



Välkommen till årsredovisningen för Brf Brandsoldaten

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
Upplysning vid förlust	s. 8
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 2006-03-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-11-29 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-23 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
Svartbäcken 54:5	2012	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförs./företag.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2012-2014 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2014

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 681 kvm, varav 3650 kvm utgör boyta och 31 kvm utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt och 34 garageplatser med nyttjanderätt i en gemensamhetsanläggning.

Verksamhet i lokalerna

Föreningslokal 31 kvm löptid tills vidare.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

I fastighetens byggnad finns en föreningslokal som huvudsakligen används till styrelse- och föreningsmöten samt aktiviteter för bostadsrättsinnehavarna.

Gemensamhetsanläggning

I fastigheten ingår två gemensamhetsanläggningar. En avseende innergård (vägar, gång- och cykelvägar, dagvattenledningar, belysning, grönytor, planteringar, lekplatser och grill) tillsammans med Brf Brandbilen och Brf Moltas, och en anläggning garage, tillsammans med Brf Brandbilen.

En fastighetsförvaltare sköter den praktiska driften av gemensamhetsanläggningarna.

Styrelsens sammansättning

Sara Christin B Linde Kjellman	Ordförande
Anna Åström	Styrelseledamot
Bo Arne Åhlman	Styrelseledamot
Bo Danielsson	Styrelseledamot
Nicklas Karlsson	Styrelseledamot
Stefan Hafstad	Styrelseledamot
Carl Gustaf Engelbert Byström	Suppleant

Valberedning

Malin Karlsson och Tim Åström

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 2024-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2082. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Bytt läsare till Garageport på grund av stöld
Byte av högtalare och mikrofon i port Skolgatan 22B
Injustering och rengöring av ventilation i alla lägenheter, fastighet och garage
- 2023** ● Garantiarbete utfört på undertak takfot
- 2022** ● Målning och förbättringsunderhåll i fastighetens allmänutrymmen, entréportar och hissar - Utfört 2022
Rengöring och justering av ventilation i hela fastigheten - Utfört 2022
Stampsolning av alla lägenheter - Utfört 2022
- 2019** ● Målning av stålpelare vid garage - Utfört i samband 5-årsbesiktning
OVK - Utfört 2019-06-03

Avtal med leverantörer

Besiktning av hissar	Inspecta Sweden AB
Bredband och TV	TeliaSonera Sverige AB
Ekonomisk/administrativ förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El och värmeförbrukning och serviceavtal	Vattenfall AB Försäljning
Elinstallationsarbeten	ELAK AB Uppsala
Entrémattor	ELIS TS AB Järfälla
Fastighetsjour	Relita Industri & Skadeservice Sweden AB
Fastighetsskötsel	Bredablick Förvaltning Uppsala AB (UBC)
Föreningsmedlemskap och Hemsida	Bostadsrätterna
Företagsförsäkring inkl. kollektivt bostadsrättstillägg	Folksam
Garageport Crawford 521 eldriven	ASSA ABLOY Entrance Systems Service AB
Individuell Mätning och Debitering IMD	Ngenic Sverige AB Uppsala/Nordic Propeye AB
Lokalstädning	Clean Partner i Stockholm AB
Nyckeladministration	AB Byggbeslag Lås & Säkerhet
Revision	BOREV Revision AB
Service/jour avtal hissar	Kone AB
Sophantering	Ragn-Sells AB, Uppsala Vatten och Avfall AB
Totalentreprenadkontrakt	Peab Bostad AB
Vatten	Uppsala Vatten och Avfall AB

Övrig verksamhetsinformation

Brf Brandsoldaten
769614 - 2004

Övrig verksamhetsinformation

Övrig information om föreningen

DET ÄR DAGS FÖR föreningens årsstämma som planeras 2025-06-04

Vi skall summera det gångna året, lägga det bakom oss och blicka framåt. Årsredovisningen är den skrift som beskriver läget och ekonomin i föreningen. Många siffror och långa tabeller, men också en mer lättbegriplig presentation i text av föreningens situation.

Redovisningen beskriver en liten och ung förening (11 år) med god ekonomi.

STADGARNA LIGGER till grund för varför vi har en förening och hur den skall fungera. Styrelsen har skapat några dokument som mer i detalj beskriver hur olika ärenden skall hanteras. se vår hemsida <https://www.brandsoldaten.bostadsraterna.se>

Den löpande ekonomiska och administrativa förvaltningen har styrelsen delegerat till SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB, som på ett professionellt sätt sköter detta. Varje år träffas styrelsen och SBC för att stämma av rutiner, rådande regler och hur samarbetet fungerar.

PARKERINGSPLATSER. I fastighetens underjordiska byggnad finns det garage med 34 parkeringsplatser varav 4 har möjlighet till elbilsaddning som kan hyras av bostadsrättsföreningens medlemmar. Föreningen tillämpar ett kösystem som innebär att medlemmar i Brf Brandsoldaten har företräde till parkeringsplatserna och att de lägenheter som inte har någon parkeringsplats, men önskar en sådan, får förtur före de lägenheter som står i kö för att få en andra parkeringsplats.

INDIVIDUELL MÄTNING OCH DEBITERING (IMD) för förbrukning av el, kall-/varmvatten tillämpas och faktureras (en månad i efterskott) till bostadsrättshavarna per månad i samband med månadsavgifterna. I en liten förening som vår är det trevligt om alla lär känna varandra. För att sprida medinflytande försöker vi bjuda till aktiviteter som främjar detta. Medlemmarna kan grilla tillsammans i vår gemensamma innergård. Detta för att ge chans till att umgås och till att prata om föreningens verksamhet.

TILLSAMMANS HAR vi en ekonomisk förening. Alla är vi delägare i vårt boende, och de vinster vi gör genom att vara ansvarsfulla går tillbaka till oss medlemmar.

På årsstämman kan medlemmarna visa att vi har en levande förening. Då träffas vi för att besluta om framtiden och välja styrelse som under kommande året skall företräda bostadsrättsinnehavarna. Det är vi medlemmar i Bostadsrättsföreningen Brandsoldaten som har gemensamt ansvar när det gäller föreningens skötsel till exempel STÄDNING, EKONOMI, UNDERHÅLL, TRIVSEL.

Vi vädjar till er alla, att tänka på att hålla rent i entréer så att vi slipper ökade kostnader och därav ökade årsavgifter. Till exempel stenar och grus som följer med in i entré - portarna kan fastna i hissarna och därmed förorsaka stopp och vi måste tillkalla extra hisservice. Tänk också på att följa reglerna i soprummet, avsluta påsar så att inget rinner ut, vika ihop pappersförpackningar och wellpapp. Tänk också på att spara på elförbrukningen eftersom kostnaderna har ökat mycket. Vi uppmanar alla, att ta sin chans att påverka!

VÄLKOMNA TILL ÅRSSTÄMMAN

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Föreningsstämman genomfördes 2024-05-30.

GEMENSAMHETSANLÄGGNING GARAGE GA23.

Brandsoldaten och Brandbilen är 50/50 ägare till garaget. Eftersom garaget inte har något eget abonnemang eller anläggning har det installerats undermätare som skall visa förbrukning av el och fjärrvärme, så att kostnader debiteras respektive ägare korrekt. Mätare för elförbrukning finns installerad hos Brandbilen och mätare för fjärrvärme finns installerad hos Brandsoldaten. Rekommenderad effektagift för fjärrvärme är svår att beräkna själv eftersom den blir ett tillägg på Brandsoldatens totala fjärrvärmeförbrukning. Fakturan från Vattenfall avseende fjärrvärmeförbrukningen innehåller 60% fjärrvärmeförbrukning och 40% rekommenderad effektagift varför det är viktigt att den rekommenderade effektagiften fördelas rättvisande, och därför måste föreningarna förhandla efter bästa förmåga.

PARKERINGSPLATSER.

Under 2024 har offerter inhämtats för att installera fler laddstolpar och beslut tagits att ChargeNode skall installera 17 laddstolpar i Brandsoldatens garage. Investeringen finansieras med kompletterande lån av vår bank.

GARAGEPORT GA23. Under året har läsnare till garageport blivit stulen och har ersatts med en ny.

Gemensamhetsanläggningarnas ingående bostadsrättsföreningar har endast haft möten under året, där frågor behandlats, som berört garage, å-pris kWh för elförbrukning/fjärrvärmeförbrukning garage GA23 och fördelning av kostnader

VENTILATION. Rengöring av fastighetens ventilationskanaler har genomförts under 2024 och alla lägenheter/garaget har justerats till godkända värden av Upplands Ventilationstjänst AB.

SOLCELLSPROJEKTET togs i drift i januari 2022 och uppföljning sker dagligen för att se att det fungerar. Tyvärr har vår leverantör av installationen gått i konkurs. Styrelsen arbetar för närvarande med att hitta en annan leverantör för att teckna serviceavtal.

HEMSIDAN uppdateras varje år. <https://www.brandsoldaten.bostadsraterna.se>

UNDERHÅLLSPLAN. Styrelsen uppdaterar och följer upp underhållsplanen årligen.

TVÅ-ÅRSBESIKTNING/FEM-ÅRSBESIKTNING. Alla garantiarbeten i fastigheten och lägenheterna har slutförts av Peab Bostad AB. Under 2024 har styrelsen undersökt vad som gäller för den 10-åriga ansvarstiden och den är nu avslutad.

HISSAVTAL. Serviceavtal med Kone AB har förlängts ytterligare ett år.

IMD. Uppsala Vatten har höjt priset på kallvatten under 2024 och därför har priset ändrats till medlemmarna. Det består av fast avgift per lägenhet och rörliga avgifter för förbrukningen per kbm. Elavgifterna till medlemmarna har inte förändrats under 2024.

BUDGET FÖR 2024 har upprättats och godkänts av styrelsen.

LÅN. (10 255 000 kr 2024-01-01) ränta 3,75% t.o.m. 2024-12-01.

(9 204 061 kr 2024-01-01) Amortering/år 1 000 000 kr ränta 3,80 % t.o.m. 2026-03-01.

(6 555 000 kr 2024-01-01) ränta 0,70 % i fem år t.o.m. 2026-01-30

Styrelsen håller aktivt kontakt med bank och media angående information om gällande räntevillkor.

Föreningen har till och med 2024 amorterat 11 235 939 kr.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5%.

Övriga uppgifter

Brf Brandsoldaten

769614 - 2004

Hållbarhetsinformation

Föreningen har utsett en hållbarhetsansvarig i styrelsen. Denne ansvarar för att säkerställa att föreningen tar hänsyn till miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet.

Föreningens fastighet (er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har solcellspaneler.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har för närvarande 4 laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser och kommer under 2025 att utöka totalt till 17 laddstolpar.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmuntrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir biogas, biogödsel och kompost.

Vid val av leverantör ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete, Vi vill uppmuntra vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för din medarbetare.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män.

Styrelsen består idag av 29 % kvinnor och 71 % män.

Styrelsen planerar att upprätta en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 58 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 57 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 058 320	2 964 713	2 927 646	2 899 352
Resultat efter fin. poster	-345 227	-323 242	228 370	214 378
Soliditet (%)	84	84	83	83
Yttre fond	1 484 594	1 181 006	1 068 011	1 001 709
Taxeringsvärde	140 576 000	140 576 000	140 576 000	102 505 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	692	655	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,2	78,5	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 855	7 127	7 346	7 529
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 855	7 067	7 284	7 529
Sparande per kvm totalyta, kr	221	196	343	344
Elkostnad per kvm totalyta, kr	81	65	72	86
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	115	81	66	67
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	24	24	31
Energikostnad per kvm totalyta, kr	235	170	161	183
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,99	2,96	-	-
Räntekänslighet (%)	9,90	10,79	-	-

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 och vatten (totalt 225 075 kr) 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). *Föreningen har garageyta som i dagsläget inte tas med i totalytan, detta utreds under 2025.*

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

Upplysning vid förlust

Förlusten beror huvudsakligen på ökade räntor samt höjda avgifter för El, Fjärrvärme, och Vatten.

För att motverka detta höjs månadsavgiften samt avgifter för El, Varmvatten och Kallvatten.

Amortering sker årligen på föreningens lån för att sänka räntekostnader.

Reguljär uppföljning sker av resultat och likvid för att avgöra om ytterligare höjningar behövs.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	98 550 000	-	-	98 550 000
Upplåtelseavgifter	39 052 000	-	-	39 052 000
Fond, yttre underhåll	1 181 006	-	303 588	1 484 594
Balanserat resultat	255 042	-323 242	-303 588	-371 787
Årets resultat	-323 242	323 242	-339 467	-339 467
Eget kapital	138 714 807	0	-339 467	138 375 340

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-68 200
Årets resultat	-339 466
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-303 588
Totalt	-711 254

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	103 700
Balanseras i ny räkning	-607 554

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 058 320	2 964 713
Övriga rörelseintäkter	3	42 221	104 425
Summa rörelseintäkter		3 100 541	3 069 138
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 418 313	-1 317 544
Övriga externa kostnader	9	-116 415	-163 084
Personalkostnader	10	-99 273	-92 900
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 050 336	-1 050 336
Summa rörelsekostnader		-2 684 337	-2 623 864
RÖRELSERESULTAT		416 204	445 274
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 808	7 808
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-767 238	-782 083
Summa finansiella poster		-761 430	-774 275
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-345 227	-329 002
Skatt		5 760	5 760
ÅRETS RESULTAT		-339 467	-323 242

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	163 328 557	164 378 893
Pågående projekt	13	143 392	0
Summa materiella anläggningstillgångar		163 471 949	164 378 893
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		163 471 949	164 378 893
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 751	7 701
Övriga fordringar	14	821 290	839 178
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	77 508	22 475
Summa kortfristiga fordringar		902 549	869 354
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		902 549	869 354
SUMMA TILLGÅNGAR		164 374 498	165 248 247

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		137 602 000	137 602 000
Fond för yttre underhåll		1 484 594	1 181 006
Summa bundet eget kapital		139 086 594	138 783 006
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-371 787	255 042
Årets resultat		-339 467	-323 242
Summa fritt eget kapital		-711 254	-68 199
SUMMA EGET KAPITAL		138 375 340	138 714 807
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	24 234 061	6 555 000
Summa långfristiga skulder		24 234 061	6 555 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	1 000 000	19 459 061
Leverantörsskulder		282 667	167 693
Skatteskulder		5 760	5 760
Övriga kortfristiga skulder		15 930	37 771
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	460 740	308 156
Summa kortfristiga skulder		1 765 097	19 978 441
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		164 374 498	165 248 247

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	416 204	445 274
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 050 336	1 050 336
	1 466 540	1 495 610
Erhållen ränta	5 808	7 808
Erlagd ränta	-784 627	-755 474
Betald inkomstskatt	5 760	5 760
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	693 481	753 703
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-84 265	28 118
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	263 106	60 505
Kassaflöde från den löpande verksamheten	872 322	842 326
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-143 392	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-143 392	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	220 000	300 000
Amortering av lån	-1 000 000	-1 100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-780 000	-800 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-51 070	42 326
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	819 082	776 756
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	768 012	819 082

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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 - 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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 242 092	2 135 340
Hysesintäkter garage	420 450	421 600
Hysesintäkter garage, moms	63 000	69 750
Vatten	81 900	65 052
Kallvatten, moms	31 785	24 714
Varmvatten, moms	68 314	57 701
El, moms	125 071	148 724
Elintäkter rörliga	0	10 121
Elintäkter laddstolpe moms	11 775	5 196
Intäkter solel, moms	6 412	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	0	2 144
Pantsättningsavgift	2 580	3 152
Överlåtelseavgift	4 012	5 514
Administrativ avgift	931	0
Vidarefakturerade kostnader	0	15 704
Öres- och kronutjämning	-2	0
Summa	3 058 320	2 964 713

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	71 933
Övriga intäkter	42 221	32 492
Summa	42 221	104 425

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	91 743	148 517
Fastighetsskötsel utöver avtal	11 815	11 520
Städning enligt avtal	76 544	75 654
Hissbesiktning	5 985	5 598
Brandskydd	4 875	0
Myndighetstillsyn	0	3 880
Sophantering	6 969	0
Snöröjning/sandning	5 232	7 652
Serviceavtal	60 671	55 991
Mattvätt/Hyrmattor	27 280	28 381
Förbrukningsmaterial	13 574	37 740
Summa	304 688	374 933

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Dörrar och lås/porttele	20 619	9 872
VVS	0	45 846
Värmeanläggning/undercentral	9 218	0
Ventilation	14 438	24 804
Elinstallationer	1 863	0
Hissar	3 499	0
Tak	3 400	23 856
Skador/klotter/skadegörelse	19 041	3 922
Summa	72 077	108 300

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Ventilation	103 700	0
Summa	103 700	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	298 287	238 649
Uppvärmning	422 887	298 730
Vatten	144 760	86 687
Sophämtning/renhållning	49 554	61 128
Summa	915 487	685 195

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	38 508
Bredband	104 760	104 848
Övriga fastighetskostnader	-88 159	0
Fastighetsskatt	5 760	5 760
Summa	22 361	149 116

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 845	329
Tele- och datakommunikation	9 194	14 403
Juridiska åtgärder	0	26 719
Revisionsarvoden extern revisor	16 325	13 500
Fritids och trivselkostnader	0	2 002
Föreningskostnader	5 032	20 770
Förvaltningsarvode enl avtal	58 039	55 676
Överlåtelsekostnad	6 018	5 514
Pantsättningskostnad	4 300	3 152
Övriga förvaltningsarvoden	783	763
Korttidsinventarier	3 599	0
Administration	11 280	8 558
Konsultkostnader	0	6 188
Bostadsrätterna Sverige	0	5 510
Summa	116 415	163 084

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	78 750	78 750
Arbetsgivaravgifter	20 523	14 150
Summa	99 273	92 900

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	767 238	782 083
Summa	767 238	782 083

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	174 465 296	174 465 296
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	174 465 296	174 465 296
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 086 402	-9 036 066
Årets avskrivning	-1 050 336	-1 050 336
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 136 738	-10 086 402
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	163 328 557	164 378 893
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>51 000 000</i>	<i>51 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	97 458 000	97 458 000
Taxeringsvärde mark	43 118 000	43 118 000
Summa	140 576 000	140 576 000

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	0	0
Anskaffningar under året	143 392	0
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	143 392	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	5 981	5 859
Momsavräkning	47 297	10 051
Övriga kortfristiga fordringar	0	4 186
Transaktionskonto	310 326	339 355
Borgo räntekonto	457 686	479 727
Summa	821 290	839 178

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	7 936	0
Förutbet fast skötsel	31 726	0
Förutbet försäkr premier	15 616	0
Upplupna intäkter	22 230	22 475
Summa	77 508	22 475

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2024-12-01	3,75 %		10 255 000
Handelsbanken	2026-03-01	3,80 %	8 204 061	9 204 061
Handelsbanken	2026-01-30	0,70 %	6 555 000	6 555 000
Stadshypotek AB	2027-12-01	2,68 %	10 475 000	
Summa			25 234 061	26 014 061
Varav kortfristig del			1 000 000	19 459 061

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 234 061 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	21 064	0
Uppl kostn el	30 728	0
Uppl kostnad Värme	51 627	0
Uppl kostn räntor	56 936	74 325
Uppl kostnad arvoden	45 937	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	14 433	0
Förutbet hyror/avgifter	240 015	233 831
Summa	460 740	308 156

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	36 250 000	36 250 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Samarbetsavtal som Brandsoldaten utformat utkast till mellan Brandsoldaten och Brandbilen avseende gemensamhetsanläggningen garage GA23 skall utredas och behandlas under 2025.

Rekommenderad effektagift för fjärrvärme GA23: För att få korrekt information om rekommenderad effektagift för GA23 avseende fjärrvärme kontaktar Brandsoldaten Vattenfall, varje år, för att få den korrekta effektagiften per år. Alla arbeten och kostnader skall alltid genomföras i samråd.

Elavgift ápris kWh Garage GA23: Brandsoldaten och Brandbilen kommer under 2025 gemensamt arbeta för att bli överens om ápris för elförbrukningen i Garaget. Alla arbeten och kostnader skall alltid genomföras i samråd.

EL/KV/VV: Priset på kallvatten och fjärrvärme ökar kraftigt 2025, varför vi höjer priset till medlemmarna från och med 2025-01-01. Med anledning av att vi har solel kvarstår priset till medlemmarna, tills vidare, men justering kan komma att ske under 2025 beroende på rådande läge (spotpris/nätavgift etcetera). Löpande uppföljning sker fortlöpande.

Månadsavgiften för lägenheterna kommer att höjas med 2,5 % under 2025. Ytterligare höjning kan komma att ske under året om anledning krävs.

Solceller Under året är avsikten att teckna serviceavtal för anläggningen.

Hissar: Kone AB har under januari 2025 uppgraderat nödtelefonerna i fastighetens hissar så att de fungerar och är godkända

OVK-besiktning kommer att ske under 2025

Cykelrum kommer att inventeras och effektiviseras under 2025.

Garageport: Service av garageport kommer att utföras under 2025

Systematiskt brandskyddsarbete kommer att utföras under 2025.

Med anledning av rådande ränteläge och investering av laddstolpar, kommer inga nya investeringar utföras 2025. Endast nödvändigt underhåll kommer att verkställas.

Låneöverläggning. Inga lån skall omsättas 2025.

Föreningen planerar att amortera 1 000 000 kr under 2025, beroende på, om ekonomin tillåter detta.

Underskrifter

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

Uppsala

Anna Åström
Styrelseledamot

Bo Arne Åhlman
Styrelseledamot

Bo Danielsson
Styrelseledamot

Nicklas Karlsson
Styrelseledamot

Sara Christin B Linde Kjellman
Ordförande

Stefan Hafstad
Styrelseledamot

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

Sanna Lindkvist
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

26.04.2025 09:41

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 22.04.2025 11:47

DOCUMENT ID:

r1Zk3B1SJll

ENVELOPE ID:

H11nByHkgx-r1Zk3B1SJll

DOCUMENT NAME:

Brf Brandsoldaten, 769614-2004 - Årsredovisning 2024.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Bo Arne Åhlman bo.ahlman@telia.com	Signed Authenticated	22.04.2025 12:24 22.04.2025 12:17	eID Low	Swedish BankID IP: 81.226.209.124
2. STEFAN HAFSTAD stefan.hafstad@icloud.com	Signed Authenticated	22.04.2025 12:39 22.04.2025 12:34	eID Low	Swedish BankID IP: 81.226.220.81
3. Anna Karin Viola Åström annasoderman@icloud.com	Signed Authenticated	22.04.2025 18:27 22.04.2025 18:07	eID Low	Swedish BankID IP: 81.225.180.126
4. NICKLAS KARLSSON nicklas.k@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 08:03 23.04.2025 07:56	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.86.41
5. Sara Christin B Linde Kjellman christine.l.kjellman1@telia.com	Signed Authenticated	23.04.2025 11:52 23.04.2025 11:50	eID Low	Swedish BankID IP: 81.227.162.87
6. BO DANIELSSON danielsson.bo2@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 07:00 24.04.2025 06:59	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.189.69
7. Sanna Karin Helena Lindkvist sanna.lindqvist@borev.se	Signed Authenticated	26.04.2025 09:41 26.04.2025 09:36	eID Low	Swedish BankID IP: 95.140.187.181

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed