

Årsredovisning

för

Brf Sture

717600-2199

Räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31

Styrelsen för Brf Sture får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

FASTIGHETEN

Föreningen äger fastigheten Luthagen 59:4 i Uppsala. Antalet bostadsrätter är 44 st. Den totala bostadsytan är 2293 kvm. Byggnadsår 1944. ROT-renovering 1993 omfattande stammar, el, tak, balkonger, trapphus, badrum och källare med undercentral. Fönsterbyte mot Luthagesplanaden och Götgatan 2013. Installation av säkerhetsdörrar 2019

Fastighetens taxeringsvärde är kr 39 000 000 (39 000 000). Kommunal fastighetsavgift har debiterats fastigheten med 1 630 (1 589) kr per lägenhet. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

STYRELSE

Ordförande:	Olof Johannesson
Kassör:	Henrik Stolt
Sekreterare:	Kristina Hellberg
Suppleanter:	Martin Svenda Martin Andersson
Revisorer:	Ludvig Trolle Grzechnik (intern) Henrik Didner (extern)
Revisorssuppleant:	Johan Cederlund
Valberedning:	Natalia Nelson tillsammans med en av styrelsen utsedd person

EKONOMI

Avgiften höjdes med 14% från kvartal 1 2023 och med 10% från kvartal 2 2024. Avgiften har därefter inte höjts men kommer att höjas från kv 1 2026 med preliminärt 5%. Föreningen flyttade under året lånen från SEB till Nordea som erbjöd väsentligt bättre ränta. Då likviditeten var ansträng höjdes samtidigt belåningen från 4,7 till 5,4 mkr.

Under året har 1 (7) lägenhet överlåtit.

Balkongprojektet fortgår som tidigare, föreningen har haft kontakt med föreningar som har monterat balkonger och fått information dels om balkongfirmor, dels om uppläggning av finansieringen. Anskaffning av laddstolpar på parkeringen är under fortsatt utredning. För närvarande finns ingen elbil med parkering på gården.

Renoveringar och underhåll

1993 Stam- och elrenovering.

2000 Nya cykelställ. Åtgärdat puts- och målningskador i källare efter vattenskada.

2000 Införskaffande av sopsorteringskåp.

2002 Dränering av grunden.

2005-2006 Underhållsmålning av fönster. Byte och komplettering av maskiner i tvättstuga.

2009 Energibesiktning har genomförts.

2010 Konditionsbesiktning har genomförts.

2011 Byte av lås till samtliga lägenheter samt de allmänna låsen.

2012 Ny gräsmatta samt planteringar till gården.

2013 Fönsterbyte.

2018 Installation av LED belysning i trapphuset.

2019 Nya säkerhetsdörrar och postboxar.

2020 Renovering av hissmotor i 6 B.

2020 Renovering av föreningens samlingsrum.
2021 Gym/motionsrum
2021-2022 Utbyte och uppgradering av undercentralens styrsystem
2023 Installation av gemensam el
2023 Målning av källaren

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	559	461	444	434
Nettoomsättning	1 452	1 168	1 142	1 086
Resultat efter finansiella poster	-266	-472	-176	-104
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88,00	90,50	0,00	0,00
Soliditet (%)	75,74	78,05	79,06	79,16
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 355	2 040	2 040	2 040
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 355	2 040	2 040	2 040
Sparande per kvm (kr/kvm)	-93	-209	0	0
Genomsnittlig skuldränta	4,64	5,18	2,23	0,00
Räntekänslighet (%)	4,21	4,44	0,00	0,00
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	338	249	0	0
Vattenkostnad per kvm (kr/kvm)	89	49	0	0
Elkostnad per kvm (kr/kvm)	61	50	0	0
Värme per kvm (kr/kvm)	188	150	0	0

Förändringar i eget kapital

	Grund- avgifter	Uppskrivnings- fond	Yttre rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	92 500	19 673 600	233 900	-683 959	-471 563	18 844 478
Disposition av föregående års resultat				-471 563	471 563	0
Årets resultat					-266 053	-266 053
Belopp vid årets utgång	92 500	19 673 600	233 900	-1 155 522	-266 053	18 578 425

På grund av att värmekostnaden ökat med 25% (+86 tkr) och kostnaden för vatten nästan fördubblats (+92 tkr) är resultatet fortfarande negativt. Föreningen har och kommer att ytterligare justera avgifterna tills intäkter och kostnader är i balans.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 155 524
årets förlust	-266 053
	-1 421 577
behandlas så att i ny räkning överföres	-1 421 577
	-1 421 577

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 452 165	1 167 672
Övriga rörelseintäkter		0	3 500
Summa rörelseintäkter		1 452 165	1 171 172
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader	2	-1 107 889	-991 432
Övriga externa kostnader	3	-126 995	-68 142
Personalkostnader	4, 5	-77 008	-167 875
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-172 827	-172 827
Summa rörelsekostnader		-1 484 719	-1 400 276
Rörelseresultat		-32 554	-229 104
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		321	107
Räntekostnader och liknande resultatposter		-233 820	-242 567
Summa finansiella poster		-233 499	-242 460
Resultat efter finansiella poster		-266 053	-471 564
Resultat före skatt		-266 053	-471 564
Årets resultat		-266 053	-471 564

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	23 382 831	23 537 858
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	23 100	26 400
Inventarier, verktyg och installationer	9	116 000	130 500
Summa materiella anläggningstillgångar		23 521 931	23 694 758
Summa anläggningstillgångar		23 521 931	23 694 758
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		133 321	216 997
Övriga fordringar		-5 387	41 026
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 932	82 937
Summa kortfristiga fordringar		179 866	340 960
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		826 736	107 495
Summa kassa och bank		826 736	107 495
Summa omsättningstillgångar		1 006 602	448 455
SUMMA TILLGÅNGAR		24 528 533	24 143 213

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		92 500	92 500
Uppskrivningsfond		19 673 600	19 673 600
Yttre reparationsfond		233 900	233 900
Summa bundet eget kapital		20 000 000	20 000 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 155 524	-683 960
Årets resultat		-266 053	-471 564
Summa fritt eget kapital		-1 421 576	-1 155 524
Summa eget kapital		18 578 424	18 844 476
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	5 400 000	4 678 084
Summa långfristiga skulder		5 400 000	4 678 084
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		19 644	152 903
Skatteskulder		9 228	7 591
Övriga skulder		41 682	45 831
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		479 556	414 327
Summa kortfristiga skulder		550 109	620 652
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 528 533	24 143 213

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-266 053	-471 564
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		172 827	172 827
Betald skatt		-425	13 580
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-93 651	-285 157
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förskott leverantör		0	54 438
Förändring av kundfordringar		83 676	-18 648
Förändring av kortfristiga fordringar		77 843	-36 398
Förändring av leverantörsskulder		-133 259	77 241
Förändring av kortfristiga skulder		62 716	110 389
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 675	-98 135
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-145 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-145 000
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		721 916	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		721 916	0
Årets kassaflöde		719 241	-243 135
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		107 495	350 629
Likvida medel vid årets slut		826 736	107 494

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider: Fastighetsförbättringar skrivs av med 2 %. Maskiner 10%.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Soliditet (%)

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

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utranteringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Genomsnittlig skuldränta

Föreningens räntekostnader dividerat med föreningens räntebärande skulder.

Räntekänslighet (%)

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

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Kvartalsavgifter	956 059	788 992
Värmeavgift	325 673	268 713
Lokaler	2 960	2 570
Överlåtelse och Pantsättningsavgifter	4 195	15 371
KabelTV-avgifter	80 342	63 280
Andrahandsuthyrningavgift	12 892	0
Parkeringsavgift ej moms	21 080	10 700
Elförbrukning debiterad moms 25 %	48 963	18 046
	1 452 164	1 167 672

