

*Årsredovisning 2024
med bilagor
för
BRF ÖSTRA FYRISSTRAND*



Brf Östra Fyrisstrand

www.fyrisstrand.se

Brf Östra Fyrisstrand
Org nr 769613-9919

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- tilläggsupplysningar	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Östra Fyrisstrand är ett privatbostadsföretag som bildades vid ett konstituerande möte 2006-02-03 och registrerades av Bolagsverket 2006-03-03. Föreningen förvärvade genom köpekontrakt 2007-03-19, fastigheten Librobäck 10:9 som började byggas i juni 2006 och byggdes klar under 2008. Inflyttningen påbörjades 2008-01-21. Föreningen upplåter lägenheter och lägenhetsförråd. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 1 november 2018. Föreningens hemsida finns på: www.fyrisstrand.se

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 april 2024. Stämman genomfördes på Fyrishov i Uppsala. 30 medlemmar deltog. 25 av föreningens 28 lägenheter var representerade.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Sten Lindgren	Ledamot, Ordförande
Gunnar Jäll	Ledamot
Susanne Rosén Hagstedt	Ledamot
Maths Isacson	Ledamot
Ann-Cathrine Chkalikoff	Suppleant

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisor har varit Tomas Ericson, auktoriserad revisor,
Borev Revision AB

I valberedningen ingår Siv Nordstrand, sammankallande, och Liisa Isacson.

I huvudsak har skötseln av fastigheten lagts ut på entreprenad enligt följande:

Den ekonomiska/administrativa förvaltningen har utförts av
Mälardalens BostadsrättsFörvaltning AB (MBF) i Västerås.

Fastighetsskötsel: Uppsala Fastighetstjänst AB.

Städ: Luthagens städ och fönsterputs AB

Hissen: Kone AB

Hissbesiktning: Inspecta

Övrigt

Bredbandstjänster: Telia

El: Vattenfall och Upplands Energi AB

Fjärrvärme: Vattenfall Fjärrvärme

Vatten & Avlopp: Uppsala Vatten

Samtliga kostnader för lägenheten utom hushållsel ingår i årsavgiften.

Föreningen har s.k. gemensam el (en abonnentavgift för hela fastigheten). Det innebär att varje lägenhetsinnehavare endast betalar extra för den egna förbrukningen av hushållsel. Preliminär debitering sker månadsvis och avräkning årsvis.

Vatten, värme, datauppkoppling med bredband 100/100, TV (Telia Lagom, f.n. 26 kanaler TV- & streamingpaket, Telia play) ingår i årsavgiften.

I källaren finns en tvättstuga med två större tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp. Kostnaden för tvättstugan ingår i avgiften för lägenheten. Varje lägenhet har dessutom egen tvättmaskin och torktumlare.

Med fastigheten följer en andel om 33,33 % i Uppsala Librobäck S:11 genom Fyrisstrands samfällighetsförening, där tre fastigheter ingår. Gemensamhetsanläggningen omfattar gårdsområdet kring fastigheterna, parkeringsgarage, parkeringar, kommunikationsytor, grönytor, cykelförråd, byggnader för sophantering mm. Även ledningsnät för vatten, avlopp, dagvatten, utomhusbelysning mm. Marken ägs med äganderätt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 170 317 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 1 161 893 kr. Planerat underhåll av fastigheten har genomförts för 224 671 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen på sid 10.

Underhåll och investeringar

Löpande underhåll av fastigheten har alltid varit en prioriterad fråga för styrelsen.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 106 956 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 267 810 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 224 671 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Underhållsplanen 2022-2030

Stamspolning genomfördes 2022. Nästa stamspolning är planerad till 2027.

Fjärrvärmecentralen färdigställdes under året och vi har nu en toppmodern anläggning.

Radonmätning genomfördes med godkända resultat 2022. Nästa Radonmätning sker 2032.

Fastigheten är 17 år och vi gjorde en fasadtvätt under 2023.

Förebyggande underhåll som byte av fläktlager, grus runt fastighetens grund, målning mm.

Installation av ett nytt styr- och övervakningssystem för ventilation, fjärrvärme och elförbrukning har slutförts av Siemens AB under 2024. En kostbar, men bra framtidsinvestering.

Underhållsplanen 2025 - 2035

En preliminär plan för åren finns. Eftersom vi kontinuerligt genomfört och även tidigare lagt underhåll och förbättringar av fastigheten med bland en ny fjärrvärmecentral, nytt digitalt styrsystem av värme och ventilation mm ser vi i nuläget inte några större behov av kostsamma investeringar under perioden. Mindre reparationer av maskiner och mindre skador kan säkert dyka upp under året, men vi ser inte något behov av större underhållsarbeten de närmaste åren.

Närmaste året

Vår solcellsanläggning på taket producerade c:a 18% av den el vi använde under året. Resterande el köper vi av Upplands Energi via Vattenfalls elnät. Vi kommer att köpa c:a 75 000 kWh under 2025. Vår kostnad för El har genom effektiva åtgärder minskat från 190 206 kr år 2010 till 142 162 kr år 2024 trots ökad kostnad per kWh.

