

Brf Upplandsgatan 77


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2024



Årsredovisning för

Brf Upplandsgatan 77

716421-9912

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-16
Övriga noter	16-17
Underskrifter	18

FÖRVALTNINGSBERÄTTESLE

Förenings ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas boende och ekonomiska intressen genom förvärv av fastigheten Sleipner 17 på Upplandsgatan 77 i Matteus församling och Stockholms kommun och där upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Upplandsgatan 77 i Matteus församling och Stockholms kommun registrerades 1992-06-29. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och utgör därmed en bostadsrättsförening.

Styrelse

Följande styrelse valdes och tillträdde på årsstämman i juni 2024:

Mikael Andersson	Ordförande
Elisabeth Lorentzson	Kassör
Niclas Åhdén	Sekreterare
Anders Larsson	Koordinator fastighetsförvaltning och brandskyddsansvarig
Jari Rajanen	Koordinator fastighetsförvaltning och brandskyddsansvarig
Caroline Öström	Ansvarig för trädgårdsgruppen
Ted Thorin	Ansvarig för avtalsfrågor
Mikaela Aare	Suppleant och ansvarig för in-och utträde i föreningen
Jonas Möller	Suppleant och arbetat med att ta fram en hemsida för föreningen

Såväl samtliga ordinarie ledamöter som samtliga suppleanter har varit inbjudna att närvara vid samtliga styrelsemöten.

Firmatecknare

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

Revisor

Av föreningen vald revisor är Stefan Gustafsson, RB revision AB.

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit tolv protokollförda styrelsesammanträden och en årsstämma. Styrelsen har under verksamhetsåret också hållit ett informationsmöte avseende hyreshöjningen dit samtliga medlemmar var kallade.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Niclas Åhdén som utsågs på ordinarie föreningsstämma. Stämman beslutade vidare att styrelsen tar fram ytterligare ett namn till valberedningen. Styrelsen har på styrelsemötet 29 april 2025 utsett Patrik Hult till valberedningen och Mikaela Aare till att samordna valberedningen.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 juni 2024.

Fastighetsskötsel och förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen samt fastighetsskötsel och teknisk förvaltning har under verksamhetsåret skötts av Fastighetsägarna Stockholm AB.

Allmänt om föreningen*Fastigheten*

Föreningen äger fastigheten Sleipner 17 i Stockholms kommun som omfattar adresserna Upplandsgatan 77 och 77A. Fastigheten Sleipner 17 byggdes år 1899. Marken ägs av Stockholm stad och hyrs av föreningen. Tomträttsupplåtelsen gäller till 2036-01-01. Tomträttsavgälden omförhandlades 2015, och nuvarande tomträttsavtal gäller från 2016-01-01 till 2025-12-31. Nytt tomträttsavtal gäller från 2026-01-01 och efterföljande 10 åren. Stockholm stad har informerat om en successiv höjning av tomträttsavgälden under åren 2026 - 2029.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Stadseenlig besiktning av fastigheten utfördes 2011 i samband med sprängningarna av Citytunneln.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt. 6 lägenheter med bostadsrätt har överlåtits under verksamhetsåret. Nuvarande hyresgäst i hyreslokalen har haft sitt kontrakt sedan 1 april 2020.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
28	lägenheter, bostadsrätt	2 092
	Lägenheter, hyresrätt	0
	Lokaler, bostadsrätt	0
1	Lokaler, hyresrätt	42

Enligt senaste taxeringsbeskedet är den totala ytan 2 134 kvm, varav 2 092 utgör lägenhetsyta och 42 kvm utgör lokalyta. Taxeringsvärdet är 98 754 tkr, varav taxeringsvärde byggnad är 30 754 tkr.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 47 medlemmar, 8 medlemmar har lämnat föreningen och 8 nya medlemmar har tillkommit under räkenskapsåret. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 47.

