighetsskötsel:	132 000 kr
Städning:	31 897 kr

Fastighetens taxeringsvärde för 2024 är 40 200 000 kr.

Den totala bostadsytan är 2.283 kvm. Antalet bostadsrätter är 58.

Under året har 8 (8) bostadsrätter överlåts..

Kvartalsavgiften höjdes med 10% från 1 januari 2024.

Styrelsen beslöt under hösten att flytta den tekniska och ekonomiska förvaltningen till Bredablick AB

Renoveringar och Underhåll

1992 Genomgripande renovering av stammar, el, fasad, tak

1997-1998 Åtgärdat skador orsakade av översvämning.

2003 Impregnering och konservering av träpålgrund.

2004 Installation av bredband.

2005 Utvändig fönstermålning har utförts.

2007-2008 Byte av dörrar.

2008 Renovering av tvättstuga.

2010 Byggande av bastu.

2012 Byte av fönster.

2013 Byte till LED-armaturer i trapphus. Putsat och lagat fasaden i samband med avslutande fönsterbyten.

2014 Byte av hissar. Spolning av avlopp. Ommålning av trapphus. Gjort om styrelserum till gästrum.

2015 Nytt golv i dusch/bastu och toalett samt ny blandare.

2016 Byte av samtliga källarfönster.

2017 Underhåll av trädgård.

2018 Installation av avloppsfällor. Byte av två tvättmaskiner samt byggande av torkrum. Stamspolning och filmning av stammen i källaren.

2019 Ny torktumlare och kallmangel. Målning av källargång och nya ledlampor. Installation av dörröppnare med kodlås.

2020 Ombyggnad av mangelrum till förråd.

2021 Avloppssystemet i källaren samt dörrlåssystemet har renoveras/bytts ut. Kostnaderna 572 398 kr resp 281 250 kr totalt 853 648 kr har belastat 2021 års resultat.

2022 Byte av fönster till en kostnad av 484313 kr.
2024 Stamspolning, trädbeskärning och trädfällning.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Rörelseintäkter	2 086	1 937	1 765	1 709	1 726
Resultat efter finansiella poster	-172	-126	-594	-802	-43
Soliditet (%)	64,86	64,79	64,66	65,20	4,52
Årsavgift/kvm	800	716	666	0	0
Skuldsättning/kvm	3 861	3 891	3 985	0	0
Nettoskuldsättning/kvm	3 770	3 650	0	0	0
Sparande/kvm tkr	192	354	400	0	0
Elkostnad/kvm, kr	26	24	36	0	0
Vattenkostnad/kvm, kr	60	56	70	0	0
Värmekostnad/kvm, kr	187	161	173	0	0
Energikostnad/kvm	273	241	279	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88	84	86	0	0
Räntekänslighet (%)	4,82	5,43	5,97	0,00	0,00
Genomsnittlig skuldränta	4,45	4,27	1,06	0,00	0,00

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	225 000	18 889 500	0	-1 188 536	-126 027	17 799 937
Ökning av insatskapital				-126 027	126 027	0
Årets resultat					-172 241	-172 241
Belopp vid årets utgång	225 000	18 889 500	0	-1 314 563	-172 241	17 627 696

Föreningens resultat är negativt, Resultatet har under året belastats av kostnader för stamspolning och trädfällning. Föreningen kommer att justera avgifterna tills intäkter och kostnader är i balans.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 314 564
årets förlust	-172 241
	-1 486 805
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 486 805
	-1 486 805

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	1	2 086 366	1 937 346
Övriga rörelseintäkter		24	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 086 390	1 937 346
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader	2	-1 398 938	-1 162 950
Övriga externa kostnader	3	-68 748	-83 328
Personalkostnader	4, 5	-130 621	-163 022
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-265 178	-265 178
Summa rörelsekostnader		-1 863 485	-1 674 478
Rörelseresultat		222 905	262 868
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		128	224
Räntekostnader och liknande resultatposter		-395 274	-389 119
Summa finansiella poster		-395 146	-388 895
Resultat efter finansiella poster		-172 241	-126 027
Resultat före skatt		-172 241	-126 027
Årets resultat		-172 241	-126 027

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	26 503 298	26 768 476
Summa materiella anläggningstillgångar		26 503 298	26 768 476
Summa anläggningstillgångar		26 503 298	26 768 476
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		359 928	80 809
Övriga fordringar		0	16 340
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		108 830	58 885
Summa kortfristiga fordringar		468 758	156 034
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		207 186	550 816
Summa kassa och bank		207 186	550 816
Summa omsättningstillgångar		675 944	706 850
SUMMA TILLGÅNGAR		27 179 242	27 475 326

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		225 000	225 000
Uppskrivningsfond		18 889 500	18 889 500
Summa bundet eget kapital		19 114 500	19 114 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 314 564	-1 188 537
Årets resultat		-172 241	-126 027
Summa fritt eget kapital		-1 486 805	-1 314 564
Summa eget kapital		17 627 695	17 799 936
Långfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		8 813 803	8 883 743
Summa långfristiga skulder		8 813 803	8 883 743
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		116 446	180 862
Skatteskulder		7 711	6 072
Övriga skulder		523 254	519 117
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		90 333	85 596
Summa kortfristiga skulder		737 744	791 647
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 179 242	27 475 326

