

Bostadsrättsföreningen

Gården i Rosendal

Org.nr: 769638-7633

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gården i Rosendal, organisationsnummer 769638-7633, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Försäljning av lägenhet B1303

Under året omvandlades hyreslägenheten B1303 och såldes som en bostadsrätt. Priset blev 2 350 000 kr.

Föreningen amorterade 2 000 000 kr i och med denna försäljning.

Föreningens säte är i Uppsala kommun, Uppsala län

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020.

Ekonomisk plan registrerades år 2021.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2020.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Maria Lindström Nilsson
Ledamot	Elisabeth Bredberg
Ledamot	Peter Boivie
Ledamot	Torbjörn Fängström
Ledamot	Andreas Wallin
Suppleant	Taha Baroudi
Suppleant	Paula Blomberg

Styrelsen har under året hållit 15 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Auktoriserad revisor	Håkan Uddström
	APEX Revision
Revisorssuppleant	Malena Lidar

Valberedning

Valberedningen har bestått av Morgan Lindström, Martin Wohlin, Inge Almén.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-26.

På stämman deltog 16 medlemmar.

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning

Bredband/TV

Teknisk support

Hissupport

Fjärrvärme, el

VA och avfall

Återvinning

P-plats

Leverantör

allabrf.se

Telia Sverige AB

Indoor Energy Services Sweden AB

Schindler Hiss AB

Vattenfall

Uppsala Vatten

Rang-Sells Recycling AB

Uppsala Parkering

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Kåbo 83:1

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.
Bostadsrättstillägg ingår för alla medlemmar.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 2022

Totalyta (m²):

1 732

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	10
2 rok	11
3 rok	5
4 rok	1
Summa	28

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal
Summa	6

Totalt antal bostadslägenheter:

34

Underhållsplan

Föreningen kommer att fastställa en underhållsplan under 2025.

Arbete är påbörjat och har fördelats på arbetsgrupper bestående av medlemmar i huset. Varje arbetsgrupp ansvarar att ta fram en underhållsplan för sitt ansvarsområde (ytskikt inne/ute, gemensamma maskiner i kök/tvättstuga, VVS-system, osv) för att sedan sammanställas av styrelsen.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Planerat underhåll

År

Tak över ytterdörrar är påbörjade	2024-2025
Reparation av fasaden som täckts av garanti	2024
Solskydd har satts upp av enskilda medlemmar (egen bekostade)	2024

Gemensam lokal

För alla boende i huset som fyllt 18 år läggs en boendeavgift på avierna varje månad. Denna avgift uppgick under året till 325 kr per månad. Dessa avgifter bokförs som hyra av den gemensamma lokalen med Brf Gården som uthyrare och föreningen Bogemenskapen Gården som hyrestagare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Gemensamma arbetsdagar har anordnats där samtliga boende har bidragit med omfattande insatser, både inomhus och utomhus. Arbetet har fokuserat på att uppfylla kraven enligt bygglovet, exempelvis genom att färdigställa cykelparkeringar i cykelhuset, säkerställa tillgänglighet enligt GYF i trädgården, uppföra vindskydd och inhägnad på takterrassen samt iordningställa uteplatsen vid köket.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes för BR med 24% och hyreslägenheterna höjdes med 9% fr o m juli 2024. På grund av det ekonomiska läget har installation av solpaneler skjutits på framtiden. Styrelsen har analyserat och diagnostiserat befintlig ekonomi samt reviderat planen för framtiden. Vidare håller styrelsen ekonomin under sträng bevakning. Flera medlemmar betalade in sina månadsavgifter långt i förväg, vilket gjorde att den individuella elförbrukningen inte kunde debiteras på avierna under den andra hälften av året, vilket justeras under 2025 års första del. Några medlemmar har gjort utlägg för stora och oväntade fakturor som kommit till föreningen. En plan har upprättats för återbetalning av dessa personliga utlägg. Under andra halvåret 2024 amorterades inget av föreningens lån, vilket balanserade föreningens ekonomi.

Service och underhåll

Under en period fungerade inre och yttre dörröppnare bristfälligt vilket av vår serviceleverantör. Åtgärd är gjord för att förhindra felanvändning av dörrar. Service av hissar är utförd av Schindler enl avtal. Byte av filter i ventilationssystem är utfört av Indoor enl avtal.

Fjärrvärme

Förbrukning av fjärrvärme 2024 minskade med 48% efter en justeringar av frånlufts värmeväxlare, FTX, i december 2023.

Bilpool/Cykelpool

Bilpoolen har nyttjats av medlemmarna under året vid ca 100 tillfällen. Cykelpoolen (lådcykel), är lite nyttjad av medlemmarna och endast använd några tillfällen.

Avgiftsförändringar

Inga höjningar av månadsavgifter för bostadsrätter är planerade under 2025. Hyresrätterna ska bära sin egen kostnad enligt den ursprungliga ekonomiska planen, därför planeras avgifterna för hyresrätter att höjas för att justera en snedfördelning av kostnader mellan avgifterna.

Medlemsinformation

37 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 2 överlåtelse skett.

3 medlemmar har utträtt ur föreningen.

3 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 37

37 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Föreningen kr				
Nettoomsättning, tkr	2 795	2 360	1 933	
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 106	- 806	- 456	2 428
Föreningen %				
Soliditet ¹ , %	58	57	56	74
Räntekänslighet	21.1	29.8	41	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	63	56	52	
Bostadsrätten kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	1 279	961	694	
Skuldsättning / kvm totalyta	22 751	24 120	24 301	
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	26 824	28 439	28 652	
Energikostnad / kvm	202	282	228	
Sparande / kvm	130	-84	118	
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning				

Upplysning vid förlust

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering. Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll. Kostnaden för den årliga avsättningen framgår av föreningens underhållsplan.

Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos förvaltaren Allabrf. Utefter föreningens kostnadsmassa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar.

En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan.

I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras. Föreningen har idag avskrivning som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	67 673 581	- 10 057 874	- 806 133	56 809 574
Resultatdisposition enligt stämman:				
Reservering fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning		- 806 133	806 133	0
Årets resultat			- 106 026	- 106 026
Belopp vid årets utgång	67 673 581	- 10 864 007	- 106 026	56 703 548

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 10 864 007
Årets resultat	- 106 026
Totalt	- 10 970 033

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	- 10 970 033
Totalt	- 10 970 033

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	2 794 822	2 359 896
Övriga rörelseintäkter		168 099	154 573

Summa rörelseintäkter		2 962 921	2 514 469
------------------------------	--	------------------	------------------

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	3	-736 449	-834 787
Administration och förvaltning	4	-97 914	-163 310
Avskrivningar		-330 666	-661 332

Summa rörelsekostnader		-1 165 029	-1 659 429
-------------------------------	--	-------------------	-------------------

RÖRELSERESULTAT

		1 797 892	855 040
--	--	------------------	----------------

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 542	110
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 910 460	-1 661 283

Summa finansiella poster		-1 903 918	-1 661 173
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

		-106 026	-806 133
--	--	-----------------	-----------------

RESULTAT FÖRE SKATT

		-106 026	-806 133
--	--	-----------------	-----------------

ÅRETS RESULTAT

		-106 026	-806 133
--	--	-----------------	-----------------

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5 , 6	96 315 463	96 646 129
Summa materiella anläggningstillgångar		96 315 463	96 646 129
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	150 000	150 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		150 000	150 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		96 465 463	96 796 129
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		149 129	2 219 327
Kundfordringar		512 901	376 253
Summa kortfristiga fordringar		662 030	2 595 580
Kassa och bank			
Kassa och bank		97 211	156 774
Summa kassa och bank		97 211	156 774
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		759 241	2 752 354
SUMMA TILLGÅNGAR		97 224 704	99 548 483

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		67 673 581	67 673 581
Summa bundet eget kapital		67 673 581	67 673 581
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 864 007	-10 057 874
Årets resultat		-106 026	-806 133
Summa fritt eget kapital		-10 970 033	-10 864 007
SUMMA EGET KAPITAL		56 703 548	56 809 574
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	1	41 776 692
Summa långfristiga skulder		1	41 776 692
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		1	41 776 692
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut		39 588 717	273 087
Skatteskulder		31 800	31 800
Övriga skulder		98 949	166
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		801 689	657 164
Summa kortfristiga skulder		40 521 155	962 217
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		40 521 155	962 217
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		97 224 704	99 548 483

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		1 797 892	855 040
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		330 666	661 332
Summa		2 128 558	1 516 372
Erhållen ränta		6 542	110
Erlagd ränta		-1 910 460	-1 661 283
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		224 640	-144 801

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	120 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder

Övriga årsavgifter

Hyresintäkter

Bostäder

Bredband

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter

Debiterade elkostnader

Gästlägenhet

Övriga ersättningar från bostadsrättshavare och hyresgäster

Övriga intäkter

Totalt nettoomsättning

	2024	2023
Bostäder	1 838 942	1 333 553
Övriga årsavgifter	19 389	14 652
	1 858 331	1 348 205
Bostäder	627 909	647 161
Bredband	103 378	99 666
	731 287	746 827
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 514	0
Debiterade elkostnader	20 059	63 469
Gästlägenhet	11 500	28 200
Övriga ersättningar från bostadsrättshavare och hyresgäster	167 050	173 225
Övriga intäkter	1 081	-32
	205 204	264 864
Totalt nettoomsättning	2 794 822	2 359 896

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	167 825	211 889
Uppvärmning	89 474	199 012
Vatten och avlopp	92 722	78 011
Sophämtning	45 364	59 019

395 386 547 931

Funktionell anläggningsservice

Hiss	59 790	58 014
------	--------	--------

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	2 400	14 624
Fastighetsstäd	0	1 078
Övriga köpta tjänster	3 295	0

5 695 15 702

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	103 860	103 696
-------------------	---------	---------

Övriga driftkostnader

Försäkring	49 141	46 581
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	15 900	15 900

65 041 62 481

Reparationer

Reparationer	106 677	41 588
--------------	---------	--------

Underhåll

Underhåll	0	5 375
-----------	---	-------

Totalt operativ drift och underhåll

736 449 834 787

Not 4. Administration och förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	39 465	35 878
Extra ekonomisk förvaltning	29 229	4 564

68 694 40 442

Revision

Revisionsarvode	0	20 625
-----------------	---	--------

Övriga kostnader

Konsultarvode	0	59 000
Bankkostnader	0	4 818
Hyra lokal	0	1 200
Övriga kostnader	29 219	37 224

29 220 102 243

Totalt administration och förvaltning

97 914 163 310

Not 5. Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	64 000 000	64 000 000
Summa:	64 000 000	64 000 000

Not 6. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	97 718 792	97 718 792
Pågående ombyggnad	250 000	250 000
Utgående anskaffningsvärden	97 968 792	97 968 792
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 322 664	- 661 332
Årets avskrivningar	- 661 332	- 661 332
Utgående avskrivningar	-1 983 996	-1 322 664
Utgående redovisat värde	95 984 796	96 646 128
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	51 353 000	51 353 000
Taxeringsvärde mark	23 237 000	23 237 000
	74 590 000	74 590 000

Not 7. Långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	150 000	150 000
Utgående anskaffningsvärden	150 000	150 000
Utgående redovisat värde	150 000	150 000

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
000 109 7324	3 Månader- Rörligt	4,750 %	9 038 272	9 096 281
000 111 0843	3 Månader- Rörligt	4,750 %	14 511 564	16 724 047
000 109 7316	3 Månader- Rörligt	4,750 %	15 854 877	15 956 364
Summa skulder till kreditinstitut			39 404 712	41 776 692
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-184 005	-273 087
			39 220 707	41 503 605

Not 9. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Påbörjat arbetet med underhållsplan för huset. Under tre månader har föreningens lån varit amorteringsbefriade.

Underskrifter

den ____ / ____ 2025

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Maria Lindström Nilsson

Elisabeth Bredberg

Peter Boivie

Torbjörn Fängström

Andreas Wallin

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

APEX Revision
Håkan Uddström
Auktoriserad revisor