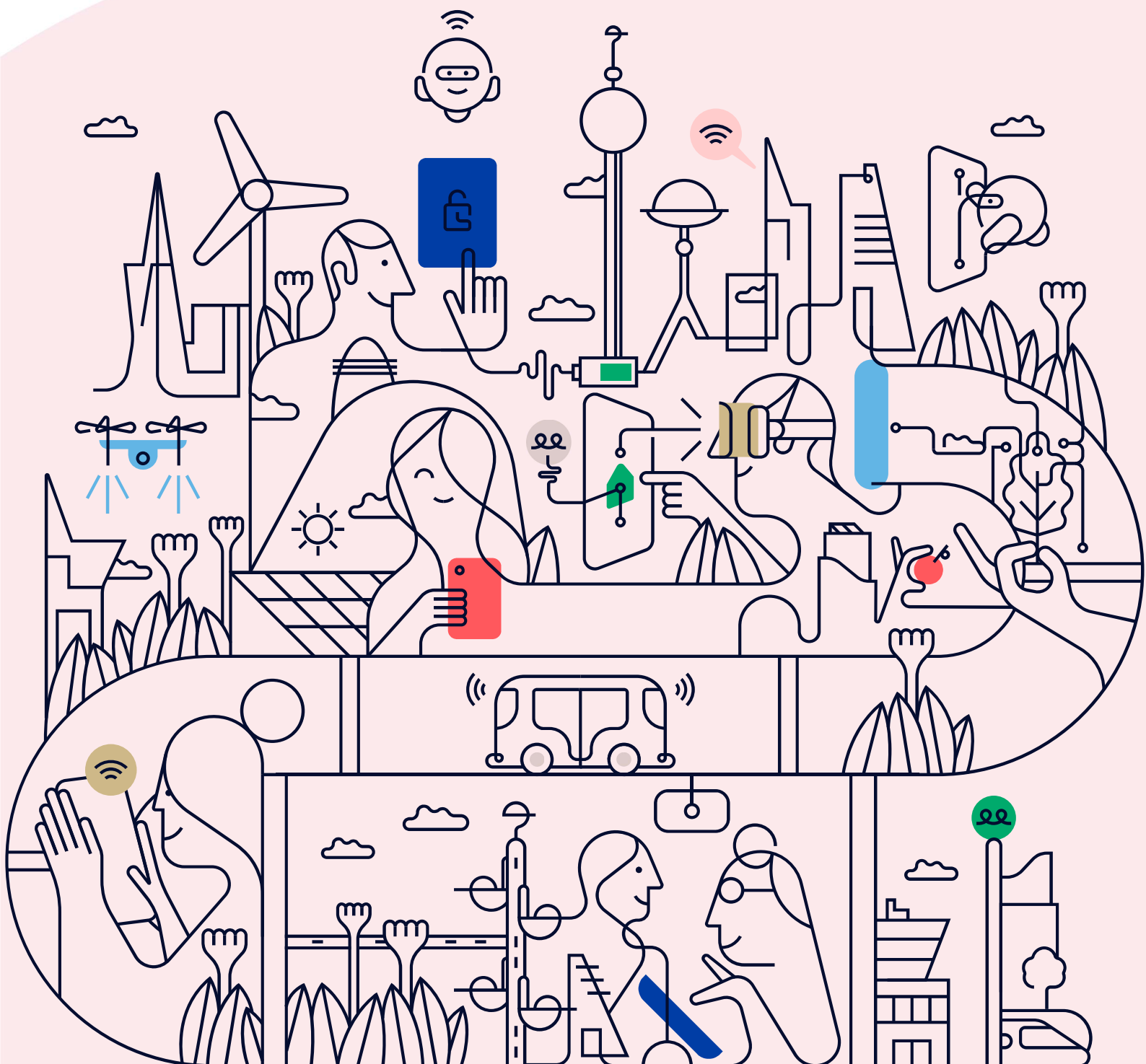




Välkommen till årsredovisningen för Brf Lästen

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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

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 1987-01-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-07-13 och nuvarande stadgar registrerades 2024-01-02 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
KVARNGÄRDET 21:4	1987	Uppsala

Marken innehåser med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1987 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1987

Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 2 960 kvm och 1 lokal om 92 kvm. Byggnadernas totalyta är 3052 kvm.

Styrelsens sammansättning

Britt-Marie Östlin Eriksson	Ordförande
Gild Englund	Styrelseledamot
Lars Daniel Ek	Styrelseledamot
Roland Leo	Styrelseledamot
Carl Fredrik Moen	Suppleant
Hans Anders Eskemyr	Suppleant
Sacko Balbas	Suppleant

Valberedning

Barbara Mattsson
Ylva Backman

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen/firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Sanna Lindkvist Revisor Borev Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Åtgärder efter OVK
Byte av serviceventiler till vattenmätare
- 2023** ● OVK
Uppdaterad fiberteknik - Tele2
Distansmarkering och spolning av dagvattenbrunnar
Stamspolning
- 2022** ● Byte av expensionskärl
Brandskydd - fortsatt arbete - upprätta systematiskt brandsäkerhetsarbete,
Ljudisolering av torkskåpet
Skyddsrumsförråden: belysning uppsatt och iordningställande av material
Förråd skapat för krishantering, installation av gasolskåp på gården
Byte av stamventiler i källaren
- 2021** ● Porttelefoni och blippar - portkod borttagen
Dörrautomatik på ytterdörrar
Brandbesiktning, brandsäkring - Brandvarnare uppsatta i trappuppgångar och i övriga gemensamma utrymmen
Hissöversyn - avser hiss på S:t Olofsgatan 50 B, uppdatering av alla hissars nödtelefoner
Översyn av fläktsystemet
Åtgärder efter OVK
Delrenovering av fasaden - lagning av hörnet mot Salagatan/S:t Olofsgatan
- 2020** ● Omputsning och lagning av hussockel samt källarnedgångar
OKV, Obligatorisk VentilationsKontroll - åtgärder fullföljs under 2021
Ny belysning i soprum och vid nödutgångarna på vinden

- 2019-2020** ● Taköversyn - taksäkerheten (gångbrygga, vajersystem, skyddsräcken och takfallsstegar) är åtgärdad tillsammans med spolning av takrännor, taktvätt, impregnering av tegelpannor och montering avnockband, samt målning av alla plåtdetaljer
Radonmätning - mätning enl regler
- 2019** ● Bredband - ComHem - Tele2 2021 - gruppavtal
Upprustning av gården - målning av fönsterbleck, stängsel, nyplantering, mm
Brandskydd -fortsatt arbete - Brandsäkra handlingar
Avloppsrensning - Högtrycksspolning av liggande samlingsledningar i fastighet ut mot kommunal anslutning. Högtrycksspolning av påstick från kök. Högtrycksspolning av stående stammar från kök.
- 2018** ● Atgärdad sluttande trottoarplattor - Anmälan till kommunen gjord
OVK--avskiljning av hyreslokalens ventilation och rengöring av lägenheternas ventilationskanaler - åtgärder från kontroll 2017
Gårdsförbättringar, belysning och skvellerspegel vid infart
Brandskydd -fortsatt arbete - översyn av brandvarnare, information om brandskydd
Upprustning av pentryt - arbetsbänk, lådhurts och inventarier
Nya elslutbleck på ytterdörrar - S:t Olofsgatan 50 B och Salagatan 9
- 2017-2018** ● OVK, Obligatorisk VentilationsKontroll - åtgärder genomförs 2018
- 2017** ● El-förbättringar: rörelsedetektorer i källare och trapphus, fast belysning på vind och i skyddsrum
Rengöring av hängrännor
Besiktning av tak
Skyddsrumskontroll - besiktning och åtgärder utförda
Brandbesiktning - brandsläckare kontrollerade, skyltar uppsatta och tätning vid genomgående ledningar
Statuskontroller av alla lägenheter - VS, ventilation, fukt, el i våtrum, mm
- 2015-2017** ● Förbättringar av gårdsmiljön, plattläggning, cykelställ
Förbättringar av gemensamma utrymmen och styrelserum. Hobbyrum iordningställt
- 2015** ● Nya fläktar i FTX-aggregat
Energisparande åtgärder: installation av ny reglercentral och nytt värmesystem
Nytt låssystem
Förnyad elmätning med gruppabbonnemang på näthandel och individuell förbrukning
- 2013-2014** ● Nya balkonger installerades - 7 balkonger och 8 tak
- 2013** ● Tryckspolning av balkongplåtar
- 2012-2017** ● Förnyad maskinpark i tvättstugan
- 2012** ● Tryckspolning av avloppsstammar
- 2007** ● Renoverades hissarna

2002 ● Rostskyddssäkrades och ommålades takplåtar och vindskivor

2001 ● Ommålades samtliga fönsterbågar, utvändiga fönsterkarmar, luckor till soprum samt utvändiga trappräcken

Planerade underhåll

2025 ● Renovering av soprumshissar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
El, Fjärrvärme	Vattenfall
El-avläsning	Infometric
Försäkringsmäklare	Bolander & Co
Hissar	Kone AB
Internet, bredband, TV, telefoni	Tele 2
Juridisk rådgivning	Bostadsrätterna
Larm/reglercentral	Siemens
Lås- och nyckelsystem	Trygghetsprodukter
Lägenhetsregister	SBC
Sophantering	Returpapperscentralen
Sophantering	Uppsala Vatten
Teknisk förvaltning	SBC
Ventilation	BT-ventilation

Övrig verksamhetsinformation

Parkering - fem platser på gården, erbjuds efter anciennitet

Skyddsrum - två stycken

Soprum med sopsortering - tre soprum med grundläggande sopsortering inomhus, i källarplan

Cykelförråd - cykelställ på gården, cykelförråd i källaren

Extraförråd - elva extraförråd vara fyra föreningsförråd och sju uthyrs till medlemmar

Gård - med trädgårdsmöbler och grillmöjligheter

Gemensamhetslokal - med bäddsoffa för övernattning samt TV och wifi

Pentry och WC/dusch i anslutning till gemensamhetslokalen, 40 kuvert i pentryt

Hobbyrum - för snickeri och målning

Styrelserum

Tvättstuga - två tvättmaskiner, en torktumlare, ett större torkskåp, möjlighet att stryka och mangla

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Uppdaterad underhållsplan

Justering av årsavgifterna från 2024-01-01 med 6%

Beslut om höjning av årsavgiften från 2025-02-01 med 2 %

Övriga uppgifter

Brf Lästen har många medlemmar som är styrelsen behjälplig på olika sätt, t ex finns krisgrupp, grupp för brandskydd, trädgårdsgrupp, förtäringssgrupp, grupp för ordningen i tvättstugan och soprummen eller medlemmar som är behjälpliga med insatser när behov uppstår, allt för föreningens bästa.

Onsdagens eftermiddagskaffe är en trevlig träffpunkt.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 51 st. Vid räkenskapsårets slut fanns det 52 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 539 029	2 408 603	2 124 498	2 102 886
Resultat efter fin. poster	400 920	269 734	184 456	17 927
Soliditet (%)	57	56	55	54
Yttre fond	5 941 264	5 579 099	5 322 297	5 354 390
Taxeringsvärde	72 433 000	72 433 000	72 433 000	54 467 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	794	748	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,5	91,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 260	3 361	3 463	3 564
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 162	3 260	3 270	3 365
Sparande per kvm totalyta, kr	223	180	182	221
Elkostnad per kvm totalyta, kr	72	64	64	65
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	98	85	78	78
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	37	27	27	30
Energikostnad per kvm totalyta, kr	207	175	168	173
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,75	2,71	-	-
Räntekänslighet (%)	4,11	4,49	-	-

Ytan för nyckeltalen 2023 är justerad och därmed är nyckeltalen inte fullt ut jämförbara med åren innan.

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 el tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	6 441 660	-	-	6 441 660
Fond, yttre underhåll	5 579 099	-	362 165	5 941 264
Kapitaltillskott	459 500	-	-	459 500
Balanserat resultat	376 833	269 734	-362 165	284 403
Årets resultat	269 734	-269 734	400 920	400 920
Eget kapital	13 126 826	0	400 920	13 527 746

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	646 567
Årets resultat	400 920
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-362 165
Totalt	685 322

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	685 322

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	2 539 029	2 408 603
Övriga rörelseintäkter	3	0	3 671
Summa rörelseintäkter		2 539 029	2 412 274
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 348 943	-1 375 017
Övriga externa kostnader	8	-180 128	-142 010
Personalkostnader	9	-98 541	-95 503
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-279 588	-279 588
Summa rörelsekostnader		-1 907 200	-1 892 118
RÖRELSERESULTAT		631 829	520 156
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		38 657	23 183
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-269 566	-273 605
Summa finansiella poster		-230 909	-250 422
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		400 920	269 734
ÅRETS RESULTAT		400 920	269 734

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	21 441 035	21 720 623
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		21 441 035	21 720 623
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 443 835	21 723 423
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 503	-408
Övriga fordringar	14	1 078 811	1 135 209
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	125 306	94 621
Summa kortfristiga fordringar		1 216 620	1 229 422
Kassa och bank			
Kassa och bank		892 149	509 102
Summa kassa och bank		892 149	509 102
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 108 769	1 738 524
SUMMA TILLGÅNGAR		23 552 603	23 461 947

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 901 160	6 901 160
Fond för yttre underhåll		5 941 264	5 579 099
Summa bundet eget kapital		12 842 424	12 480 259
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		284 403	376 833
Årets resultat		400 920	269 734
Summa fritt eget kapital		685 322	646 568
SUMMA EGET KAPITAL		13 527 746	13 126 826
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 000 000	6 000 000
Summa långfristiga skulder		4 000 000	6 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	5 650 000	3 950 000
Leverantörsskulder		45 961	75 978
Skatteskulder		5 348	3 872
Övriga kortfristiga skulder		0	-682
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	323 549	305 953
Summa kortfristiga skulder		6 024 858	4 335 121
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 552 603	23 461 947

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	631 829	520 156
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	279 588	279 588
	911 417	799 744
Erhållen ränta	38 657	23 183
Erlagd ränta	-270 098	-273 278
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	679 976	549 649
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-37 062	40 499
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-9 731	-15 168
Kassaflöde från den löpande verksamheten	633 183	574 981
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-300 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-300 000	-300 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	333 183	274 981
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 636 031	1 361 050
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 969 214	1 636 031

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Låsten 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.

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, el, 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	100 år
Balkonger	30 år
Ventilation	15 år

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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	2 261 793	2 140 032
Balkongavgift	6 300	0
Hysesintäkter lokaler	90 607	83 604
Hysesintäkter p-plats	72 000	72 000
Hysesintäkter förråd	14 025	14 400
El, moms	90 720	92 457
Nycklar/lås vidarefakturerings	0	200
Fakturerade kostnader	0	1 813
Påminnelseavgift	60	420
Pantsättningsavgift	1 719	1 050
Överlåtelseavgift	5 732	2 626
Administrativ avgift	245	0
Öres- och kronutjämning	-4	1
Övriga intäkter	-4 168	0
Summa	2 539 029	2 408 603

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Försäkringsersättning	0	3 671
Summa	0	3 671

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	93 564	88 600
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 012	4 189
Städning enligt avtal	81 360	108 944
Hissbesiktning	8 516	4 801
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	33 455	25 750
Brandskydd	604	1 439
Gårdkostnader	989	6 492
Gemensamma utrymmen	8 104	10 409
Snöröjning/sandning	6 411	6 900
Serviceavtal	69 345	68 246
Förbrukningsmaterial	11 298	12 551
Summa	319 657	338 321

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	2 590
Tvättstuga	1 989	5 241
Trapphus/port/entr	0	4 025
Dörrar och lås/porttele	2 702	69 802
VVS	22 901	37 300
Värmeanläggning/undercentral	0	4 313
Ventilation	10 688	7 688
Elinstallationer	5 879	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	4 869
Hissar	21 827	28 232
Skador/klotter/skadegörelse	0	-8 218
Summa	65 985	155 841

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	219 154	195 204
Uppvärmning	299 162	257 919
Vatten	112 776	80 990
Sophämtning/renhållning	83 699	108 045
Grovsopor	4 625	4 625
Summa	719 417	646 783

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	48 253	45 065
Kabel-TV	41 194	39 200
Bredband	91 427	88 272
Fastighetsskatt	63 010	61 534
Summa	243 884	234 071

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	738	658
Tele- och datakommunikation	1 356	1 188
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	7
Förvaltningskostnader	33 053	29 916
Revisionsarvoden extern revisor	18 100	15 163
Styrelseomkostnader	800	0
Fritids och trivselkostnader	16 130	1
Föreningskostnader	0	12 793
Förvaltningsarvode enl avtal	64 695	58 111
Överlåtelsekostnad	8 024	1 838
Pantsättningskostnad	2 580	3 414
Korttidsinventarier	25 784	0
Administration	8 600	8 595
Konsultkostnader	0	2 457
Tidningar och facklitteratur	101	2 500
Bostadsrätterna Sverige	0	5 370
Föreningsavgifter	168	0
Summa	180 128	142 010

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	60 000	60 000
Övriga arvoden	13 000	23 000
Arbetsgivaravgifter	25 541	12 503
Summa	98 541	95 503

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	269 566	273 605
Summa	269 566	273 605

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	28 355 313	28 355 313
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	28 355 313	28 355 313
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 634 690	-6 355 102
Årets avskrivning	-279 588	-279 588
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 914 278	-6 634 690
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	21 441 035	21 720 623
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 090 385</i>	<i>3 090 385</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 433 000	37 433 000
Taxeringsvärde mark	35 000 000	35 000 000
Summa	72 433 000	72 433 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	160 089	160 089
Utgående anskaffningsvärde	160 089	160 089
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-160 089	-160 089
Utgående avskrivning	-160 089	-160 089
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 746	1 689
Momsavräkning	0	4 146
Övriga kortfristiga fordringar	0	2 445
Transaktionskonto	210 403	325 504
Borgo räntekonto	866 661	801 424
Summa	1 078 811	1 135 209

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	30 823	14 235
Förutbet försäkr premier	42 974	39 657
Förutbet kabel-TV	10 348	10 299
Förutbet bredband	22 446	21 695
Upplupna intäkter	18 715	8 735
Summa	125 306	94 621

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2025-09-25	0,98 %	2 000 000	2 000 000
Swedbank	2025-03-28	3,20 %	2 550 000	2 750 000
Swedbank	2025-03-28	3,20 %	1 000 000	1 000 000
Swedbank	2028-02-25	2,08 %	4 100 000	4 200 000
Summa			9 650 000	9 950 000
Varav kortfristig del			5 650 000	3 950 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 150 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	84	0
Uppl kostn el	24 716	20 875
Uppl kostnad Värme	40 977	38 831
Uppl kostn räntor	6 396	6 928
Uppl kostnad arvoden	27 000	27 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	20 423	8 483
Förutbet hyror/avgifter	203 953	203 836
Summa	323 549	305 953

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	25 942 000	25 942 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Uppsala

Britt-Marie Östlin Eriksson
Ordförande

Gild Englund
Styrelseledamot

Lars Daniel Ek
Styrelseledamot

Roland Leo
Styrelseledamot

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

Sanna Lindkvist
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Låsten, org.nr 716401-4289

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Låsten för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 31 december 2024 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.

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 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 Låsten för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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

Sanna Lindqvist
Revisor