Not 2 Direkta fastighetskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Hissbesiktning	-4 808	-7 042
Brandskydd	-4 375	-18 338
Hiss serviceavtal	-14 968	-7 484
Underhåll/Skötsel Gård, mark, planteringar	-1 172	-5 864
Underhåll/Skötsel - Övriga gemensamma utrymmen	-7 454	-19 770
Reparation - Tvättstuga	0	-8 050
Reparation - Källarutrymmen	0	-12 509
Reparation - Dörrar och lås/porttele	-805	-17 312
Renhållning	-3 465	0
Reparation - VA, Vatten och Avlopp	-5 539	-30 923
Reparation - Hissar	-1 881	-2 700
Planerat Underhåll - Elanläggning	0	-7 250
Planerat Underhåll - Gård/markytor	-279	0
Legoarbeten och under entreprenader (gruppkonto)	0	-4 238
Elavgifter	-140 470	-114 065
Fjärrvärme	-430 481	-344 696
Vatten	-204 745	-112 558
Sophämtning	-67 113	-69 194
Fastighetsförsäkringar	-62 518	-59 693
Kabel-TV	-70 126	-82 305
Bredband	-19 230	-655
Fastighetsskatt	-68 460	-66 786
	-1 107 889	-991 432

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Resekostnader (gruppkonto)	-100	0
Postbefordran	-4 181	-796
Förluster på kundfordringar	0	-136
Möteskostnader	-747	-4 276
Förvaltningskostnader	-35 392	-35 677
Bankkostnader	-2 198	-1 989
Föreningsavgifter	-5 660	-5 660
Arvode överlåtelse- & pantärenden	-72 684	-17 870
Redovisningstjänster	-2 117	-1 738
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	-3 041	0
Övriga externa kostnader, ej avdragsgilla	-875	0
	-126 995	-68 142

Not 4 Medelantalet anställda

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Medelantalet anställda	1	2

Not 5 Utgifter för personal

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Löner till kollektivanställda	-14 400	-90 225
Lön styrelse och revisorer	-5 940	0
Lagstadgade sociala avgifter	-15 078	-32 194
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	0	-1 400
Löner till tjänstemän	-38 720	-29 988
Arbetsgivaravgifter	-1 104	-1 724
Sociala och andra avgifter enligt lag och avtal (gruppkonto)	0	-1 192
Semesterlöner till kollektivanställda	-1 728	-10 827
Semesterlön	-38	-325
	-77 008	-167 875

Not 6 Avskrivningar/nedskrivningar

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Avskrivning renovering -1993, 2%	-133 248	-133 248
Avskrivning fönsterbyte -2013, 2%	-21 779	-21 779
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-3 300	-3 300
Avskr elanläggning - 23	-14 500	-14 500
	-172 827	-172 827

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 676 458	8 676 458
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 676 458	8 676 458
Ingående avskrivningar	-4 812 201	-4 657 173
Årets avskrivningar	-155 028	-155 028
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 967 229	-4 812 201
Ingående uppskrivningar	19 676 600	19 676 600
Utgående ackumulerade uppskrivningar	19 676 600	19 676 600
Utgående redovisat värde	23 385 829	23 540 857
Taxeringsvärden byggnader	23 800 000	23 800 000
Taxeringsvärden mark	27 000 000	27 000 000
	50 800 000	50 800 000
Bokfört värde byggnader	3 382 831	3 540 857
Bokfört värde mark	20 000 000	20 000 000
	23 382 831	23 540 857

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 000	33 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 000	33 000
Ingående avskrivningar	-6 600	-3 300
Årets avskrivningar	-3 300	-3 300
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 900	-6 600
Utgående redovisat värde	23 100	26 400

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	145 000	
Inköp		145 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	145 000	145 000
Ingående avskrivningar	-14 500	
Årets avskrivningar	-14 500	-14 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 000	-14 500
Utgående redovisat värde	116 000	130 500

Not 10 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Lån SEB 29503311, ränta 5,31%	0	3 475 584
Lån SEB 35977910, ränta 5,49%	0	1 202 500
Nordea Hypotek AB, ränta 20241231, 3,11%	5 400 000	
	5 400 000	4 678 084

Uppsala den 27 maj 2025


Olof Johansson
Ordförande


Henrik Stolt

Christina Hellberg



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sture, org.nr. 717600-2199

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen för år 2024. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskaps-handlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bostadsrättsföreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättnings-skyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller bostadsrätts-föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av bostadsrättsföreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för bostadsrättsföreningen, behandlar underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 3 juni 2025



Henrik Didner

Extern revisor



Ludvig Trolle Grzechnik

Intern revisor