



ÅRSREDOVISNING 2024
Brf Kapellgärdet 1

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

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 bostadsrättslägenhet.

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 inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

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

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 i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal 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 Kapellgärdet 1, med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt 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 med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheten eller lokalen. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 9 november 2024.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 23 april 2007 förvärvat fastigheten Kvarngärdet 1:6 i Uppsala kommun. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i fem-sju våningar med totalt 107 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 8 947 m². Föreningen disponerar 91 parkeringsplatser varav 71 i garage och 20 i carport. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastigheten färdigställdes 2008 och har åsatts värdeår 2008.

Föreningens fastighetsavgift var för året 1 630 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Fastum AB om ekonomisk förvaltning.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Bredablick Förvaltning Uppsala AB om teknisk förvaltning.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 827 kr/kvm boyta per 2024-12-31.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll ska ske varje år enligt stadgarna med minst 25 kr/m² lägenhetsyta. Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten. Årets avsättning uppgår till 100 kr/m².

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2024 haft följande sammansättning:

Magnus Ohlin	Ledamot	Ordförande
Ingegerd Palmér	Ledamot	
Ove Hansson	Ledamot	
Björn Berglund	Ledamot	
Brage Dankel	Ledamot	
Marie Hughes	Ledamot	
Andreas Hedlund	Ledamot	
Michael Hansson	Suppleant	
Annika Palmqvist	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 9 (9) st protokollförda sammanträden.

En extra stämma hölls den 23 oktober 2024 avseende stadgeändring.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Uppsala.

Revisor

Niklas Feiff	Ordinarie
Feiff Revision AB	

Valberedning

Roger Bergman	Sammanställande
---------------	-----------------

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har löpande hanterat ett stort antal ärenden under 2024, där ansvaret är fördelat mellan styrelsens medlemmar. Avstämning och uppdatering av ärenden och aktiviteter har skett vid varje styrelsemöte. Det finns inga enskilt stora projekt eller aktiviteter att rapportera för 2024.

Brf Kapellgärdet 1 bildades 2008, och månadsavgiften var oförändrad fram till 2013. Under 2013 beslutades om en hyresfri månad och månadsavgiften sänktes med 10 procent. Månadsavgiften har sedan varit oförändrad t.o.m. juni 2023, varefter månadsavgiften för bostad och garage ökades med 10 procent för att täcka allmän kostnadsökning och högre låneräntor. Fortsatt ökade kostnader och låneräntor medförde att månadsavgifterna för bostäder och parkering ökades med 5 procent fr.o.m. 1 januari 2024.

Styrelsen följer löpande föreningens ekonomi och återrapporterar till Fastum AB, som sköter löpande redovisning och rapportering samt debitering av månadsavgifter. Avtal och uppföljning med banker och leverantörer sker löpande. Fastighetsförvaltningen sköts av Fastum AB, liksom en del av rutinerna vid lägenhetsöverlåtelse. Feiff Revision AB är revisorer.

Styrelsen upprättar underhållsplan, budget och prognoser, samt utifrån dessa fastställer avgifter för bostäder och parkering. Årsavgiften ska täcka löpande kostnader för drift, underhåll, administration och skatter, samt amorteringar. Brf Kapellgärdet 1 har över tid alltid täckt löpande kostnader och amorteringar. Brf Kapellgärdet 1 gör årliga amorteringar om cirka 1,5 msek, och har vissa år dessutom gjort extra amorteringar. Brf Kapellgärdet 1 har utöver detta byggt upp en god likviditet (31 december 2024 cirka 6,3 msek), att användas för framtida underhåll.

Styrelsen har under 2024 hanterat sedvanliga ärenden avseende överlåtelse, uthyrningar och andrahandsuthyrningar av lägenheter och parkeringsplatser samt laddstolpar för elbilar.

