

Årsredovisning
för
BRF Stenröset i Uppsala
716422-3526

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Revisionsberättelse	Bil.

Styrelsen för BRF Stenröset i Uppsala får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-03-06. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-04-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-15.

Föreningen har inte del i någon samfällighet.

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Berthåga 31:1 i Uppsala kommun med adress Stenrösvägen i Uppsala.

Fastigheten består av 25 byggnader som är uppförda 1991 och är fördelade på 112 lägenheter samt 70 småhus.

Lägenheterna är fördelade enligt följande:

1 R.o.k.	0 st
2 R.o.k.	36 st
3 R.o.k.	39 st
4 R.o.k.	85 st
5 R.o.k.	22 st

Summa 182 st

Årets taxeringsvärde	290 957 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	286 761 000 kr

Total Bostadsarea (BOA)	16 959 kvm.
Total Lokalarea (LOA)	1487 kvm
Total Tomtare	44 084 kvm.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Dessutom tillkommer:

Garage 112 platser
Parkering 89 platser

Förvaltning

Emvix Förvaltning & Byggservice AB har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal med leverantörer:

Leverantör

Emvix Förvaltning & Byggservice AB
PD Miljövårdsservice
Recover Industriservice AB
Parkia
Certego
Bravida
KONE AB
Inspecta Sweden
Com Hem/Tele2
Vattenfall Kundservice AB
Telge Energi Försäljning AB
Fortum
Uppsala Vatten & Avfall
Ragn-Sells AB

Avtal

Ekonomisk förvaltning fr.o.m. 20-01-01
Fastighetsskötsel
Fastighetsjour
Parkeringsövervakning
Nyckelhantering
Driftövervakning
Hisservice
Hissbesiktning
Bredband & Kabel-TV
Elnätsleverantör & Fjärrvärmeleverantör
Elhandel
Elhandel
Vatten & Hämtning hushållssopor
Källsortering

Teknisk Status

Årets reparationer 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 verksamhetsåret utfört reparationer för 2 019 389 kr och planerat underhåll för 755 527 kr.

Underhållsplanering

Föreningen har med hjälp av Bjerking upprättat en underhållsplan för föreningens fastighet. Underhållsplanen uppdaterades senast i maj 2019 och visar på ett underhållsbehov på 23 155 000 kr under de 15 åren som underhållsplanen sträcker sig. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen blir 1 544 000 kr/år. Föreningen föreslår en avsättning till yttre underhållsfonden med 1 544 000 kr i enlighet med underhållsplanen.

Styrelse och övriga funktionärer

Efter föreningens ordinarie årsstämma med därpå följande konstituerande möte har styrelsen haft följande sammansättning:

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Uppdrag</u>	<u>Vald t.o.m stämman</u>
Jamie Maxqvist	Ordförande	2025
Agneta Ekholm	Vice ordförande	2026
Christine Wisell	Sekreterare	2025
Birgitta Björk	Ledamot	2025
Stefan Vänglund	Ledamot	2025
Birgitta Andersson	Ledamot	2026
Anna Myrbäck	Ledamot	2025
 <u>Suppleanter</u>		
Hani Freiwat		2025
Måns Godée		2026
Dania Sayrawan		2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Tomas Ericson	Auktoriserad Revisor	2025
BOREV Revision AB		

Dimitrios Boukaras	Förtroendevald revisor	2025
--------------------	------------------------	------

Revisorsuppleant

Kenneth Raneryd		2025
-----------------	--	------

Valberedning

Jessica Saliba	Sammanställande
Moni Freiwat	

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

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen (2024-12-31) var 232 personer (fg år 232 personer).

Baserat på kontraktsdatum har under räkenskapsåret 16 st överlåtelser skett (f.g år 18 st)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2024-01-01 då den höjdes med 4 %.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen höjde avgifterna med 4% from 1 januari 2024 för att möta de ökade kostnaderna.

Under 2024 har även följande åtgärder genomförts:

- Radonmätning har gjorts i samtliga lägenheter utan anmärkningar.
- Belysningen på garagelängorna förstärktes.
- Alla äppelträd har beskurits
- Man har bytt till energisnåla lampor i samtliga trapphus.
- PRESTO har utfört en obligatorisk brandbesiktning av föreningens lokaler.
- Bravida har utfört en OVK i höghusen
- Nya fönsterbleck monterades i markplan.
- Ett stort möte med PD Förvaltning AB hölls om fastighetsskötseln.
- Bytt försäkringsbolag från TryggHansa till Folksam

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	16 970	16 284	16 021	16 009
Resultat efter finansiella poster	228	94	-689	1 953
Soliditet (%)	30	29	28	28
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 285	6 394	6 911	7 006
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 779	5 878	6 354	0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	962	925	907	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96	93	94	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	148	241	169	0
Räntekänslighet (%)	7	7	8	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	247	207	209	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Nyckeltal skuldsättning per kvm är beräknat utifrån total låneskuld i förhållande till total BOA.

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.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	29 335 986	7 102 146	9 610 506	94 252	46 142 890
Disposition av föregående års resultat:			94 252	-94 252	0
Avsättn Yttre UH-fond		1 544 000	-1 544 000		0
Årets resultat				228 299	228 299
Belopp vid årets utgång	29 335 986	8 646 146	8 160 758	228 299	46 371 189

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 160 758
årets vinst	228 299
	8 389 057

disponeras så att	
Reservering fond för yttre underhåll (enl. plan)	1 544 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-755 527
i ny räkning överföres	7 600 584
	8 389 057

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	16 969 868	16 284 262
Övriga rörelseintäkter	3	25 005	629 257
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		16 994 873	16 913 519
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-11 600 048	-11 947 699
Övriga externa kostnader	5	-530 710	-495 414
Personalkostnader	6	-330 859	-360 907
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 741 900	-1 741 900
Summa rörelsekostnader		-14 203 517	-14 545 920
Rörelseresultat		2 791 356	2 367 599
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 095	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 564 152	-2 273 357
Summa finansiella poster		-2 563 057	-2 273 347
Resultat efter finansiella poster		228 299	94 252
Resultat före skatt		228 299	94 252
Årets resultat		228 299	94 252

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	150 225 554	151 933 882
Inventarier, verktyg och installationer	9	89 704	123 276
Summa materiella anläggningstillgångar		150 315 258	152 057 158

Summa anläggningstillgångar

150 315 258

152 057 158

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		180 987	241 105
Övriga fordringar		92 351	124 518
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	306 239	394 902
Summa kortfristiga fordringar		579 577	760 525

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		349 161	349 161
Summa kortfristiga placeringar		349 161	349 161

Kassa och bank

Kassa och bank	11	5 119 181	4 199 428
Summa kassa och bank		5 119 181	4 199 428
Summa omsättningstillgångar		6 047 919	5 309 115

SUMMA TILLGÅNGAR

156 363 177

157 366 272

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

29 335 986

29 335 986

Fond för yttre underhåll

8 646 146

7 102 146

Summa bundet eget kapital

37 982 132

36 438 132

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

8 160 758

9 610 506

Årets resultat

228 299

94 252

Summa fritt eget kapital

8 389 056

9 704 758

Summa eget kapital

46 371 188

46 142 890

Avsättningar

Medlemmars inre reparationsfond

113 679

118 543

Summa avsättningar

113 679

118 543

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12

88 473 841

73 222 380

Summa långfristiga skulder

88 473 841

73 222 380

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

13

18 119 526

35 208 863

Leverantörsskulder

1 211 296

690 035

Skatteskulder

0

61 184

Övriga skulder

84 404

14 090

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

1 989 242

1 908 287

Summa kortfristiga skulder

21 404 468

37 882 459

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

156 363 177

157 366 272

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

228 299

94 252

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 741 900

1 741 900

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

1 970 199

1 836 152

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

60 118

-111 176

Förändring av kortfristiga fordringar

120 830

335 801

Förändring av leverantörsskulder

521 261

175 749

Förändring av kortfristiga skulder

90 085

-447 775

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 762 493

1 788 751

Investeringsverksamheten

Erhållna bidrag invest. byggnader och mark

0

179 737

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

179 737

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-1 837 876

-8 837 876

Utbetalning inre repfond

-4 864

-2 756

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 842 740

-8 840 632

Årets kassaflöde

919 753

-6 872 144

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

4 199 428

11 071 572

Likvida medel vid årets slut

5 119 181

4 199 428

Noter

Not 1 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:

Byggnader	120 År
Markanläggningar	5-20 År
Fastighetsförbättringar	14-60 År
Inventarier	5 År
Installationer	20 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 balansomsättning.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna 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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

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 och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. El ingår ej i föreningens årsavgift.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	16 313 376	15 685 944
Hyror garage och parkeringsplatser	562 100	565 776
Rabatter	-1 260	-1 449
Elavgifter*	56 240	21 658
Övriga Hyror*	39 412	12 333
	16 969 868	16 284 262

I föreningens årsavgift ingår värme, vatten, kabel-tv och bredband.

* Intäkt gällande hyra av plats för mobilmast samt laddåterbäring fr Opigo

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Pantsättning- och Överlåtelseavgifter	22 951	28 327
Uthyrning Gemensamhetslokal & Gästlägenhet	12 400	9 300
Övriga rörelseintäkter	-10 282	271 925
Försäkringsersättningar	0	191 162
Erhållet Elstöd	0	128 370
Öresutjämning	-64	173
	25 005	629 257

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Utfört Underhåll	693 591	2 472 806
Utförda Reparationer	2 019 389	1 322 702
Obligatoriska besiktningar	68 925	15 891
Systematiskt Brandskyddsarbete	12 150	14 791
Fastighetsskötsel	1 290 172	1 215 000
Snöröjning	51 325	35 570
Trädgårdsskötsel	177 696	5 867
Serviceavtal	258 820	258 699
Övriga fastighetskostnader	23 861	27 611
Fastighetsel	470 479	506 616
Uppvärmning	2 964 706	2 497 183
Vatten	1 118 930	822 267
Sophämtning och återvinning	450 927	584 398
Städning	440 428	428 415
Kabel-TV/bredband	301 716	292 078
Fastighetsförsäkring	334 812	534 728
Fastighetsavgift/skatt	908 530	882 488
Förbrukningsinventarier/material	13 591	30 589
	11 600 048	11 947 699

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ekonomisk Förvaltning	383 423	371 886
Revisionsarvode (extern)	23 050	19 563
IT-Kostnader	25 892	26 160
Övriga förvaltningskostn.	19 420	30 200
Kontorsmaterial och porto	13 223	25 182
Bankkostnader	7 601	7 912
Årsstämma	18 900	0
Inkassoärenden	545	0
Övriga externa kostnader	38 656	14 511
	530 710	495 414

Not 6 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	13 400	11 000
Sociala kostnader	65 059	71 007
Styrelsearvoden & Sammanträdesarvoden	252 400	278 900
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	330 859	360 907

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Avskrivning Byggnader	1 656 438	1 656 438
Avskrivning Markanläggningar	37 310	37 310
Avskrivning Fastighetsförbättringar	14 580	14 580
Avskrivning Maskiner och inventarier	11 010	11 010
Avskrivning Installationer	22 562	22 562
	1 741 900	1 741 900

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	202 010 655	202 190 392
Omklassificeringar		-179 737
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	202 010 655	202 010 655
Ingående avskrivningar	-50 076 773	-48 368 445
Årets avskrivningar	-1 708 328	-1 708 328
Utgående ackumulerade avskrivningar	-51 785 101	-50 076 773
Utgående redovisat värde	150 225 554	151 933 882
Taxeringsvärden byggnader	186 127 000	189 841 000
Taxeringsvärden mark	104 830 000	96 920 000
	290 957 000	286 761 000
Bokfört värde byggnader	143 029 554	144 737 882
Bokfört värde mark	7 196 000	7 196 000
	150 225 554	151 933 882

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 861 700	2 861 700
Inköp		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 861 700	2 861 700
Ingående avskrivningar	-2 738 424	-2 704 852
Årets avskrivningar	-33 572	-33 572
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 771 996	-2 738 424
Utgående redovisat värde	89 704	123 276

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	49 070	89 461
Förutbetald Kabel-TV avgift	75 062	72 033
Förutbetalt förvaltningsarvode	96 818	92 971
Förutbetalda serviceavtal	65 404	44 359
Förutbetalda räntekostnader	0	86 823
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 885	9 255
	306 239	394 902

Not 11 Kassa & Bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	13 405	7 446
Förvaltningskonto Emvix (Handelsbanken)	5 105 776	4 191 982
	5 119 181	4 199 428

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
NORDEA	2,93	2028-03-15	18 896 209	19 126 209
Stadshypotek	3,73	2026-01-30	16 649 933	0
Swedbank	1,43	2029-09-25	38 860 243	39 860 243
Swedbank	1,27	2030-10-25	14 067 456	14 235 928
			88 473 841	73 222 380

Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Beräknad amortering nästkommande år	1 837 876	1 837 876
Stadshypotek ränta 3,73%, villkorsändring 26-01-30	0	16 849 937
Stadshypotek ränta 3,95%, villkorsändring 25-02-04	16 281 650	16 521 050
	18 119 526	35 208 863

De lån som förfaller inom 12 mån från räkenskapsårets slut redovisas som kortfristiga.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	234 726	263 014
Förutbetalda hyror och avgifter	1 271 090	1 167 076
Upplupna revisionsarvoden	19 971	18 400
Upplupen elkostnad	47 155	55 195
Upplupen värmekostnad	391 135	373 888
Upplupna reparationskostnader	0	29 990
Övriga upplupna kostnader	25 165	724
	1 989 242	1 908 287

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen kommer att höja årsavgifterna med 1,5% from 250401.

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Uttagna pantbrev i fastigheten	179 305 000	179 305 000
<i>(varav obelånade)</i>	<i>(0)</i>	<i>(0)</i>
	179 305 000	179 305 000

Uppsala, den dag som framgår av de elektroniska underskrifterna

Jamie Maxqvist
Ordförande

Christine Wisell

Birgitta Björk

Agneta Ekholm

Stefan Vänglund

Birgitta Andersson

Anna Myrbäck

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
BOREV Revision AB

Dimitrios Boukaras
Revisor