

Årsredovisning

för

Brf Oden-Ygg

716401-3901

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	17

Styrelsen för Brf Oden-Ygg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Den ekonomiska planen fastställdes 1986-06-30. Föreningens stadgar fastställdes senast 2023-05-30

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Underhållsplan är upprättad. Avsättning till underhållsplan görs i enlighet med planen.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Dragarbrunn 21:9 i Uppsala Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 24 lägenheter uppförda samt en carport. Byggnaderna är uppförda 1986. Enligt Energideklaration 2015 så är fastigheten klassad som C.

Årets taxeringsvärde: 61 000 000 SEK, föregående års taxeringsvärde: 61 000 000 SEK.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna medan bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning:

2 rok: 10st

3 rok: 10st

4 rok: 4 st

Totalt: 24 st

Total tomtarea: 2 732 m²

Total bostadsarea: 2 227 m²

I anslutning till byggnad finns carport med 10 st parkeringsplatser samt 2 st gästparkeringar och garage under jord med 15 st platser. I carport finns 3 st laddplatser och i garage 8 st laddplatser för elbilar.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsförvaltning, skötsel och teknik
Städ
Hiss
Kabel-TV, gruppavtal
Fibernet
Bredband
El
Fjärrvärme

Leverantör

Sweax AB t o m 25-12-31
HSB Boservice, t o m 26-12-31
Sweax AB t o m 25-11-01
ITK Hiss AB, fd Lyftservice AB 25-12-31
Tele2 AB (fd ComHem), t o m 25-09-30
Global Connect, t o m 25-10-23
Bredband 2, förlängs årsvis
Energi2, 2025-03-31 samt Vattenfall
Vattenfall

Dessutom har under året avtal tecknats med Trafikverket ang ljudisolerande åtgärder

Föreningen är delaktig i följande Samfälligheter:

Dragarbrunn GA:12 - Föreningens andel är 15,8% avseende utfartsväg från vår fastighet mot S:t Persgatan. Nytt beslut från Lantmäteriet 2022-07-07, p.g.a. flytt av utfartsväg.
Ett temporärt avtal angående förvaltning och skötsel för GA12 finns men kan komma att justeras längre fram.
Dragarbrunn GA:13 - Föreningens andel är, tillsammans med Brf Gandalf (=GA:16), 40% avseende nedfartstramp m.m. från S:t Persgatan.
Dragarbrunn GA:14 - Föreningens andel är 54% avseende vatten och avloppsledningar från husliv till Vaksalagatan.
Dragarbrunn GA:16 - Föreningens andel är 51%. Samfälligheten förvaltar parkeringsplatser och garage tillsammans med Brf Gandalf.

Teknisk status

Byggnaden värms upp via fjärrvärme med stöd av ventilation med återvinning s.k. FTX. Föreningen har installerat solceller som bidrar årligen med ca 14 000 kWh. Produktionen används i princip helt till föreningens egen elförbrukning. Ny fläkt i garaget har sänkt värmekostnader väsentligt.
Föreningen har även ett gemensamt elabonnemang där bl.a. debitering sker på de enskilda lägenheterna s.k. IMD.

Årets reparationer och underhåll:

Efter den avloppsreparation som gjordes 2023 har återställningen påbörjats under 2024 med att bl.a. montering av ett staket i metall åt brf. Gandalf mot jvg. promenad. Under städdagen 2024 så hjälptes medlemmarna åt att byta panel på den ena carports gavel samt byte av stolpar i den bärande konstruktionen som hade börjat ruttna. Vid samma tillfälle gjordes också en del målningsarbeten på carporten. I garage och carport förbättrades dagvattenavrinningen.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som följs upp årligen. Underhållsplanen har uppdaterats och sträcker sig för tillfället ca. 60 år framåt.
De närmaste fem år är underhållet planerat till drygt 800 tkr där ingår bl. a nya lägenhetsdörrar med högre säkerhet.

Årsstämma och styrelse

Styrelsen fick vid stämman 2024-05-21 följande sammansättning och befattningar efter styrelsens konstituering.

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Hans Åhlander, ordf, vald t o m 2025 årsstämma, invald 2016
Kjell Karlsson, v ordf, vald t o m 2026 årsstämma, invald 2022
Christer Sparf sekreterare, vald t o m 2026 årsstämma, invald 2024
Ingrid Wesström, kassör, t o m 2026 årsstämma, invald 2022
Jean Helou, ledamot t o m 2025 årsstämma, invald 2023

Suppleanter

Carin Persson, vald t. o. m. 2025 årsstämma, invald 2021
Jonny Westberg, vald t. o. m. 2026 årsstämma, invald 2024

Revisorer

Johan Grahn, ordinarie, aukt. revisor, Baker Tilly 1 år
Anders Nilsson, ordinarie, lekmannarevisor, 1 år
Mats Johansson, revisorssuppleant, aukt. revisor, Baker Tilly 1 år
Anna-Lena Wallinder suppleant, lekmannarevisor, 1 år

Valberedning

Bo Thyselius (sammankallande)
Jan-Erik Larsson

Styrelsen har haft 10 st sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes för 2024 med 10 %. Beslut har tagits om höjning av årsavgiften för 2025 med 10 % p.g.a. aviserade prishöjningar främst på värme och vatten samt förväntade räntehöjningar. Styrelsens arbete har under året varit att se över och ta fram ett anpassat nytt avtal för fastighetsförvaltningen. I samband med det nya avtalet så beslutade styrelsen att införskaffa en robotgräsklippare som installerades av medlemmarna på städdagen. Det har också varit en hel del möten med Trafikverket i projektet med att bygga planskilda järnvägsövergångar vid S:t Persgatan och S:t Olofsgatan som startade i november 2024. Föreningen har också under året gjort 2 st . filmningar av den reparerade avloppsstammen som tillhör GA14. Resultatet från filmningen av avloppet gjorde att vi kunde besluta att starta återställningen från avloppsreparationen. Medel finns reserverade för den beräknade återställningen sedan föregående år. I samband med byggande av planskilda korsningar vid S:t Persgatan och S:t Olofsgatan har Trafikverket erbjudit föreningen om bullerskyddande åtgärder. Tanken är att sätta in ett extra glas på utsidan av de fönster som är på östra och nordöstra sidan av huset. Föreningen ska också få bullerskydd vid uteplatsen.

Ekonomiska läget

Sammanfattning av det ekonomiska läget är att ekonomin har återhämtat sig något från föregående års underskott. Vi har gjort ett överskott på 299 tkr mot föregående års underskott på 1.137 tkr. Det fria egna kapitalet visar fortsatt ett underskott. Vid årsstämman aviserad ev ökning av insatskapitalet har bordlagts av styrelsen till dess avloppsreparationen är färdig och den slutliga kostnaden klarlagts samt att framtida räntor samt el och värmekostnadsutveckling klarnat.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Lånet på 2.200 tkr omsattes i januari med ny ränta 2,76%, dvs en höjning med 1,6%. Lånet på 1.200 tkr har amorterats med 300 tkr och lånet har en ny ränta på 2,94%, en sänkning med 1,3%, det lånet är fortsatt rörligt. Nya elhandelsavtal har tecknats med fast pris i tre år.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 35 (35). Vid årets slut var medlemsantalet 35 (35). Medelåldern är nu 69 (68) år. 2 (0) lägenheter har överlåtits under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 775	1 632	1 461	1 398	1 326
Resultat efter finansiella poster	299	-1 137	-58	112	-76
Soliditet (%)	31	30	39	39	38
Årsavgift per kvm (kr/kvm)	710	644	575	546	550
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 862	3 895	3 401	3 446	3 502
Sparande per kvm (kr/kvm)	217	0	53	22	98
Räntekänslighet (%)	5	6	6	7	7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	142	121	116	120	108
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89	87	86	80	70

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 837 038	1 437 303	967 290	-1 137 100	4 104 531
Disposition enl. Årsstämmobeslut 2024			-1 137 100	1 137 100	0
Extra reservering för fonden yttre underhåll enl. Årsstämmobeslut 2024		127 000	-127 000		0
Reservering till fonden för yttre underhåll enligt stadgar 2024		183 000	-183 000		0
Årets resultat				298 607	298 607
Belopp vid årets utgång	2 837 038	1 747 303	-479 810	298 607	4 403 138

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-479 810
årets vinst	298 607
	-181 203
behandlas så att	
Extra avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	121 000
Ianspråkande av underhållsfond	0
i ny räkning överföres	-302 203
	-181 203

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 775 375	1 632 355
Övriga rörelseintäkter	3	147 292	300 843
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 922 667	1 933 198
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 039 391	-2 509 682
Övriga externa kostnader	5	-126 142	-122 186
Personalkostnader	6	-71 855	-63 979
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-184 452	-184 452
Summa rörelsekostnader		-1 421 840	-2 880 299
Rörelseresultat		500 827	-947 101
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 571	9 598
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-218 791	-199 597
Summa finansiella poster		-202 220	-189 999
Resultat efter finansiella poster		298 607	-1 137 100
Resultat före skatt		298 607	-1 137 100
Årets resultat		298 607	-1 137 100

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	12 318 008	12 436 210
Inventarier, verktyg och installationer	11	208 824	275 074
Summa materiella anläggningstillgångar		12 526 832	12 711 284

Summa anläggningstillgångar

12 526 832

12 711 284

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	12	358 692	280 206
Övriga fordringar	13	1 281	3 621
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	48 572	53 124
Summa kortfristiga fordringar		408 545	336 951

Kassa och bank

Kassa och bank	15	1 076 763	728 219
Summa kassa och bank		1 076 763	728 219
Summa omsättningstillgångar		1 485 308	1 065 170

SUMMA TILLGÅNGAR

14 012 140

13 776 454

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

2 837 038

2 837 038

Fond för yttre underhåll

1 747 303

1 437 303

Summa bundet eget kapital

4 584 341

4 274 341

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-479 810

967 291

Årets resultat

298 607

-1 137 100

Summa fritt eget kapital

-181 203

-169 809

Summa eget kapital

4 403 138

4 104 532

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

16

5 200 000

8 575 000

Summa långfristiga skulder

5 200 000

8 575 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

16

3 400 000

100 000

Förskott från kunder

195

0

Leverantörsskulder

139 562

128 905

Skatteskulder

2 369

3 293

Övriga skulder

66 599

70 988

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

17

800 277

793 736

Summa kortfristiga skulder

4 409 002

1 096 922

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

14 012 140

13 776 454

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	298 607	-1 137 100
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	184 452	184 452
Betald skatt	1 416	12 671

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

484 475 -939 977

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-78 486	-26 961
Förändring av kortfristiga fordringar	4 552	224
Förändring av leverantörsskulder	10 657	51 474
Förändring av kortfristiga skulder	2 346	337 586

Kassaflöde från den löpande verksamheten

423 544 -577 654

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	-75 000	1 500 000
Amortering av lån	0	-400 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-75 000 1 100 000

Årets kassaflöde

348 544 522 346

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	728 219	205 873
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

1 076 763 728 219

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisade intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Nyckeltalsdefinitioner

Flerårsöversikten har anpassats efter Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1, vilket innebär justering av tidigare års nyckeltal i enlighet med anvisningar och definitioner.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm (kr/kvm)

Totala årsavgiften genom den totala bostadsytan

Årsavgift innehåller avgift för bredband, TV och vatten samt även individuellt mätt el (IMD) till lägenheterna.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Total låneskuld genom total bostadsyta

Skuldsättning kr/kvm avser per lägenhetsyta men där ingår även skuld för garagebyggnad som ej särredovisats.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Resultat + avskrivningar genom boarea.

Räntekänlighet (%)

Lånesumma genom årsavgift bostäder.

Visar hur stor höjning av årsavgiften som en räntehöjning med 1%-enhet motsvarar.

Föreningens räntekänslighet är beroende av befintliga låns löptid och villkor.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Kostnad el värme och vatten genom boarea.

Energikostnader fjärrvärme/kvm är netto med avdrag för värme i gemensamhetsanläggningen GA16.

Energikostnader el kr/kvm är netto efter avdrag för den el som förbrukas i lägenheter enligt IMD samt gemensamhetsanläggningen GA16.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkterna

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 500 361	1 363 965
Hyror garage och parkeringsplatser	194 663	206 600
El- och värmedebitering hyresgäster	13 615	4 958
Eldebitering boende	66 136	56 652
Faktureringskostnader	600	180
	1 775 375	1 632 355

I medlemmarnas årsavgifter (se ovan Årsavgifter bostäder) ingår bredband, TV och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga ersättningar	2 865	3 507
Övriga rörelseintäkter	144 427	297 336
	147 292	300 843

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Underhåll	65 345	15 000
Reparationer	99 246	1 506 795
Försäkringspremier	46 911	37 488
Kabel- och digital- TV	124 442	123 981
Obligatoriska besiktningar	8 537	26 260
Städning gem utrymmen	30 444	29 228
Förbrukningsinventarier	629	1 376
Vatten	63 895	63 663
Fastighetsel (inkl lägenhetsel och laddstolpar)	105 873	89 422
Uppvärmning	213 086	174 096
Sophantering och återvinning	46 488	57 777
Förvaltningsarvode drift	44 170	68 269
Trädgård	23 709	10 799
GA:16, garage etc	166 404	302 280
Brandskyddsarbete och material	0	3 248
Snö- och halkbekämpning	212	0
	1 039 391	2 509 682

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvode administration	54 523	48 300
Tele- och datakommunikation	2 359	5 858
Arvode, yrkesrevisorer	15 000	14 063
Övriga förvaltningskostnader, trivsel mm	3 080	5 495
Kontorsmaterial	0	945
Medlems. och föreningsavgifter	4 780	4 780
Bankkostnader	5 898	4 609
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	39 120	38 136
Övriga kostnader	1 382	0
	126 142	122 186

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Styrelsekostnader		
Styrelsearvoden	57 292	52 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	700	0
Sociala kostnader	13 863	11 479
Summa styrelsekostnader	71 855	63 979

Not 7 Avskrivningsprincip

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,8 %
Solcellsanläggning	10 %
Laddstolpar	20 %
Passagesystem	10 %

Not 8 Avskrivningar materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Byggnad	118 202	118 202
Solcellsanläggning	23 802	23 802
Laddstolpar	29 853	29 853
Passagesystem	12 595	12 595
	184 452	184 452

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader för fastighetslån	218 786	199 610
Räntekostnader för checkräkningskredit	5	-13
	218 791	199 597

Not 10 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	14 778 963	14 778 963
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 778 963	14 778 963
Ingående avskrivningar	-4 337 753	-4 219 551
Årets avskrivningar	-118 202	-118 202
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 455 955	-4 337 753
Utgående redovisat värde	10 323 008	10 441 210
Taxeringsvärden byggnader	29 000 000	29 000 000
Taxeringsvärden mark	32 000 000	32 000 000
	61 000 000	61 000 000
Bokfört värde byggnader	10 323 008	10 441 210
Bokfört värde mark	1 995 000	1 995 000
	12 318 008	12 436 210

Mark avskrivs ej

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Solcellsanläggning, laddboxinstallation och passersystem

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	513 220	513 220
Inköp		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	513 220	513 220
Ingående avskrivningar	-238 146	-171 896
Årets avskrivningar	-66 250	-66 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-304 396	-238 146
Utgående redovisat värde	208 824	275 074

Not 12 Kund- avgifts och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar	358 692	280 206
	358 692	280 206

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 281	3 621
	1 281	3 621

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald Kabel-tv	15 738	15 559
Förutbetald bredbandskostnad	10 845	16 267
Förutbetald medlemsavgift	4 780	4 780
Förutbetald försäkringspremie	15 196	16 518
Förutbetalda ränta	2 013	0
	48 572	53 124

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel, Handelsbanken	1 076 763	728 219
	1 076 763	728 219

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	8 600 000	8 675 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-100 000	-100 000
Lån med slutbetalningsdag 2025	-3 300 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	5 200 000	8 575 000

Lånen fördelas:

5,2 mkr, 2,71% ränta ff dg 271030, utan amortering.

2 200 tkr, 1,08% ränta ff dag 250130, amortering 100 tkr per år.

1,2 mkr, marknadsmässig ränta, 4,24% per 241212, fast 3 månader, utan amortering.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna elkostnader	17 998	18 515
Upplupna värmekostnader	27 869	25 976
Övriga förutbetalda intäkter	23 567	10 900
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	487 224	449 219
Upplupna räntekostnader	19 206	14 196
Upplupna underhåll och reparationskostnader	224 413	274 930
	800 277	793 736

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inga eventualförpliktelser

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	16 453 000	16 453 000
	16 453 000	16 453 000

Styrelsens underskrifter

Uppsala

Hans Åhlander
Ordförande

Kjell Karlsson

Christer Sparf

Ingrid Wesström

Jean Helou

Vår revisionsberättelse har lämnats

Johan Grahn
Auktoriserad revisor
Revisorshuset i Uppsala AB

Anders Nilsson
Internrevisor