Styrelsen ser till att Brf Kapellgärdet 1 följer regler för brandsäkerhet, ventilationskontroll, radonmätning, och GDPR, samt hanterar ansökningar om elstöd och utdebitering av elkostnad för gemensamt upphandlad el, försäkringsfrågor, m.m.

Styrelsen hanterar löpande reparationer och underhåll avseende system för ventilation, värme, avlopp och dagvattensystem, målningsarbeten, plåtarbeten, lås och dörrar, porttelefoner, postboxar, städning av garage, trapphus och förrådsgångar, soprum med sopsortering och soptömning, bortforsling av kvarlämnade möbler och cyklar, rengöring av hänggränsor, stuprör och tak, planteringar, gräsmattor, lekplats, utomhusmöbler, flaggstång, skyltning, m.m.

Styrelsen hanterar ändringar av stadgar och ordningsregler, och vidtar åtgärder vid störningar. Styrelsen hanterar uppdatering av hemsidan och information via facebook, samt delar ut information till medlemmar och särskilt nyinflyttade. Styrelsen arrangerar föreningsstämmor för medlemmarna och har under 2024 även bjudit in medlemmar att närvara vid vissa styrelsemöten för att kunna ge en bättre insyn i styrelsearbetet.

Styrelsen hanterar ärenden och åtgärder avseende fastighetens säkerhet i form av grindar till innergård, säkerhet till dörrar, nyckelhantering, övervakningskameror, grannsamverkan, m.m.

Medlemsinformation

Föreningen hade 166 (168) medlemmar vid årets slut. Under året har 11 (10) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	8 234	7 597	6 934	6 889
Resultat efter finansiella poster	-488	-502	-596	193
Soliditet (%)	69	69	68	68
Årets resultat exkl avskrivningar	1 508	1 535	1 422	2 191
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	827	763	688	683
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 107	7 246	7 386	7 525
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 537	8 704	8 872	9 039
Sparande per kvm (kr/kvm)	171	149	153	216
Räntekänslighet (%)	10	11	13	13
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	204	179	158	149
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90	89	88	89

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas ut av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

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.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

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 totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.
Föreningen debiterar medlemmarna för elförbrukning.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror dels på årets underhåll om 330 054 kr, men även byggnadens avskrivning till en kostnad av 1 918 052 kr vilket har kostnadsförts i bokslutet per 2024-12-31. Föreningens balanserade underskott beror på byggnadens avskrivning som lades om till linjär avskrivning i samband med obligatorisk övergång till nytt regelverk. Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelser avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	92 253 000	84 357 000	1 630 930	-1 923 863	-502 267	175 814 800
Disposition av föregående års resultat			107 262	-609 529	502 267	0
Årets resultat					-487 826	-487 826
Belopp vid årets utgång	92 253 000	84 357 000	1 738 192	-2 533 392	-487 826	175 326 974

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 533 392
årets förlust	-487 826
	-3 021 218

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	895 000
ianspråkta fond för yttre underhåll	-330 054
i ny räkning överföres	-3 586 164
	-3 021 218

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 233 782	7 596 584
Övriga rörelseintäkter		64 003	54 463
Summa rörelseintäkter		8 297 785	7 651 047
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 212 838	-3 780 307
Övriga externa kostnader	4	-437 068	-437 754
Personalkostnader	5	-147 372	-162 265
Avskrivningar		-1 995 990	-2 036 969
Summa rörelsekostnader		-6 793 268	-6 417 295
Rörelseresultat		1 504 517	1 233 752
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		149 197	116 920
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 141 540	-1 852 939
Summa finansiella poster		-1 992 343	-1 736 019
Resultat efter finansiella poster		-487 826	-502 267
Årets resultat		-487 826	-502 267

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	246 116 367	248 034 419
Inventarier, verktyg och installationer	7	414 064	434 502
Summa materiella anläggningstillgångar		246 530 431	248 468 921
Summa anläggningstillgångar		246 530 431	248 468 921
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10	0
Övriga fordringar	8	1 417 356	2 121 399
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	181 601	239 395
Summa kortfristiga fordringar		1 598 967	2 360 794
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 122 811	4 976 879
Summa kassa och bank		5 122 811	4 976 879
Summa omsättningstillgångar		6 721 778	7 337 673
SUMMA TILLGÅNGAR		253 252 209	255 806 594