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad, reparation och underhåll

Under februari månad drabbades föreningen av en vattenskada i gårdshuset. Totalt berördes fyra lägenheter av denna vattenskada som uppstod till följd av att ett vattenrör i väggen brustit. Tre lägenheter fick omgående evakueras. Vattenskadan drabbade främst badrummen i dessa fyra lägenheter. Kostnaden för att återställa dessa fyra badrum till befintligt skick har belastat föreningens försäkring. Dessvärre har föreningen en hög självrisk till följd av en historik av tidigare års vattenskador samt att några av badrummen var av äldre standard så föreningen fick där också stå för ett relativt högt åldersavdrag. Att föreningen fick stå för denna kostnad är i linje med praxis enligt konsultationer med Fastighetsägarna.

I samband med att väggarna revs i dessa fyra badrum beslutade styrelsen att även byta vattenstammen där för att undvika att behöva göra nytt ingrepp i dessa lägenheter när det väl blir dags att byta stammarna i hela huset. Detta beslut baserades på att det var ekonomiskt fördelaktigt att göra bytet av stammen i dessa badrum när väggarna ändå var frilagda.

Under sommaren drabbades föreningen av ytterligare en vattenskada. Denna gång i gathuset då tre lägenheter berördes. En krök på ett varmvattensrör i väggen hänförlig till kök läckte och vattnet rann i väggar, tak och golv. Även denna vattenskada belastade föreningens försäkring och därmed fick föreningen återigen stå för en hög självrisk.

Båda vattenskadorna samt stambytet är åtgärdade innan årets slut.

Utöver ovan har ingen större ombyggnad eller andra större underhållsåtgärder genomförts under året. Däremot har ett flertal löpande och mindre underhållsåtgärder utförts på fastigheten för att bibehålla funktion, underhåll och hållbarhet.

Övriga händelser

Ekonomi

De två vattensskador som föreningen drabbats av under 2024 tillsammans med det stambyte som genomfördes i badrummen för 4 lägenheter i gårdshuset har inneburit en väsentlig kostnad för föreningen under året som således inte var budgeterad. Styrelsen har finansierat vattensskadorna och stambytet med två nya banklån, ett lån togs i april 2024 om 500 000 kronor och ett andra lån togs i december 2024 om 1 500 000 kronor. Detta innebär att föreningen vid årets slut sammantaget har lån om 3 250 000 kronor. Samtliga lån finns hos Swedbank.

Från och med 1 april 2024 genomfördes en hyreshöjning för samtliga bostadsrättshavare med 33%. Bakgrunden till detta styrelsebeslut var dels att stärka föreningens egna kapital inför framtida underhåll dels för att täcka upp för löpande kostnadsökningar främst hänförliga till ökade drifts- och fastighetskostnader samt ökade räntekostnader. Hyreshöjningen genomfördes i samråd med Fastighetsägarna. Information om denna hyreshöjning gick ut till samtliga medlemmar i början av året.

Föreningen har ett gruppavtal för bredband och Digital-tv hos Tele2. Nuvarande avtal gäller till och 2025-12-31 med 12 månaders uppsägningstid. Kvartalsavgiften från Tele2 vidarefaktureras till samtliga medlemmar månadsvis. Denna avgift höjs årligen baserad på index enligt avtal.

Övrigt

Föreningen har haft två städdagar under året, en på våren och en på hösten, där samtliga medlemmar var kallade att hjälpa till att städa fastigheter och innegårdar.

Väsentliga händelser efter årets slut

En hyreshöjning med 20% för samtliga bostadsrättshavare genomfördes från och med 1 januari 2025 med syfte att ytterligare stärka föreningens egna kapital och för att täcka upp för framtida planerat underhåll samt kommande aviserade kostnadsökningar såsom tomträttsavgälden. Även denna hyreshöjning har skett i samråd med Fastighetsägarna och information om denna hyreshöjning gick ut till samtliga medlemmar i slutet av 2024. Styrelsen anordnade i december månad också ett informellt möte på föreningens innegård för ytterligare information och möjligheten att kunna ställa frågor till styrelsen för de medlemmar som var intresserade.

Sammanfattning av utförd ombyggnad och underhåll

Genomförda underhålls- och investeringsåtgärder över de senaste åren inkluderar:

År	Åtgärd
2024	Stambyte i 4 badrum i gårdshuset
2023	Ny torktumlare i tvättstugan
2022	Genomgång och stamspolning av samtliga stammar samt genomgång av vattenlås och avloppsbrunnar i samtliga lägenheter och allmänna utrymmen. Besiktning av elslingor på taken, Sotning av röckanaler, Investering i nya inredörrar till hissarna
2021	Brandskyddsåtgärder
2020	OVK
2019	Energideklaration samt installation av nödbelysning och brandsläckare i källaren och på vindarna.
2017	Målning av källare och installation av ny toalett i gatuhus
2017	Stamspolning i gårds- och gatuhus
2016	Installation av taksäkerhetsanordning
2015	Ny fjärrvärmecentral
2015	Målning samtliga fönster
2015	Ny tvättmaskin i tvättstuga
2015	Byte av fläkt i torkrum i tvättstuga
2014	Målning trapphus i gårdshus
2013	Renovering av hissar och målning av trapphus i gatuhus

Planerat underhåll

Föreningen gjorde en större uppdatering av den långsiktiga underhållsplanen tillsammans med Fastighetsägarna Stockholm AB under år 2022-2023. Den nya uppdaterade underhållsplanen gäller från och med år 2022 och sträcker sig fram till år 2072. Styrelsens ambition är att hålla denna underhållsplan uppdaterad och reviderar årligen efter behov för en kommande femårsplan.

I den reviderade underhållsplanen för kommande fem åren ingår följande planerade underhållsåtgärder för år 2025 ommålning av gatuhusets plåttak, målning av fönster, elförbättring i värme- och undercentral, trimning VVC och besiktning hissar.

Ekonomi

Flerårsöversikt

<i>Tkr</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>
Nettoomsättning	1 841	1 506	1 502	1 496
Rörelseresultat före avskrivningar	-667	94	-84	301
Rörelseresultat	-828	-58	-236	149
Resultat efter finansiella. poster	-878	-102	-245	146
Balansomslutning	10 451	8 732	9 055	9 293
Soliditet	59,7%	81,6%	79,8%	80,4 %
Nettoskuld	764	557	604	552
Årsavgifter kr/kvm	812	653		
Skuldsättning kr/kvm totalyta	1 523	586		
Skuldsättning kr/kvm brf yta	1 554	598		
Räntekänslighet %	2%	1%		
Energikostnad kr/kvm	240	226		
Sparande per kvm	-158	63		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90%	89%		

Styrelsens kommentar till årets förlust

Föreningen har under året drabbats av två vattensador samt till följd av detta genomfört ett stambyte avseende fyra våningar på en av badrumrumsstammarna i gårdshuset. Sammantaget medförde detta ej budgeterade kostnader om 1 065 tkr, som består av kostnader för självrisk, åldersavdrag samt stambyte på del av en badrumsstam, vilket i sin helhet förklarar årets förlust trots genomförda hyreshöjningar om 33% från och med april månad.

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balkong- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	4 808 898	4 889 046	850 000	146 312	-3 470 587	-102 444	7 121 224
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>							
Förändring av fond för yttre underhåll			203 684	13 752	-217 436		
Balanseras i ny räkning					-102 445	102 444	
Årets resultat						-878 476	-878 476
Belopp vid årets utgång	<u>4 808 898</u>	<u>4 889 046</u>	<u>1 053 684</u>	<u>160 064</u>	<u>-3 790 468</u>	<u>-878 476</u>	<u>6 242 748</u>

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	-3 790 468
Årets resultat	<u>-878 476</u>
Totalt	-4 668 944
Reservering till fond för yttre underhåll	250 000
Uttag ur fond för yttre underhåll	-381 738
Avsättning till balkongfond	13 752
Balanseras i ny räkning	<u>-4 550 958</u>
Summa	-4 668 944

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Nettoomsättning	2	1 840 617	1 505 531
Övriga rörelseintäkter		56 186	26 136
Summa rörelseintäkter		1 896 803	1 531 667
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 540 678	-1 420 484
Övriga externa kostnader	4	-23 125	-17 375
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-160 551	-151 908
Summa rörelsekostnader		-2 724 354	-1 589 767
Rörelseresultat		-827 551	-58 100
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 450	8 783
Resultat från andelar i intresseföretag		7 242	6 800
Räntekostnader och liknande resultatposter		-72 618	-59 927
Summa finansiella poster		-50 926	-44 344
Resultat efter finansiella poster		-878 477	-102 444
Resultat före skatt		-878 477	-102 444
Årets resultat		-878 476	-102 444

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	7 741 129	7 893 037
Inventarier, maskiner och installationer	7	34 570	43 213
Summa materiella anläggningstillgångar		7 775 699	7 936 250
Summa anläggningstillgångar		7 775 699	7 936 250
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 183	4 373
Övriga fordringar		71	3 605
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		186 447	95 300
Summa kortfristiga fordringar		189 701	103 278
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	2 486 001	692 527
Summa kassa och bank		2 486 001	692 527
Summa omsättningstillgångar		2 675 702	795 805
SUMMA TILLGÅNGAR		10 451 401	8 732 055

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 697 944	9 697 944
Fond för yttre underhåll och balkongfond		1 213 748	996 312
Summa bundet eget kapital		10 911 692	10 694 256
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 790 468	-3 470 587
Årets resultat		-878 476	-102 444
Summa fritt eget kapital		-4 668 944	-3 573 031
Summa eget kapital		6 242 748	7 121 225
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	3 250 000	1 250 000
Leverantörsskulder		206 825	63 490
Skatteskulder		5 569	7 873
Övriga skulder		0	60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		746 259	289 407
Summa kortfristiga skulder		4 208 653	1 610 830
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 451 401	8 732 055

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-827 551	-58 101
Avskrivningar	160 551	151 908
Erlagd ränta och ränteintäkter	-50 925	-44 343
	<u>-717 925</u>	<u>49 464</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-717 925	49 464
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	1 190	
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-87 613	10 768
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	143 335	18 337
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	<u>454 487</u>	<u>11 044</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-206 526	89 613
Investeringsverksamheten		
Investering maskiner, inventarier och installationer	<u>0</u>	<u>-43 213</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-43 213
Finansieringsverksamheten		
Upptagna nya långfristiga lån	2 000 000	
Amortering av låneskulder	<u></u>	<u>-250 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 000 000	-250 000
Årets kassaflöde	1 793 474	-203 600
Likvida medel vid årets början	692 527	896 127
Likvida medel vid årets slut	2 486 001	692 527

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

$$\frac{\text{Totalt eget kapital} + (100\% - \text{aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver})}{\text{Totala tillgångar}}$$

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan). I årsavgifterna räknas även alla obligatoriska avgifter som bredbandsavgiften och balkongtillägg.

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

$$\frac{\text{Årsavgifter}}{\text{totala intäkter}}$$

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade

avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Byggnad	1%
Ombyggnad	2%
Ombyggnad hiss	4%
Inventarier och maskiner	10%-20%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 592 538	1 276 573
Hyror	142 124	140 026
Bredbandtillägg	92 179	75 180
Balkongtillägg	13 776	13 752
Summa	1 840 617	1 505 531

I årsavgifterna ingår; fastighetsel, värme, vatten och renhållning.

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	54 710	72 362
Städning	77 858	47 887
Tillsyn, besiktning, kontroller	9 884	11 574
Trädgårdsskötsel	634	1 565
Snöröjning	10 122	0
Reparationer	63 259	81 647
Vattenskador	761 260	11 508
El	70 024	70 636
Uppvärmning	338 819	332 797
Vatten	102 749	79 876
Sophämtning	86 043	79 715
Försäkringspremie	50 462	45 727
Tomträttsavgäld	289 300	289 300
Fastighetsavgift bostäder	45 640	44 492
Fastighetsskatt lokaler	7 540	7 540
Övriga driftskostnader*	-20 831	22 715
Kabel-tv/Bredband/IT	91 900	91 314
Förvaltningsarvode ekonomi	56 983	55 392
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 608	2 954
Panter och överlåtelser	11 102	11 156
Förvaltningsarvode teknik	20 215	5 188
Teknisk förvaltning utöver avtal	7 231	0
Övriga externa tjänster	16 428	8 823
	<u>2 158 940</u>	<u>1 374 168</u>
Underhåll		
Bostäder	0	11 480
Gemensamma utrymmen	0	12 125
Stambyte	381 738	0
Port	0	22 711
	<u>381 738</u>	<u>46 316</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 540 678	1 420 484

*Minusbeloppet avseende övriga driftskostnader beror på rättelse från tidigare år.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Konsultarvode	4 375	0
Revisionarvode	18 750	17 375
Summa	23 125	17 375

Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	11 125 741	11 125 741
-Ombyggnad	1 288 651	1 288 651
	12 414 392	12 414 392
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 521 355	-4 369 447
-Årets avskrivning enligt plan	-151 908	-151 908
	-4 673 263	-4 521 355
Redovisat värde vid årets slut	7 741 129	7 893 037
Taxeringsvärde		
Byggnader	30 754 000	30 754 000
Mark	68 000 000	68 000 000
	98 754 000	98 754 000
Bostäder	98 000 000	98 000 000
Lokaler	754 000	754 000
	98 754 000	98 754 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	116 593	111 630
-Nyanskaffningar	0	43 213
-Avyttringar och utrangeringar	0	-38 250
	116 593	116 593
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-73 380	-111 630
-Avyttringar och utrangeringar	0	38 250
-Årets avskrivning enligt plan	-8 643	0
	-82 023	-73 380
Redovisat värde vid årets slut	34 570	43 213

Not 8 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Swedbank	85	84
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 485 916	692 443
Summa	2 486 001	692 527

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2024-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2023-12-31
Swedbank		4,897%	0	0	1 250 000
Swedbank	2025-01-28	3,709%	1 750 000	500 000	
Swedbank	2025-03-28	3,356%	1 500 000	1 500 000	
			<u>3 250 000</u>	<u>2 000 000</u>	<u>1 250 000</u>

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Långfristig skuld	0
Kortfristig skuld	<u>3 250 000</u>
	<u>3 250 000</u>

Lån som har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Totala skulder till kreditinstitute om fem år beräknas vara 3 250 00 kr.

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>4 551 000</u>	<u>4 551 000</u>
Summa ställda säkerheter	<u>4 551 000</u>	<u>4 551 000</u>

Dessutom finns 2 952 000 kr obelånade pantbrev i ett elektroniskt ägararkiv hos Lantmäteriet

Not 11 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

En avgiftshöjning om 20% har genomförts för samtliga bostadsrätтинnehavare från och med 1 januari 2025.

Underskrifter

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Mikael Andersson
Ordförande

Anders Larsson
Styrelseledamot

Jari Rajanen
Styrelseledamot

Elisabeth Lorentzson
Styrelseledamot

Ted Thorin
Styrelseledamot

Niclas Åhdén
Styrelseledamot

Caroline Öström
Styrelseledamot

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Stefan Gustafsson
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Upplandsgatan 77
Org.nr 716421-9912

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Upplandsgatan 77 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Upplandsgatan 77 för räkenskapsåret 2024 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.

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital underskrift

Stefan Gustafsson
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2025-06-03 12:52:41 UTC+00:00

Revisor

Karl Stefan Gustafsson



SE BankID - faf9bf5a-17f2-41fc-9078-65d20e5b6393