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-172 241

-126 027

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

265 178

265 178

Betald skatt

2 840

9 343

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

95 777

148 494

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-279 119

33 445

Förändring av kortfristiga fordringar

-34 806

-3 978

Förändring av leverantörsskulder

-64 417

62 867

Förändring av kortfristiga skulder

8 875

21 933

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-273 690

262 761

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-69 940

-214 700

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-69 940

-214 700

Årets kassaflöde

-343 630

48 061

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

550 816

502 756

Likvida medel vid årets slut

207 186

550 817

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider: Fastigheten och fastighetsförbättringar skrivs av på 50 år.

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.

Nettoskuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen minus räntebärande tillgångar 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.

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.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el 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.

Räntekänslighet (%)

Nyckeltalet visar hur många procent årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Avgift Bostäder	1 827 383	1 634 464
Parkering ej moms	38 520	37 550
Överlåtelse- och pantf.avgift	14 399	21 750
Kabel-tv avgifter	63 292	78 852
Internetavgifter	118 307	133 229
Gästrumsintäkter / Övernattningsrum	11 800	9 500
Andrahandsuthyrningsavgifter	12 667	22 000
	2 086 368	1 937 345

Not 2 Fastifhetskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastskötsel/teknisk förv arvode	-146 991	-157 609
Hissbesiktning	-5 449	-5 079
Brandskydd	-13 492	0
Hiss serviceavtal	-7 371	-13 622
Övriga serviceavtal	-3 805	0
Underhåll/Skötsel Gård, mark, planteringar	-1 078	0
Underhåll/Skötsel - Tvättstuga	-2 177	-4 739
Underhåll/Skötsel - Övriga gemensamma utrymmen	-862	-3 447
Reparation - Källarutrymmen	0	-1 406
Reparation - Vind	-1 089	0
Reparation - Dörrar och lås/porttele	-7 538	-3 029
Reparation - Bostäder VVS	0	-27 552
Reparation - Hissar	-19 449	-5 437
Reparation - Fönster	-26 500	0
Planerat Underhåll - Dörrar och lås/porttele	-15 518	-4 658
Planerat Underhåll - VA, Vatten och Avlopp	-114 275	0
Planerat Underhåll - Gård/markytor	-44 552	0
Legoarbeten och under entreprenader (gruppkonto)	0	-1 094

Elavgifter	-58 398	-54 639
Fjärrvärme	-427 314	-366 722
Vatten	-136 256	-127 886
Sophämtning	-63 941	-86 664
Fastighetsförsäkringar	-45 748	-36 846
Kabel-TV	-59 640	-59 640
Bredband	-107 846	-117 975
Fastighetsskatt	-89 650	-84 905
	-1 398 939	-1 162 949

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Kreditförsäljningskostnader	-1 928	0
Kontorsmateriel och trycksaker (gruppkonto)	-2 068	-148
Postbefordran	-1 409	-270
Förluster på kundfordringar	0	-455
Bolagsstämma/ års- eller föreningsstämma	-1 011	0
Förvaltningsarvode	-42 257	-40 413
Arvode överlåtelse & pantadm.	-16 449	-39 600
Bankkostnader	-2 408	-2 442
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	-1 218	0
	-68 748	-83 328

Not 4 Medelantalet anställda

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Medelantalet anställda	1	1

Not 5 Utgifter för personal

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Löner till kollektivanställda	-40 898	-64 652
Lön vice värd	-29 000	-34 000
Lön styrelse och revisorer	-31 000	-26 000
Lagstadgade sociala avgifter	-25 122	-32 375
Arbetsmarknadsförsäkring	-843	-2 543
Övriga personalkostnader	-3 758	-3 452
	-130 621	-163 022

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 172 279	33 172 279
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 172 279	33 172 279
Ingående avskrivningar	-6 403 803	-6 138 625
Årets avskrivningar	-265 178	-265 178
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 668 981	-6 403 803
Utgående redovisat värde	26 503 298	26 768 476
Taxeringsvärden byggnader	20 600 000	20 600 000
Taxeringsvärden mark	19 600 000	19 600 000
	40 200 000	40 200 000
Bokfört värde byggnader	6 903 298	7 168 476
Bokfört värde mark	19 600 000	19 600 000
	26 503 298	26 768 476

Not 7 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
SEB 27854303, ränta 3,19% 20241231	5 795 698	5 795 698
SEB 37596914, ränta 3,19% 20241231	1 428 605	1 464 545
SEB 45684547, ränta 3,19% 20241231	1 589 500	1 623 500
	8 813 803	8 883 743

Uppsala den 6 maj 2025

Nils Lundgren
Ordförande



Inger Galvér



Britt-Marie Thörnstrand