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		176 610 000	176 610 000
Fond för yttre underhåll		1 738 192	1 630 930
Summa bundet eget kapital		178 348 192	178 240 930

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-2 533 392	-1 923 863
Årets resultat		-487 826	-502 267
Summa fritt eget kapital		-3 021 218	-2 426 130
Summa eget kapital		175 326 974	175 814 800

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	20 339 992	40 629 992
Summa långfristiga skulder		20 339 992	40 629 992

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	56 039 439	37 247 439
Leverantörsskulder		376 431	449 604
Skatteskulder		18 429	227 130
Övriga skulder		5	1 239
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 150 939	1 436 390
Summa kortfristiga skulder		57 585 243	39 361 802

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

253 252 209

255 806 594

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-487 826	-502 267
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 995 990	2 036 969
Förändring skatteskuld/fordran	-208 701	-166 776
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 299 463	1 367 926

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	185 718	-107 775
Förändring av kortfristiga skulder	-359 932	410 333
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 125 249	1 670 484

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-57 500	-33 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-57 500	-33 750

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut	-1 498 000	-1 498 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 498 000	-1 498 000

Årets kassaflöde

-430 251 **138 734**

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	6 753 673	6 614 940
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	6 323 422	6 753 674

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	7 063 713	6 411 209
P-plats och garage	830 546	771 813
Elavgifter	339 523	413 562
	8 233 782	7 596 584

I årsavgiften ingår el, vatten, värme, kabel-TV samt bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	212 345	171 776
Trädgårdsskötsel	6 250	9 235
Städkostnader	196 288	187 969
Snöröjning/sandning	25 031	33 954
Systematiskt brandskyddsarbete	26 370	69 894
Serviceavtal	79 203	85 613
Hisskostnader	203 802	203 955
Besiktningsskostnader	0	5 239
Reparationer	166 902	248 180
Hissreparationer	60 428	15 718
Trädgård och utemiljö	6 938	6 712
Planerat underhåll	330 054	116 738
Fastighetsel	522 774	488 808
Uppvärmning	1 246 093	1 104 252
Vatten och avlopp	424 422	331 916
Avfallshantering	265 925	268 106
Försäkringskostnader	134 059	122 165
Bredband	274 353	274 336
Förbrukningsinventarier	0	5 405
Förbrukningsmaterial	31 601	30 336
	4 212 838	3 780 307

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	46 540	46 540
Fastighetsavgift	174 410	170 023
Telefoni	7 214	7 988
Hemsida	17 744	89
Porto	10 032	10 032
Föreningsgemensamma kostnader	8 470	4 905
Revisionsarvode	25 350	23 375
Ekonomisk förvaltning	123 664	122 138
Bankkostnader	3 436	2 776
Konsultarvoden	0	13 500
Juridisk konsultation	6 238	10 906
Medlems-/föreningsavgifter	8 050	8 050
Övriga poster	5 920	17 432
	437 068	437 754

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	127 000	140 000
Övriga arvoden	5 000	0
Lön fastighetsskötare	0	3 000
Sociala avgifter	15 372	19 265
	147 372	162 265

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	183 329 500	183 329 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	183 329 500	183 329 500
Ingående avskrivningar	-20 295 081	-18 377 029
Årets avskrivningar	-1 918 052	-1 918 052
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 213 133	-20 295 081
Redovisat värde mark	85 000 000	85 000 000
Utgående värde mark	85 000 000	85 000 000
Utgående redovisat värde	246 116 367	248 034 419
Taxeringsvärden byggnader	203 654 000	203 654 000
Taxeringsvärden mark	99 000 000	99 000 000
	302 654 000	302 654 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

IMD, laddstolpar, kamera soprum, kodlås

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	871 425	837 675
Inköp	57 500	33 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	928 925	871 425
Ingående avskrivningar	-436 923	-318 006
Årets avskrivningar	-77 938	-118 917
Utgående ackumulerade avskrivningar	-514 861	-436 923
Utgående redovisat värde	414 064	434 502

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	135 014	344 605
Övriga kortfristiga fordringar	53 500	0
Momsfordran	28 232	0
Avräkningskonto förvaltare	1 200 610	1 776 794
	1 417 356	2 121 399

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	46 030	41 999
Avfall	11 022	35 158
Vatten	0	36 014
Bredband	22 870	22 861
Ekonomisk förvaltning	34 261	33 041
Fastighetsskötsel	42 722	41 180
Nyckelhantering/underhållsservice	15 653	6 682
Bostadsrätterna	8 050	8 050
Serviceavtal	993	9 202
Upplupen ränteintäkt	0	4 142
Hemsida	0	1 065
	181 601	239 394

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea	3,40	2025-01-22	25 198 439	25 618 439
Nordea	2,98	2025-03-20	10 551 000	10 709 000
Nordea	1,06	2025-01-24	19 920 000	20 470 000
Nordea	1,89	2026-03-18	20 709 992	21 079 992
			76 379 431	77 877 431

Kortfristig del av långfristig skuld	56 039 439	37 247 439
--------------------------------------	------------	------------

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: 1 498 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 54 541 439 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	236 231	295 991
Styrelsearvoden	140 000	140 000
Sociala avgifter	43 988	44 000
Revision	22 000	20 900
Fastighetsel	68 464	67 683
Fjärrvärme	169 458	166 677
Övriga upplupna kostnader	28 990	30 234
Förutbetalda avgifter och hyror	441 808	670 905
	1 150 939	1 436 390

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	94 890 000	94 890 000
	94 890 000	94 890 000

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Magnus Ohlin
Ordförande

Björn Berglund

Ove Hansson

Ingegerd Palmér

Marie Hughes

Brage Dankel

Andreas Hedlund

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Kapellgärdet_1.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-05 09:41:29

Dokumentet är undertecknat av:

	Erik Andreas Hedlund (19720929XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-02 08:57:01
	Ove Lennart Hansson (19550719XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-30 08:38:25
	Sven Brage Dankel (19471207XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-01 10:04:42
	Björn Olof Berglund (19460604XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-30 08:39:20
	MAGNUS OHLIN (19540820XXXX) Ordförande	2025-04-30 10:36:10
	MARIE-HELEN HUGHES (19660526XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-02 08:49:22
	INGEGERD PALMÉR (19460417XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-30 10:51:01
	NIKLAS FEIFF (19830228XXXX) Revisor	2025-05-05 09:41:29



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Kapellgärdet_1.pdf (437946 byte)

CCAABAD7AE5803228F8B28A90FAC86A65A03410CE14E0B74FBE7C18DB9A9ECA2F14640431EF6EEAB9761
5B1E9F438B2DE45A0FD261C75F69F6BCED77FEF9DC2C

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kapellgärdet 1

Org.nr 769614-5726

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kapellgärdet 1 för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Brf Kapellgårdet 1 för räkenskapsåret 2024 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 dag som framgår av min elektroniska signatur

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 09:39

SENT BY OWNER:

Niklas Feiff • 05.05.2025 09:38

DOCUMENT ID:

HyUzi1Lxxg

ENVELOPE ID:

SkBMs1Iele-HyUzi1Lxxg

DOCUMENT NAME:

Brf Kapellgärdet 1 Revisionsberättelse 2024-12-31.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS FEIFF	 Signed	05.05.2025 09:39	eID	Swedish BankID (DOB: 1983/02/28)
niklas.feiff@feiff.se	Authenticated	05.05.2025 09:39	Low	IP: 85.224.52.249

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed