

Årsredovisning 2024

Brf Sommaro nr 3

717600-3213



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sommarro nr 3

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 1946-09-09. Stadgar registrerades 2024-02-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Eriksberg 10:5	1946	Uppsala kommun
Eriksberg 9:2	1946	Uppsala kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Uppsala.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1947

Föreningen har 50 bostadsrätter om totalt 3 651 kvm 1 lokal och 2 bostadsrättslokaler om totalt 337 kvm. Byggnadernas totalyta är 4226 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Boberg	Ordförande
Alexander Stenmark	Styrelseledamot
Elin Blank	Styrelseledamot
Adrian Michaelsson	Styrelseledamot
Åsa Engström	Styrelseledamot
Malin Hansson	Suppleant
Ida Spjuth	Suppleant
Madeleine Saari Byström	Suppleant

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Sanna Lindqvist	Revisor	BOREV Revision AB
BOREV Revision AB	Revisor	BOREV Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-10.

Extra föreningsstämmor hölls 2024-01-03 och 2024-01-23. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2071.

Utförda historiska underhåll

2024	● Inköp och installation av ny torktumlare Renovering av uthyrnings lägenhet färdigställd
2023	● Installation av brytskydd på externa källardörrar Anläggning av nya parkeringsplatser
2022	● Installation av digitalt passer- och bokningssystem Ombyggnation av undercentral Byte av termostater och ventiler samt injustering av värmesystemet Asbestsanering och omisolering av samtliga rör (värme och vatten) Stambyte, horisontella stammar Underhåll av tak, tvättning och mossborttagning samt byte av pannor efter behov
2019	● Om- och utbyggnad av ventilation
2017	● Montering av säkerhetsdörrar, källare Inköp och installation av ny tvättmaskin
2016	● Byte av värmecentral
2014-2015	● Balkongrenovering Fasadrenovering och tilläggsisolering
2013-2014	● Fönsterbyte
2013	● Byte till fjärrstyrda garageportar
2008	● Målning av trapphusen Montering av säkerhetsdörrar, lägenheter
2000	● Stambyte, vertikala stammar
1996	● Elledningsbyte
1988	● Tak-, balkong- & fönsterrenovering
1972	● Fasadrenovering

1970 ● Fjärrvärmeinstallation

Planerade underhåll

2025 ● Byte till energieffektiv belysning

Avtal med leverantörer

Bank	Handelsbanken
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elleverantör	Vattenfall
Fastighetsförvaltning	Sommarro Fastighetstjänst AB
Försäkringsbolag	Länsförsäkringar
Lås- och nyckeltjänster	Uppsala Värdeskydd Teknik AB
Städning	Städ & Fönsterputsbolaget i Svealand
TV & internet	Telia

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Intäkter: Samtliga avgifter justerades upp med 7% den 1 januari 2024. Under året beslutades att endast justera årsavgiften för 2025 med 1,57%, vilket inte påverkar avgifterna för parkering, garage och liknande.

Leverantörsavtal och prisjusteringar: Leverantörsavtal har ofta indexklausuler, vilket har lett till högre avgiftshöjningar de senaste åren. Under 2024 har inflationen och prisjusteringarna dämpats något, med undantag för de kommunala avgifterna samt Vattenfalls fjärrvärmepriser. Dessa kostnader speglar inte inflationsrelaterade index, och föreningen har tyvärr begränsade möjligheter att påverka dem. En positiv notering är att räntorna sjunkit mer än budgeterat, vilket har gett en positiv effekt på resultatet och kassaflödet med 128 KSEK. Dock är räntekostnaden högre än 2023, på grund av att tidsbundna lån med låg ränta löpt ut under 2023.

Amorteringar och lån: Under året amorterades 834 KSEK, varav 535 KSEK var extra amortering. I samband med stamreovering och installation av nytt passersystem togs nya lån upp 2023 som inte fullt ut nyttjades och nu till viss del återbetalats. Kassen är dock stabil på 940 KSEK både vid ingången och utgången av året.

Försäkringsärendet: I samband med stamreoveringen 2022 gjordes en okulär inspektion av värmestammarna, som bedömdes vara i god kondition och inte i behov av att bytas (vilket skulle göras enligt underhållsplanen). Tyvärr uppstod under tredje kvartalet ett läckage i en mindre stam som inte inspekterades. Två lägenheter drabbades av fuktskador som delvis regleras av föreningens försäkringsbolag och de vis de berörda hemförsäkring. Återställning beräknas vara klar under första kvartalet 2025. Föreningens självrisk uppgår till 114 KSEK, vilket påverkar årets resultat negativt. Styrelsen behöver utreda huruvida läckaget gör att man behöver omvärdera beslutet att inte byta stammarna.

Gästlägenheten: Gästlägenheten har reoverats under lång tid och blev klar under sista kvartalet 2024. Lägligt för att hyras ut till en av de drabbade av fuktskadan. En välkommen intäktsökning till föreningen.

Twist om andrahandsuthyrning: Styrelsen har under 2024 anlitat juridisk hjälp för att driva ett ärende om otillåten andrahandsuthyrning av en av bostadsrätterna i föreningen. Styrelsen har anmodat bostadsrättsinnehavaren att upphöra med uthyrningen, men ingen rättelse har vidtagits. Styrelsen har därför sagt upp bostadsrätten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 75 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 71 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 894 625	2 682 536	2 438 684	2 409 161
Resultat efter fin. poster	258 128	480 192	432 090	520 858
Soliditet (%)	neg	neg	neg	neg
Yttre fond	2 378 053	1 685 053	1 114 803	421 803
Taxeringsvärde	80 377 000	80 377 000	80 377 000	62 466 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	696	650	586	569
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,1	95,4	94,8	93,5
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 144	3 354	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 941	3 138	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	120	170	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	17	16	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	142	122	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	47	38	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	205	176	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,06	2,10	1,19	1,02
Räntekänslighet (%)	4,52	5,16	5,87	5,00

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

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

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

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	78 844	-	-	78 844
Upplåtelseavgifter	1 062 688	-	-	1 062 688
Fond, yttre underhåll	1 685 053	-	693 000	2 378 053
Balanserat resultat	-7 395 041	480 192	-693 000	-7 607 848
Årets resultat	480 192	-480 192	258 128	258 128
Eget kapital	-4 088 263	0	258 128	-3 830 136

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 607 848
Årets resultat	258 128
Totalt	-7 349 721

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	258 128
Balanseras i ny räkning	-7 607 849
	-7 349 721

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 894 625	2 682 536
Övriga rörelseintäkter	3	2	13 919
Summa rörelseintäkter		2 894 627	2 696 455
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 781 577	-1 515 126
Övriga externa kostnader	9	-125 700	-103 347
Personalkostnader	10	-93 102	-81 562
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-247 260	-240 084
Summa rörelsekostnader		-2 247 639	-1 940 119
RÖRELSERESULTAT		646 988	756 336
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 809	6 190
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-392 669	-282 333
Summa finansiella poster		-388 860	-276 143
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		258 128	480 192
ÅRETS RESULTAT		258 128	480 192

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	7 345 255	7 584 967
Markanläggningar	13	28 139	29 627
Maskiner och inventarier	14	48 212	3 671
Pågående projekt	15	843 772	784 510
Summa materiella anläggningstillgångar		8 265 378	8 402 775
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 265 378	8 402 775
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		32 385	50 820
Övriga fordringar	16	15 288	152 980
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	67 735	129 193
Summa kortfristiga fordringar		115 408	332 993
Kassa och bank			
Kassa och bank		936 249	942 734
Summa kassa och bank		936 249	942 734
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 051 657	1 275 727
SUMMA TILLGÅNGAR		9 317 035	9 678 502

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 141 532	1 141 532
Fond för yttre underhåll		2 378 053	1 685 053
Summa bundet eget kapital		3 519 585	2 826 585
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 607 848	-7 395 041
Årets resultat		258 128	480 192
Summa ansamlad förlust		-7 349 721	-6 914 848
SUMMA EGET KAPITAL		-3 830 136	-4 088 263
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	1 180 000	3 649 377
Summa långfristiga skulder		1 180 000	3 649 377
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	11 250 581	9 612 592
Leverantörsskulder		166 965	89 212
Skatteskulder		9 295	8 334
Övriga kortfristiga skulder		47 141	19 074
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	493 188	388 176
Summa kortfristiga skulder		11 967 170	10 117 388
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 317 035	9 678 502

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	646 988	756 336
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	247 260	240 084
	894 248	996 420
Erhållen ränta	3 809	6 190
Erlagd ränta	-379 821	-248 806
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	518 236	753 803
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	217 585	-136 664
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	198 945	32 726
Kassaflöde från den löpande verksamheten	934 765	649 865
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-109 862	-82 180
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-109 862	-82 180
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-831 388	-340 212
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-831 388	-340 212
ÅRETS KASSAFLÖDE	-6 485	227 473
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	942 734	715 261
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	936 249	942 734

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sommaro nr 3 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:

Maskiner och inventarier	10 - 20 %
Byggnad	1,04 - 10 %
Markanläggningar	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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 595 864	2 425 956
Hysesintäkter garage	65 450	61 600
Hysesintäkter, p-platser	32 831	30 240
Hysesintäkter, lokaler	1 440	1 200
Kabel-TV/Bredband	156 000	145 776
Övriga intäkter	43 040	17 764
Summa	2 894 625	2 682 536

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	2	-49
Elprisstöd	0	13 968
Summa	2	13 919

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	148 610	181 729
Städning	50 743	49 177
Besiktning och service	11 879	19 559
Trädgårdsarbete	3 001	2 857
Snöskottning	105 614	45 424
Summa	319 847	298 746

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	7 462	12 912
Bostäder VVS	12 500	0
Tvättstuga	9 894	13 539
Dörrar och lås/porttele	16 123	17 533
VA	0	19 501
El	0	2 963
Försäkringsärende/vattenskada	144 479	0
Summa	190 458	66 448

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Summa	0	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	71 373	68 771
Uppvärmning	598 094	513 877
Vatten	197 913	162 209
Sophämtning	67 429	77 366
Summa	934 809	822 223

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	64 534	57 363
Kabel-TV	164 859	165 326
Bredband	1 800	1 800
Fastighetsskatt	105 270	103 220
Summa	336 463	327 709

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	12 205	1 610
Övriga förvaltningskostnader	22 299	22 659
Juridiska kostnader	12 319	0
Revisionsarvoden	16 325	18 250
Ekonomisk förvaltning	62 552	60 828
Summa	125 700	103 347

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	70 018	62 005
Löner, arbetare	985	0
Övriga personalkostnader	0	76
Sociala avgifter	22 099	19 481
Summa	93 102	81 562

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	392 529	282 224
Övriga räntekostnader	140	109
Summa	392 669	282 333

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	13 823 052	13 770 747
Årets inköp	0	52 305
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13 823 052	13 823 052
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 238 085	-5 999 245
Årets avskrivning	-239 712	-238 840
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 477 797	-6 238 085
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7 345 255	7 584 967
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>54 520</i>	<i>54 520</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	39 905 000	39 905 000
Taxeringsvärde mark	40 472 000	40 472 000
Summa	80 377 000	80 377 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	29 875	0
Årets inköp	0	29 875
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	29 875	29 875
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-248	0
Årets avskrivning	-1 488	-248
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 736	-248
Utgående restvärde enligt plan	28 139	29 627

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

Akkumulerat anskaffningsvärde

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående	359 462	359 462
Inköp	50 601	0
Utrangering	-43 500	0
Utgående anskaffningsvärde	366 563	359 462

Akkumulerad avskrivning

Ingående	-355 791	-354 795
Avskrivningar	-6 060	-996
Utrangering	43 500	0
Utgående avskrivning	-318 351	-355 791

Utgående restvärde enligt plan	48 212	3 671
--------------------------------	--------	-------

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Låsbyte/Renovering Gästlägenhet	843 772	784 510
Summa	843 772	784 510

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	15 288	14 980
Övriga fordringar	0	138 000
Summa	15 288	152 980

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 045	10 138
Fastighetsskötsel	11 457	11 458
Försäkringspremier	0	64 534
Kabel-TV	29 690	27 275
Bredband	150	150
Förvaltning	16 393	15 638
Summa	67 735	129 193

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-01-30	3,59 %	4 033 938	4 062 274
Stadshypotek	2025-06-30	0,97 %	1 241 518	1 254 514
Stadshypotek	2025-01-30	3,59 %	3 977 266	3 991 434
Stadshypotek	2024-03-11	4,70 %		338 370
Stadshypotek	2024-02-19	4,79 %		202 194
Stadshypotek	2025-07-30	0,76 %	1 107 859	1 133 183
Stadshypotek	2026-06-30	3,79 %	1 300 000	1 420 000
Stadshypotek	2025-02-17	3,34 %	770 000	860 000
Summa			12 430 581	13 261 969
Varav kortfristig del			11 250 581	9 612 592

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 047 301 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 412
Städning	4 613	4 475
El	6 564	7 216
Uppvärmning	80 688	78 329
Utgiftsräntor	53 661	40 813
Vatten	0	14 219
Förutbetalda avgifter/hyror	237 662	238 712
Övriga uppl kostn	110 000	0
Summa	493 188	388 176

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	14 300 000	14 300 000

Underskrifter

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

Uppsala

Johan Boberg
Ordförande

Alexander Stenmark
Styrelseledamot

Adrian Michaelsson
Styrelseledamot

Elin Blank
Styrelseledamot

Åsa Engström
Styrelseledamot

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

Sanna Lindqvist
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.04.2025 09:22

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 02.04.2025 14:47

DOCUMENT ID:

SJ-rlfh5a1l

ENVELOPE ID:

BJWmeGh9pyl-SJ-rlfh5a1l

DOCUMENT NAME:

Brf Sommarro nr 3, 717600-3213 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Elin Ingegärd Blank e.blank@telia.com	Signed Authenticated	02.04.2025 14:53 02.04.2025 14:50	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.255
2. ALEXANDER EKSTRÖM STENMARK alexander.stenmark@gmail.com	Signed Authenticated	02.04.2025 15:15 02.04.2025 15:13	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.38
3. JOHAN OLOF BOBERG johan.o.boberg@gmail.com	Signed Authenticated	02.04.2025 15:30 02.04.2025 15:24	eID Low	Swedish BankID IP: 130.238.217.150
4. ADRIAN MICHAELSSON adrian.michaelsson@gmail.com	Signed Authenticated	02.04.2025 18:47 02.04.2025 15:21	eID Low	Swedish BankID IP: 78.79.160.178
5. ÅSA ULLA KARIN ENGSTRÖM asa.engstrom19@gmail.com	Signed Authenticated	02.04.2025 20:17 02.04.2025 15:54	eID Low	Swedish BankID IP: 185.141.114.63
6. Sanna Karin Helena Lindkvist sanna.lindqvist@borev.se	Signed Authenticated	03.04.2025 09:22 03.04.2025 09:17	eID Low	Swedish BankID IP: 20.91.120.6

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sommarro Nr 3, org.nr 717600-3213

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sommarro Nr 3 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Brf Sommarro Nr 3 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Sanna Lindqvist
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.04.2025 09:24

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 02.04.2025 14:47

DOCUMENT ID:

BJBlfhqpyl

ENVELOPE ID:

HJgXxMhcaye-BJBlfhqpyl

DOCUMENT NAME:

Brf Sommarro Nr 3 revisionsberättelse 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sanna Karin Helena Lindkvist	 Signed	03.04.2025 09:24	eID	Swedish BankID
sanna.lindqvist@borev.se	Authenticated	03.04.2025 09:23	Low	IP: 20.91.120.6

* 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