

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsföreningen Sexan i
Uppsala
Org nr: 717600-4856





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sexan i Uppsala får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas 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 begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1939-05-09. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1943-11-04 och nuvarande stadgar registrerades 2025-04-01.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

I resultatet -2 564 tkr ingår avskrivningar med 215 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 349 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. ökade reparationer, underhåll samt driftskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på ökade kostnader inom uppvärmning och förvaltningskostnader. Räntekostnaderna har ökat p.g.a. omsatta lån.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 994 m², vilket motsvarar 80 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Kungsängen 3:4 och Kungsängen 3:5 i Uppsala Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 65 lägenheter samt 20 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1939. Fastigheternas adress är Kungsängsgatan 21-23 och Vretgränd 4-10 i Uppsala.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Gjensidige.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning		Dessutom tillkommer	
Standard	Antal	Användning	Antal
1 rum och kök	31	Antal p-platser	10
2 rum och kök	20		
3 rum och kök	10		
4 rum och kök	4		



Total bostadsarea	3 550 m²
Lokaler bostadsrätt	376 m ²
Lokaler hyresrätt	865 m ²
Total lokalarea	1 241 m²

Årets taxeringsvärde	108 600 000
Föregående års taxeringsvärde	108 600 000

Föreningens väsentliga lokalavtal

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta m²</u>
Guldsmed	107
Restaurang	136
Frisör	366
Skönhetssalong	82

Intäkter från lokalhyror utgör ca 33,78 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

<u>Leverantör</u>	<u>Avtal</u>
Riksbyggen	Ekonomisk och teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, utemiljö
Kone AB	Hisservice
Certego AB	Smart hosting
VVE-Teknik AB	Teknisk tillsyn av VVS installationer
Pd Miljövårdsservice AB	Trappstäd
Dekra Industrial AB	Hissbesiktning
Vattenfall	El och fjärrvärme
Uppsala Vatten o avfall	Vatten och hushållsavfall
Ragn-Sells AB	Källsortering
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV, bredband och telefoni

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 539 tkr och planerat underhåll för 2 123 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan uppdaterades i mars 2024 och är aktuell.

För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 65 031 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 168 tkr (453 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 690 tkr (353 kr/m²).

Föreningens totala underhållsfond uppgår till 4 320 tkr och inkluderar årets avsättning och ianspråktagande från 2023.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Uppsättning av staket och grindar	2012
Källarfönster utbyta till 3-glas	2014
Lyktstolpe uppsatt på gård 4	2014
Utbyte styr- och reglersystem i undercentralen	2015
Byte cirkulationspump	2015
Dränering och isolering grund utmed Kungsängsgatan	2015
Relining avlopp Vretgränd 8	2016
Byte expansionskärl	2016
Installation Bauer-system för vattenrening i radiatorsystemet	2016
Renovering källarlokalen Vretgränd 8	2017
Målning trappräcken	2018
Målning soprum	2019
Ny fettavskiljare samt installation av bakteriedödare	2019
Renovering marmorfasad	2020
Renovering av lägenhet 8	2020
Installation av mark- och fasadbelysning gård 4	2020
Installation laddstolpar elbil	2020
Renovering av takfot Vretgränd 8	2021
Installation belysning träd	2021
Byte lås- och passagesystem (fortsätter 2024)	2023



Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Återställning lägenhet Vretgränd 4	83 399
Anpassning lokal för ny hyresgäst	1 055 044
Dörrbyte tvättstuga	45 000
Byte- lås och passagesystem	788 566
Håltagning för vatten och avlopp	36 212
Håltagning för ventilation	6 455
Färdigställande porttelefon	108 766

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sofia Sahlman	Ordförande	2025
Emil Boberg	Sekreterare	2026 - Avgått under året
Olov Gulliksson	Vice ordförande	2025 - Avgått under året
Håkan Kahlström	Ledamot	2026
Oscar Dyrell	Ledamot	2025
Nazar Akrami	Ledamot	2026
Pär Ahlberg	Ledamot	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sofia Wictorin	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Solberg Ruhn	Förtroendevald revisorssuppleant 2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Rydén	Sammanställande 2025
Klas Ekström	2025

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under verksamhetsåret slutfört bytet av lås- och passersystem samt renoverat lokal för anpassning till ny hyresgäst.

Föreningen har bytt förvaltare varför uppställningen i årsredovisningen skiljer sig mot tidigare års årsredovisning.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 95 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 91 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 18 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 15 % från och med 2025-03-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	3 820	3 427	3 449	3 421	3 240
Resultat efter finansiella poster*	-2 564	-787	756	280	302
Soliditet %*	-36	22	30	20	15
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	62	58	50	56	55
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	605	512	486	487	477
Energikostnad kr/kvm*	243	209	203	200	178
Sparande kr/kvm*	-47	28	204	134	189
Skuldsättning kr/kvm*	893	604	627	657	714
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 089	737	765	802	871
Räntekänslighet %*	1,8	1,4	1,6	1,6	1,8

* obligatoriska nyckeltal

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. För mer information om vad som ingår i årsavgifter se Not 2.



Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter som visas i Not 2.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter som visas i Not 2.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Hushållsel ingår ej.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter som visas i Not 2.

Uppllysning vid förlust:

Föreningen redovisar ett underskott till följd av underhållsarbeten som är gjorda i fastigheten. Den bokförda förlusten har en påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet), på årsavgiften och den långsiktiga ekonomiska uthålligheten. Baserat på föreningens löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter samt upptag av nya lån för att upprätthålla sparande i föreningen samt för eventuella kommande underhållsbehov.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	243 781	4 022 250	2 795 242	-5 220 830	-786 598
Disposition enl. årsstämmbeslut				-786 598	786 598
Reservering underhållsfond			1 690 000	-1 690 000	
Reservering för underhåll enl. stämmbeslut			535 000	-535 000	
Ianspråktagande av underhållsfond enl stämmbeslut			-699 902	699 902	
Årets resultat					-2 564 149
Vid årets slut	243 781	4 022 250	4 320 340	-7 532 527	-2 564 149

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 842 527
Årets resultat	-2 564 149
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 690 000
Summa	-10 096 676

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Ianspråktagande av underhållsfonden	2 123 443
Att balansera i ny räkning i kr	- 7 973 233

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 820 181	3 427 440
Övriga rörelseintäkter	Not 3	660	19 873
Summa rörelseintäkter		3 820 841	3 447 313
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 117 150	-3 235 206
Övriga externa kostnader	Not 5	-694 223	-508 322
Personalkostnader	Not 6	-204 517	-164 347
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-215 401	-218 835
Summa rörelsekostnader		-6 231 292	-4 126 710
Rörelseresultat		-2 410 450	-679 397
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 435	2 871
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-155 133	-110 072
Summa finansiella poster		-153 698	-107 201
Resultat efter finansiella poster		-2 564 149	-786 598
Årets resultat		-2 564 149	-786 598

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	3 130 288	3 345 689
Summa materiella anläggningstillgångar		3 130 288	3 345 689
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		3 130 788	3 346 189
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		184 890	72 394
Övriga fordringar	Not 12	344 939	63 106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	175 567	163 823
Summa kortfristiga fordringar		705 396	299 323
Kassa och bank			
Kassa och bank		355 747	1 132 611
Summa kassa och bank		355 747	1 132 611
Summa omsättningstillgångar		1 061 143	1 431 934
Summa tillgångar		4 191 931	4 778 123



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 266 031	4 266 031
Fond för yttre underhåll		4 320 340	2 795 242
Summa bundet eget kapital		8 586 371	7 061 273
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 532 527	-5 220 830
Årets resultat		-2 564 149	-786 598
Summa fritt eget kapital		-10 096 676	-6 007 429
Summa eget kapital		-1 510 305	1 053 844
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	0	2 892 142
Övriga långfristiga skulder	Not 15	334 282	93 476
Summa långfristiga skulder		334 282	2 985 618
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	4 276 426	0
Leverantörsskulder		219 476	261 530
Skatteskulder	Not 16	12 933	12 933
Övriga skulder	Not 17	2 416	36 675
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	856 702	427 523
Summa kortfristiga skulder		5 367 953	738 660
Summa eget kapital och skulder		4 191 931	4 778 123



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-2 410 450	-679 397
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	215 401	218 835
	-2 195 049	-460 562
Erhållen ränta	1 435	2 871
Erlagd ränta	-149 197	-101 674
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 342 811	-559 365
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-406 074	-36 642
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	346 931	-438 320
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 401 954	-1 034 328
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-115 716	-111 787
Upptagna lån	1 740 806	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 625 090	-111 787
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-776 864	-1 146 115
Likvida medel vid årets början	1 132 611	2 278 726
Likvida medel vid årets slut	355 747	1 132 611



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Föreningen har bytt förvaltare varför uppställningen i årsredovisningen skiljer sig från tidigare års årsredovisning.

Redovisning av 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	57
Standardförbättringar	Linjär	5-20
Markanläggningar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder*	2 044 760	1 754 314
Årsavgifter, lokaler	328 956	282 360
Hyror, lokaler	1 290 327	1 211 468
Hyror, p-platser	108 900	100 800
Rabatter	-20 835	0
Elavgifter	0	1 764
Debiterad fastighetsskatt	52 489	49 105
Övriga ersättningar	20 086	27 636
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-7
Summa nettoomsättning	3 820 181	3 427 440

*I årsavgifter, bostäder ingår vatten, värme, Kabel-TV och bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	18 910
Övriga rörelseintäkter	660	963
Summa övriga rörelseintäkter	660	19 873

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-2 123 444	-699 902
Reparationer	-538 761	-264 941
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-269 285	-271 950
Försäkringspremier	-112 584	-97 865
Kabel- och digital-TV	-101 463	-95 925
Serviceavtal	-53 689	-36 425
Obligatoriska besiktningar	-86 498	-68 945
Snö- och halkbekämpning	-46 630	-92 820
Förbrukningsinventarier	-6 222	-12 585
Vatten	-238 799	-203 297
Fastighetsel	-111 627	-86 831
Uppvärmning	-812 221	-708 889
Sophantering och återvinning	-446 614	-452 996
Förvaltningsarvode drift	-169 313	-141 836
Summa driftskostnader	-5 117 150	-3 235 206

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-491 835	-432 897
IT-kostnader	-24 055	-11 158
Arvode, yrkesrevisor	-15 341	-12 338
Övriga försäljningskostnader	-2 062	0
Övriga förvaltningskostnader	-133 469	-5 774
Kreditupplysningar	-1 238	-1 710
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 736	0
Representation	0	-714
Telefon och porto	-5 430	-8 890
Medlems- och föreningsavgifter	0	-20 700
Bankkostnader	-3 151	0
Övriga externa kostnader	-9 906	-14 142
Summa övriga externa kostnader	-694 223	-508 322



Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Styrelsearvoden	-110 000	-105 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-48 914	-20 055
Sociala kostnader	-45 604	-39 292
Summa personalkostnader	-204 517	-164 347

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-197 063	-197 075
Avskrivningar tillkommande utgifter	-18 338	-21 760
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-215 401	-218 835

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	64	1 893
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	49	0
Övriga ränteintäkter	1 321	978
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 435	2 871

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-154 733	-110 072
Övriga räntekostnader	-400	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-155 133	-110 072

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	11 249 023	11 249 023
Mark	307 100	307 100
Standardförbättringar	233 550	233 550
Markanläggning	315 530	315 530
	12 105 203	12 105 203
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	12 105 203	12 105 203
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 264 744	-8 089 429
Standardförbättringar	-179 240	-157 480
Markanläggningar	-315 530	-315 530
	-8 759 514	-8 562 439
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-197 063	-175 315
Årets avskrivning standardförbättringar	-18 338	-21 760
Årets avskrivning markanläggningar	0	0
	-215 401	-197 075
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 974 915	-8 759 514
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 130 288	3 345 689
Varav		
Byggnader	2 787 216	2 984 279
Mark	307 100	307 100
Standardförbättringar	35 972	54 310
Markanläggningar	0	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	92 000 000	92 000 000
Lokaler	16 600 000	16 600 000
Totalt taxeringsvärde	108 600 000	108 600 000
<i>varav byggnader</i>	<i>51 000 000</i>	<i>51 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>57 600 000</i>	<i>57 600 000</i>

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Andel i HSB Uppsala	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordringar	0	21 302
Skattekonto	45 087	41 804
Momsfordringar	299 852	0
Summa övriga fordringar	344 939	63 106

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	38 607	35 370
Förutbetalt förvaltningsarvode	111 732	102 727
Förutbetald kabel-tv-avgift	25 103	25 725
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	125	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	175 567	163 823

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	4 276 426	2 892 142
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 276 426	0
Långfristig skuld vid årets slut	0	2 892 142

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,54%	2025-06-01	650 000,00	0,00	100 000,00	550 000,00
STADSHYPOTEK	3,54%	2025-06-01	2 242 142,00	0,00	15 716,00	2 226 426,00
STADSHYPOTEK	3,89%	2025-06-30	0,00	1 500 000,00	0,00	1 500 000,00
Summa			2 892 142,00	1 500 000,00	115 716,00	4 276 426,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 550 000 kr, 2 226 426 kr och 1 500 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 3 697 846 kr.

Not 15 Övriga långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Mottagna depositioner	334 282	93 476
Mottagna depositioner	334 282	93 476

Not 16 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	271 950	271 950
Debiterad preliminärskatt	-259 017	-259 017
Summa skatteskulder	12 933	12 933

Not 17 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder	2 416	0
Skuld för moms	0	8 838
Clearing	0	27 837
Summa övriga skulder	2 416	36 675

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner	0	125 055
Upplupna sociala avgifter	43 996	39 292
Upplupna räntekostnader	17 096	11 160
Upplupna driftskostnader	25 580	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	164 878	118 723
Upplupna elkostnader	11 799	4 401
Upplupna vattenavgifter	26 465	0
Upplupna värmekostnader	110 492	115 241
Upplupna kostnader för renhållning	-858	0
Upplupna revisionsarvoden	28 252	12 338
Upplupna styrelsearvoden	126 273	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 909	0
Beräknat förvaltningsarvode	0	1 313
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	300 820	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	856 702	427 523

Not 19 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	9 394 000	9 394 000

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Föreningen har drabbats av vattenskadorna i lägenheter på grund av skador på fasaden. Utredning pågår för status av fasaden och taken på fastigheten.



Styrelsens underskrifter

Uppsala, datum enligt elektronisk signatur

Sofia Sahlman

Håkan Kahlström

Oscar Dyrell

Nazar Akrami

Pär Ahlberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Cornelia Gustafsson
Extern revisor

Sofia Wictorin
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557548712844

Dokument

Brf Sexan i Uppsala Årsredovisning 2024
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2025-06-05 10:29:34 CEST (+0200) av Maria Hjelm (MH)
Färdigställt 2025-06-11 08:38:01 CEST (+0200)

Initierare

Maria Hjelm (MH)
Riksbyggen

Signerare

Sofia Sahlman (SS)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johanna Sofia Sahlman"
Signerade 2025-06-05 16:03:09 CEST (+0200)

Håkan Kahlström (HK)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Håkan Gunnar Kahlström"
Signerade 2025-06-05 11:55:24 CEST (+0200)

Oscar Dyrell (OD)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OSCAR DYRELL"
Signerade 2025-06-08 22:34:03 CEST (+0200)

Nazar Akrami (NA)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NAZAR AKRAMI"
Signerade 2025-06-09 13:48:45 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557548712844

Pär Ahlberg (PA)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PÄR
AHLBERG"
Signerade 2025-06-09 12:01:02 CEST (+0200)

Sofia Wictorin (SW)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sofia
Marie Wictorin"
Signerade 2025-06-09 14:37:47 CEST (+0200)

Cornelia Gustafsson (CG)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Clara
Cornelia Pia Gustafsson"
Signerade 2025-06-11 08:38:01 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sexan i Uppsala, org.nr. 717600-4856

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sexan i Uppsala för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sexan i Uppsala för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Sofia Victorin
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557548955029

Dokument

Revisionsberättelse 2024 Brf Sexan

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-06-09 13:16:36 CEST (+0200) av Maria Hjelm (MH)

Färdigställt 2025-06-11 08:39:14 CEST (+0200)

Initierare

Maria Hjelm (MH)

Riksbyggen

Signerare

Cornelia Gustafsson (CG)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Clara Cornelia Pia Gustafsson"
Signerade 2025-06-11 08:39:14 CEST (+0200)

Sofia Victorin (SW)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sofia Marie Victorin"
Signerade 2025-06-09 14:36:25 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Bostadsrättsföreningen Sexan i Uppsala

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Sexan i Uppsala i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

