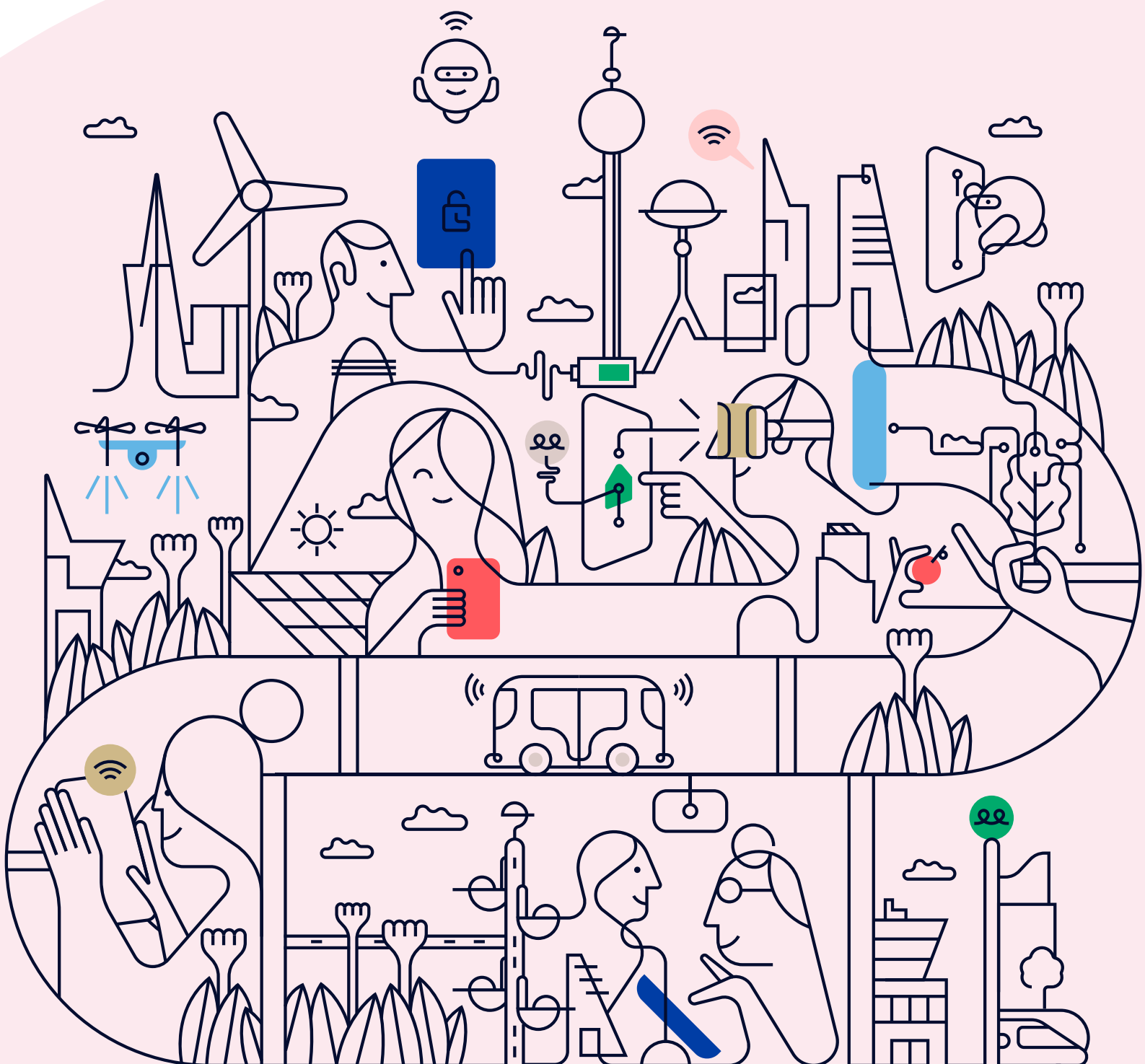




Välkommen till årsredovisningen för Brf Gottsunda Allé 1 i Uppsala

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-08-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-06-02 och nuvarande stadgar registrerades 2021-05-24 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Uppsala Gottsunda 54:1	2015	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014-2015 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 2015

Föreningen har 49 bostadsrätter om totalt 3 205 kvm och 1 lokal om 68 kvm. Byggnadernas totalyta är 3917 kvm.

Styrelsens sammansättning

Adrian Pigon Kunce	Ordförande
Paul Wolters	Styrelseledamot
Pernilla Hammarström	Styrelseledamot
Karin Anna Maria Olsson	Suppleant
Thomas Widgren	Suppleant
Elisabeth Klahr	Suppleant

Valberedning

Shna Rauf (sammankallande)
Carolina Mårtensson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Tommy Irenius Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2038. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Utförda historiska underhåll

- | | |
|------------------|---|
| 2024 | ● Uppgradering av avtal för hiss-service och funktion för automatiskt larm - standardökning
Inventering av brandskydd och byte av brandskyddsentreprenör - kompetenshöjande åtgärd
Skyltning av branddörrar - rekommenderad säkerhetsåtgärd
Tätning av brandceller - rekommenderad säkerhetsåtgärd |
| 2023 | ● Byte av elmätare i el-centralen - fastighetsteknik
Kontroll och service av samtliga el-centraler i fastigheternas lägenheter - åtgärdat byggfel
Installation av elbilsaddare till 10 garageplatser - standardökning |
| 2020 | ● Spolning av avlopp |
| 2019-2020 | ● Radonmätning - kompletteras 1 lgh 2020-2021 |
| 2019 | ● Byte till ledlampor i garage samt i förråd och cykelrum - belysning
Förbättringsmålning - målning |
| 2018 | ● Byte till ledlampor i trapphusen - belysning
Energideklaration - ny 2028 |
| 2017-2023 | ● Brandinspektion - årlig tillsyn enligt protokoll |
| 2017 | ● OVK-besiktning - förtida, ny 2023
Tagg med dörrautomatik cykelförrådet - standardökning
Tagg till dörren HW 2 i garageplan - skalskydd
Byte av portkod till tagg HW 2 och HW 4 - skalskydd |

Planerade underhåll

- | | |
|-------------|---|
| 2025 | ● OVK-besiktning (fördröjd pga. personalbrist hos entreprenör)
Spolning och inspektion av avlopp
Byte av lägenheters brandvarnare - säkerhetsåtgärd var 10:e år |
|-------------|---|

Avtal med leverantörer

Brandskydd	Brandsäkra i Norden AB
Bredband och TV	Tele2
Ekonomisk förvaltning	Sveriges Bostadsrättscentrum (SBC)
El	7H Kraft
Elnät & fjärrvärme	Vattenfall
Fastighetsskötsel och -service	Fastighetsägarna Sverige
Garage- och uteparkeringsplatser	Sundagott 1 AB (ägs gemensamt av våra två brf)
Garagestädning (2 gånger per år)	Coreclean Mitt AB
Hisservice, -larm och -utryckning	Kone
Kallvatten	Uppsala Vatten och Avfall
Matavfall & restavfall	Uppsala Vatten och Avfall
Städning av trapphus och uthyrningsrum	Hemfrid
Totalentreprenadkontrakt	Hökerum Bygg (entreprenörsansvar utgår 2025)
Återvinning	PreZero Recycling

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Twisten med butiken Aydi som hyr uthyrningslokalen på Henry Wemans väg 6 har avslutats. Efter stämning och mål i tingsrätten skrev föreningen på ett förlikningsavtal med huvudman för Aydi med motiveringen att avflytt skulle ske snabbt och smidigt. Detta inträffade inte trots flera turer och föreningen tvingades till sist dra in Kronofogden för att byta lås på lokalen. Företaget bedrev verksamhet in i det sista för att dagarna innan tömma hyllorna på allt av värde och överge lokalen i kraftigt nersmutsat och allmänt dåligt skick. Behovet av restaurering blev tydligt genom att bygglösningar har kompromissat på innermiljön.

Föreningen har innan årsskiftet påbörjat en restaurering av lokalen för omkring 200.000 kr. genom företaget Recover. Vi har också fått in sex intressenter som alla vill hyra lokalen, och genomför en gallrings- och intervjuprocess med samtliga.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-04-01 med 21%.

Förändringar i avtal

Brandskydd:

Föreningen har bytt brandskyddsentreprenör från Presto till Brandsäkra i Norden AB.

Presto levererade inte kompetent service och kunde inte heller felsöka problemet med rökluckorna som öppnas vid oväder i våra fastigheter och hade kunnat leda till översvämningar. Tjänsten som föreningen tecknat innehåller dessutom kvartalsvisa genomgångar och åtgärder av all brandskyddsutrustning. Detta mer heltäckande paket är dyrare än tidigare lösningar men har redan säkrat upp ett antal säkerhetsbrister och kommer säkerställa att brandsäkringsarbetet sker oavsett styrelsens egna kompetensnivåer. Styrelsen anser att den nya entreprenören ger ett väldigt gediget intryck och medfört ett påtagligt säkrare brandskyddsarbete.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 75 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 10. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 386 060	2 652 134	2 534 553	2 557 219
Resultat efter fin. poster	-172 072	-440 072	31 854	233 141
Soliditet (%)	67	67	66	66
Yttre fond	700 736	602 546	504 356	406 166
Taxeringsvärde	55 616 000	55 616 000	55 616 000	40 106 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	945	795	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,4	91,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 392	11 654	11 808	11 980
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 321	9 535	9 662	9 802
Sparande per kvm totalyta, kr	170	102	222	274
Elkostnad per kvm totalyta, kr	34	40	45	31
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	88	63	59	58
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	52	46	43	46
Energikostnad per kvm totalyta, kr	174	150	147	135
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,11	2,31	-	-
Räntekänslighet (%)	12,05	14,66	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

2024 var ett svårt år för många föreningar. Ränteökningen pga. inflationstoppen påverkar fortfarande vår ekonomi men åren 2023/2024 hade som sideeffekt att tvinga styrelsen att utarbeta en flerårig plan för att styra mot lugnare vatten med låg räntekänslighet, gott sparande, och friska nyckeltal.

Styrelsen har, likt 2023, medvetet tagit beslutet att offra en liten del likviditet i år istället för att kompensera ränteökningen fullt ut med höjda månadsavgifter. Beslutat grundar sig i analysen att ränteläget förväntas till stor del ha en övergående komponent - ränteeffekterna vi ser blir alltså tillfälliga. Förväntan är att under 2025 bara behöva en mindre höjning (9,8%, april 2025) och sen vara på rätt kurs, med en aggressiv ammorteringsplan för att minska effekterna av nästa inflationspuckel.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	76 760 000	-	-	76 760 000
Fond, yttre underhåll	602 546	-	98 190	700 736
Balanserat resultat	-898 827	-440 072	-98 190	-1 437 089
Årets resultat	-440 072	440 072	-172 072	-172 072
Eget kapital	76 023 647	0	-172 072	75 851 575

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 338 899
Årets resultat	-172 072
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-98 190
Totalt	-1 609 161
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-1 609 161

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 386 060	2 652 134
Övriga rörelseintäkter	3	700	126 400
Summa rörelseintäkter		3 386 760	2 778 534
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 302 054	-1 289 900
Övriga externa kostnader	8	-215 735	-153 550
Personalkostnader	9	-76 995	-85 423
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-839 004	-839 004
Summa rörelsekostnader		-2 433 789	-2 367 877
RÖRELSERESULTAT		952 971	410 657
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 818	19 377
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 146 862	-870 106
Summa finansiella poster		-1 125 044	-850 729
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-172 072	-440 072
ÅRETS RESULTAT		-172 072	-440 072

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	111 132 184	111 971 188
Summa materiella anläggningstillgångar		111 132 184	111 971 188
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	24 954	24 954
Summa finansiella anläggningstillgångar		24 954	24 954
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		111 157 138	111 996 142
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 533	24 481
Övriga fordringar	13	1 661 178	1 962 325
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	64 899	0
Summa kortfristiga fordringar		1 740 610	1 986 807
Kassa och bank			
Kassa och bank		60 265	54 725
Summa kassa och bank		60 265	54 725
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 800 876	2 041 532
SUMMA TILLGÅNGAR		112 958 014	114 037 673

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		76 760 000	76 760 000
Fond för yttre underhåll		700 736	602 546
Summa bundet eget kapital		77 460 736	77 362 546
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 437 089	-898 827
Årets resultat		-172 072	-440 072
Summa fritt eget kapital		-1 609 161	-1 338 899
SUMMA EGET KAPITAL		75 851 575	76 023 647
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	23 961 250	24 857 500
Summa långfristiga skulder		23 961 250	24 857 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	12 548 750	12 492 500
Leverantörsskulder		74 713	225 921
Skatteskulder		14 160	28 320
Övriga kortfristiga skulder		23 467	20 394
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	484 099	389 391
Summa kortfristiga skulder		13 145 189	13 156 526
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		112 958 014	114 037 673

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	952 971	410 657
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	839 004	839 004
	1 791 975	1 249 661
Erhållen ränta	21 818	19 377
Erlagd ränta	-1 165 228	-871 480
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	648 566	397 558
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-42 309	182 729
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-49 221	36 500
Kassaflöde från den löpande verksamheten	557 035	616 786
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	22 500	50 000
Amortering av lån	-862 500	-545 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-840 000	-495 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-282 965	121 786
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 916 158	1 794 372
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 633 193	1 916 158

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gottsunda Allé 1 i Uppsala har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
---------	-----

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 933 007	2 451 073
Hysesintäkter lokaler, moms	55 320	62 316
Hysesintäkter garage, moms	241 966	0
Deb. fastighetsskatt, moms	15 880	19 056
Intäkter kabel-TV	95 844	95 844
Gemensamhetslokal	7 800	16 895
Påminnelseavgift	660	900
Dröjsmålsränta	105	105
Pantsättningsavgift	2 865	1 575
Överlåtelseavgift	8 358	2 626
Administrativ avgift, moms	49	0
Administrativ avgift	833	0
Andrahandsuthyrning	2 868	1 750
Vidarefakturerade kostnader	20 505	0
Öres- och kronutjämning	1	-6
Summa	3 386 060	2 652 134

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Vidarefakturerade kostnader, moms 25%	0	96 180
Elstöd	0	34 491
Övriga intäkter	700	-4 271
Summa	700	126 400

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	14 146	27 355
Fastighetsskötsel utöver avtal	7 679	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	8 122	0
Städning enligt avtal	151 861	115 373
Städning utöver avtal	2 996	6 162
Hissbesiktning	0	4 947
Brandskydd	6 199	0
Gårdkostnader	2 446	0
Gemensamma utrymmen	0	6 912
Sophantering	8 602	7 923
Snöröjning/sandning	31 379	31 145
Serviceavtal	0	13 680
Mattvätt/Hyrmattor	0	1 892
Förbrukningsmaterial	0	13 826
Summa	233 430	229 215

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	970	7 095
Trapphus/port/entr	0	464
Sophantering/återvinning	0	1 325
Dörrar och lås/porttele	12 760	10 705
VVS	0	65 717
Ventilation	11 261	13 221
Elinstallationer	0	21 935
Hissar	88 261	37 647
Garage/parkering	6 162	0
Vattenskada	5 166	0
Summa	124 580	158 108

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	133 058	155 742
Uppvärmning	342 923	248 375
Vatten	204 731	181 705
Sophämtning/renhållning	107 802	124 668
Summa	788 515	710 490

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	63 951	77 528
Kabel-TV	24 170	30 953
Bredband	53 249	69 446
Fastighetsskatt	14 160	14 160
Summa	155 530	192 086

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	1 424	617
Juridiska åtgärder	81 895	16 367
Inkassokostnader	3 961	4 549
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	17 921	0
Revisionsarvoden extern revisor	11 203	10 581
Fritids och trivselkostnader	480	0
Föreningskostnader	486	16 011
Förvaltningsarvode enl avtal	71 342	67 369
Överlåtelsekostnad	10 022	5 514
Pantsättningskostnad	5 043	1 576
Korttidsinventarier	0	15 629
Administration	8 215	9 287
Konsultkostnader	3 744	0
Bostadsrätterna Sverige	0	6 050
Summa	215 735	153 550

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	60 000	60 000
Boka om till 6421	0	1 000
Övriga arvoden	0	4 000
Arbetsgivaravgifter	16 995	20 423
Summa	76 995	85 423

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 146 675	869 121
Dröjsmålsränta	187	390
Övriga räntekostnader	0	595
Summa	1 146 862	870 106

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	119 005 000	119 005 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	119 005 000	119 005 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 033 812	-6 194 808
Årets avskrivning	-839 004	-839 004
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 872 816	-7 033 812
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	111 132 184	111 971 188
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>35 105 000</i>	<i>35 105 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	48 293 000	48 293 000
Taxeringsvärde mark	7 323 000	7 323 000
Summa	55 616 000	55 616 000

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar	24 954	24 954
Summa	24 954	24 954

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	88 250	100 892
Transaktionskonto	502 628	793 260
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	1 661 178	1 962 325

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	6 050	0
Förutbet kabel-TV	8 098	0
Förutbet bredband	18 019	0
Upplupna intäkter	32 732	0
Summa	64 899	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2025-06-18	3,71 %	12 258 750	12 458 750
SBAB	2027-07-14	3,29 %	11 652 500	12 202 500
SBAB	2026-05-19	4,29 %	12 598 750	12 688 750
Summa			36 510 000	37 350 000
Varav kortfristig del			12 548 750	12 492 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 060 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostnad Städning entrepr	12 133	0
Uppl kostn el	15 598	0
Uppl kostnad Värme	40 929	0
Uppl kostn räntor	3 790	22 156
Uppl kostnad Sophämtning	5 899	0
Uppl kostnad arvoden	107 175	107 175
Beräknade uppl. sociala avgifter	34 762	34 762
Förutbet hyror/avgifter	263 813	225 298
Summa	484 099	389 391

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	42 345 000	42 345 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET
Lokalen hoppas föreningen kunna ta i bruk Q1 eller Q2/2025, efter utvärderingen av renoveringsarbetet och färdigställandet av hyresnivån, samt beslut om hyrestagare.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Uppsala

Adrian Pigon Kuncé
Ordförande

Paul Wolters
Styrelseledamot

Pernilla Hammarström
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Tommy Irenius
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.04.2025 19:15

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 09.04.2025 16:16

DOCUMENT ID:

SkzxH-Z4Ckg

ENVELOPE ID:

BJelr--V0kg-SkzxH-Z4Ckg

DOCUMENT NAME:

Brf Gottsunda Allé 1 i Uppsala, 769626-8296 - Årsredovisning 2024.pdf

19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PAUL WOLTERS paul@wolters.se	 Signed Authenticated	09.04.2025 20:01 09.04.2025 16:45	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.109.82
2. PERNILLA HAMMARSTRÖM pernhamm@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2025 13:45 10.04.2025 11:19	eID Low	Swedish BankID IP: 65.99.146.71
3. ADRIAN PIGON KUNCE kunce.adrian@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2025 22:14 14.04.2025 22:13	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.109.55
4. Nils Tommy Irénus tommy.irenius@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2025 19:15 15.04.2025 19:14	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.229.131

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gottsunda Allé 1

Org.nr 769626-8296

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gottsunda Allé 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 etiska 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 den 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. Den 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 Bostadsrättsföreningen Gottsunda Allé 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 etiska 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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Uppsala den dag som min elektroniska underskrift visar

Tommy Irénius
TI Ekonomikonsult AB



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.04.2025 19:16

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 09.04.2025 16:16

DOCUMENT ID:

S1VIB-bNRJl

ENVELOPE ID:

rJeH-WE0kg-S1VIB-bNRJl

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Gottsunda Allé 1, revisionsberättelse 2401 01-241231.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Nils Tommy Irénus	 Signed	15.04.2025 19:16	eID	Swedish BankID
tommy.irenius@gmail.com	Authenticated	15.04.2025 19:16	Low	IP: 78.73.229.131

* 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