

Årsredovisning 2024

Brf Bernadotteporten

769628-4798



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Bernadotteporten

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 2014-08-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-01-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Valsätra 70:1	2016	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Bolander & Co (Trygg Hansa).

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2016.

Föreningen har 47 bostadsrätter om totalt 1 520 kvm. Byggnadernas totalyta är 1520 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anders Johan Mattias Erkers	Ordförande
Ingela Nordlander	Sekreterare
Ngoc Hang Huynh	Kassör
Mostafa Ahmadi	Styrelseledamot
Betol Mohamad	Suppleant
Madeleine Walderhaug Hezemans	Suppleant
Vittorio Dell'Aquila	Suppleant

Valberedning

Jim Lundin

Ida Bäck

Firmateckning

Firman tecknas av två av föreningens ledarmöter.

Revisorer

Per Nicklas Wärenfeldt Revisor Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2048.

Avtal med leverantörer

Fjärrvärme och el	Vattenfall
Fastighetsskötsel och trappstädning	PD miljöservice AB
Ekonomisk förvaltare	BrfEkonomen i Stockholm AB
Bredband och TV	Tele 2
Hiss service och underhåll	KONE AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av avgifterna 10% fom 2024-01-01

Rörlig ränta på ett lån (4,5 miljoner) fom juni 2024.

Förändringar i avtal

Nytt fastighetsförsäkring gällande perioden 2024-06-01-2025-06-01

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 89 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 90 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 631 322	1 497 499	1 420 117	1 413 743
Resultat efter fin. poster	-1 090 838	-704 586	-680 595	-770 313
Soliditet (%)	79	80	80	80
Yttre fond	887 246	687 246	487 246	357 000
Taxeringsvärde	26 906 000	26 906 000	26 906 000	18 876 000
Årsavgifter per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1015	841	801	782
Årsavgifternas andel av de totala intäkterna, (%)	94,54	84,78	84,63	83,43
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 302	9 371	9 458	9 545
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 302	9 371	9 458	9 545
Sparande per kvm totalyta, kr	-63	126	142	129
Elkostnad per kvm totalyta, kr	75	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	89	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	85	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	249	230	209	218
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,54	-	-	-
Räntekänslighet (%)	10,06	11,14	11,81	12,21

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

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

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

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.

Genomsnittlig skuldränta (%) - visar den genomsnittliga räntan som föreningen betalar på sina räntebärande skulder.

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

Uppllysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Några andra anledningar till det negativa resultatet under året är att bolåneräntan ökat, samt att oförutsedda reparationskostnader har uppkommit under 2024. Som en åtgärd att förbättra föreningens resultat har styrelsen under året 2024 höjt avgifterna och hyra för parkeringsplatser med 10%. From. 2025-01-01 har styrelsen beslutat att höja avgifterna och hyra för parkeringsplatser med 10%.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	62 130 000	-	-	62 130 000
Fond, yttre underhåll	687 246	-	200 000	887 246
Balanserat resultat	-4 939 948	-704 586	-200 000	-5 844 534
Årets resultat	-704 586	704 586	-1 090 838	-1 090 838
Eget kapital	57 172 712	0	-1 090 837	56 081 874

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 844 534
Årets resultat	-1 090 838
Totalt	-6 935 372

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	200 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-98 616
Balanseras i ny räkning	-7 036 756
	-6 935 372

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	1 631 322	1 507 617
Övriga rörelseintäkter	3	249	109 428
Summa rörelseintäkter		1 631 571	1 617 045
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 389 814	-1 074 781
Övriga externa kostnader	9	-142 116	-129 007
Personalkostnader	10	-112 957	-96 972
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-896 731	-896 731
Summa rörelsekostnader		-2 541 618	-2 197 492
RÖRELSERESULTAT		-910 047	-580 447
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		39 130	24 278
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-219 920	-148 417
Summa finansiella poster		-180 790	-124 139
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 090 838	-704 586
ÅRETS RESULTAT		-1 090 838	-704 586

Skadestånd

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	69 358 331	70 255 062
Summa materiella anläggningstillgångar		69 358 331	70 255 062
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		69 358 331	70 255 062
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		57 174	37 881
Övriga fordringar	13	102 664	31 759
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	72 407	82 255
Summa kortfristiga fordringar		232 245	151 895
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	15	0	879 000
Summa kortfristiga placeringar		0	879 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		999 482	481 611
Summa kassa och bank		999 482	481 611
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 231 727	1 512 507
SUMMA TILLGÅNGAR		70 590 058	71 767 569

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 130 000	62 130 000
Fond för yttre underhåll		887 246	687 246
Summa bundet eget kapital		63 017 246	62 817 246
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 844 534	-4 939 948
Årets resultat		-1 090 838	-704 586
Summa ansamlad förlust		-6 935 372	-5 644 534
SUMMA EGET KAPITAL		56 081 874	57 172 712
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	4 775 000	14 107 500
Summa långfristiga skulder		4 775 000	14 107 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		9 364 700	132 000
Leverantörsskulder		163 741	105 063
Övriga kortfristiga skulder		45 030	50 663
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	159 712	199 631
Summa kortfristiga skulder		9 733 183	487 357
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 590 058	71 767 569

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-910 047	-580 447
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	896 731	896 731
Årets förlust	-13 316	316 284
Erhållen ränta	39 130	24 278
Erlagd ränta	-219 920	-148 417
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-194 107	192 145
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	886 475	-274 127
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-3 414	68 303
Kassaflöde från den löpande verksamheten	688 955	-13 679
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-99 800	-132 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-99 800	-132 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	589 155	-145 679
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	481 611	627 290
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT SBAB, handelsbanken	1 070 767	481 611

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bernadotteporten har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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	0,83 - 2,5 %
---------	--------------

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	1 406 078	1 278 251
Hysesintäkter, p-platser	41 164	37 422
Kabel-TV/Bredband	136 488	136 488
Intäktsreduktion	-10 291	-5 544
Övriga intäkter	57 882	61 000
Summa	1 631 322	1 507 617

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-4	27
Erhållna skadestånd	0	109 401
Övriga rörelseintäkter	253	0
Summa	249	109 428

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	128 478	119 595
Besiktning och service	125 943	92 829
Städning	40 716	38 460
Summa	295 137	250 884

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	3 843	5 250
VA	0	3 212
Värme	77 230	14 633
Gård/markytor	4 000	4 000
Försäkringsärende/vattenskada	232 520	182 449
Summa	317 593	209 544

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Ventilation	71 116	0
Hissar	27 500	0
Summa	98 616	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	113 708	121 356
Uppvärmning	135 615	99 544
Vatten	129 521	128 693
Sophämtning	61 454	65 805
Summa	440 298	415 398

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsnära förpackningsinsamling	19 820	18 161
Fastighetsförsäkringar	63 994	31 476
Bredband/Kabeltv	154 356	149 318
Summa	238 170	198 955

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	4 767	6 837
Programvaror	2 535	2 239
Övriga förvaltningskostnader	21 704	33 846
Juridiska kostnader	30 200	0
Revisionsarvoden	18 750	18 125
Ekonomisk förvaltning	64 160	67 960
Summa	142 116	129 007

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	85 000	72 000
Övriga personalkostnader	1 250	2 350
Sociala avgifter	26 707	22 622
Summa	112 957	96 972

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	218 963	148 417
Övriga räntekostnader	957	0
Summa	219 920	148 417

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	77 130 000	77 130 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	77 130 000	77 130 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 874 938	-5 978 207
Årets avskrivning	-896 731	-896 731
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 771 669	-6 874 938
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	69 358 331	70 255 062
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 617 000</i>	<i>12 617 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 200 000	23 200 000
Taxeringsvärde mark	3 706 000	3 706 000
Summa	26 906 000	26 906 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	31 379	31 759
Nabo Klientmedelskonto	71 285	0
Summa	102 664	31 759

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	72 407	82 255
Summa	72 407	82 255

NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfr.placeringar	0	879 000
Summa	0	879 000

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek Handelsbanke	2025-09-30	1,02 %	4 918 000	4 918 000
Stadshypotek Handelsbanke	2026-06-30	1,04 %	4 825 000	4 875 000
Stadshypotek Handelsbanke	2025-04-01	3,54 %	4 396 700	4 446 500
Summa			14 139 700	14 239 500
Varav kortfristig del			9 364 700	4 446 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 801 700 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
Uppvärmning	12 602	0
Beräknade uppl. sociala avifter	13 825	0
Förutbetalda avgifter/hyror	0	147 256
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	133 285	52 375
Summa	159 712	199 631

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	15 000 000	15 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Reparation av badrum i två lägenheter pga fuktskada. Ärende om obetalda månadsavgifter med en medlem där föreningen anlitate assistans från en extern fastighets advokat att driva rättsärendet.

Underskrifter

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

Stockholm

Anders Johan Mattias Erkers
Ordförande

Ingela Nordlander
Sekreterare

Ngoc Hang Huynh
Kassör

Mostafa Ahmadi
Styrelseledamot

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

Borevision
Per Nicklas Wärenfeldt
Revisor