Utförlig information finns på föreningens hemsida. www.fyrisstrand.se

Vid omläggning av ett lån 2024-01-30 amorterade vi 1 MSEK extra på det lånet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 848 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan. Genom noggrann kontroll av vår ekonomi, hyfsat bra avtal med våra leverantörer och ett väl planerat underhåll och förbättringar av fastigheten har vi minskat våra kostnader och samtidigt är vi väl rustade inför framtiden.

Avgiften för våra lägenheter har justerats 3 gånger sedan första inflyttningen. 2008. 2012 +5% och 2018 +2% och 2024 +8%. Ingen höjning av avgifter under 2025.

Vi har för närvarande en kassa/likviditet som motsvarar c:a 6 månaders avgifter/inkomster.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 41

Under året har 0 (1) bostadsrätter bytt ägare.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Libroäck 10:9 har ett taxeringsvärde uppgående till 78 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 50 000 000 kr. Föreningens hus byggdes 2006 - 2008 med första inflyttning 21 januari 2008.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt

med sammanlagd yta av 2 252 kvm	2 rok 496 m ²	8 st
	3 rok 924 m ²	12 st
	4 rok 832 m ²	8 st
Summa bostadslägenheter		28 st

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa och inkluderar bostadsrättstillägg.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	2 019 749	1 882 269	2 040 847	2 074 988
Resultat efter finansiella poster	kr	-185 778	-83 877	-64 469	-9 951
Soliditet	%	70	69	69	68
Likviditet	%	183	331	297	401
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	848	785	785	785
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	883	823		
Skuldsättning per kvm	kr	8 761	9 340	9 478	9 618
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	8 761	9 340	9 478	9 618
Energikostnad per kvm	kr	229	200	182	194
Räntekänslighet (grundavgift)	%	10,3	11,9	12,1	12,3
Räntekänslighet (total avgift)	%	9,9	11,3		
Sparande per kvm	kr	261	297	346	328
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	98,47	96,37		

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelseavgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	23 487 358	23 487 642	1 042 500	-800 104	-83 877
Reservering till yttre fond			267 810	-267 810	
Ianspråktagande av yttre fond			-203 354	203 354	
Balansering av föregående års resultat				-83 878	83 877
Årets resultat					-185 778
Belopp vid årets utgång	23 487 358	23 487 642	1 106 956	-948 438	-185 778

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-948 437
Årets resultat	-185 778
	-1 134 215

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	267 810
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-224 671
I ny räkning balanseras	-1 177 354
	-1 134 215

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-185 778
Dispositioner	-43 139

Årets resultat efter dispositioner	-228 917
------------------------------------	----------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 150 095
---	-----------

Resultaträkning

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

1

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

3

2 019 749

1 882 269

Övriga rörelseintäkter

0

41 068

Summa rörelseintäkter

2 019 749

1 923 337

Rörelsekostnader

Driftskostnader

4

-980 917

-937 209

Periodiskt underhåll

5

-224 671

-203 354

Övriga externa kostnader

6

-91 139

-83 323

Arvoden och personalkostnader

7

-35 098

-21 278

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-548 628

-548 628

Summa rörelsekostnader

-1 880 453

-1 793 792

Rörelseresultat

139 296

129 545

Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter

8

23 164

27 535

Räntekostnader

-348 238

-240 957

Summa finansiella poster

-325 074

-213 422

Resultat efter finansiella poster

-185 778

-83 877

Årets resultat

-185 778

-83 877

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen

Årets resultat enligt resultaträkningen

-185 778

-83 877

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

224 671

206 478

Reservering av medel till fond för yttre underhåll

-267 810

-267 810

Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll

-228 917

-145 209

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

1

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

65 808 318

66 356 946

Summa materiella anläggningstillgångar

65 808 318

66 356 946

Summa anläggningstillgångar

65 808 318

66 356 946

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

10

53 821

46 828

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

49 692

40 900

Klientmedel i SHB

1 123 035

1 910 512

Summa kortfristiga fordringar

1 226 548

1 998 240

Kassa och bank

Kassa och Bank

0

148 888

Summa kassa och bank

0

148 888

Summa omsättningstillgångar

1 226 548

2 147 128

Summa tillgångar

67 034 866

68 504 074

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	23 487 358	23 487 358
Upplåtelseavgifter	23 487 642	23 487 642
Fond för yttre underhåll	1 106 956	1 042 500
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>48 081 956</i>	<i>48 017 500</i>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-948 437	-800 104
Årets resultat	-185 778	-83 877
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-1 134 215</i>	<i>-883 981</i>

Summa eget kapital

46 947 741 47 133 519

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11, 12	14 274 238	20 722 752
Summa långfristiga skulder		14 274 238	20 722 752

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11, 12	5 454 558	310 540
Leverantörsskulder		17 150	46 244
Skatteskulder		6 127	-302
Övriga skulder	13	6 936	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		328 116	291 321
Summa kortfristiga skulder		5 812 887	647 803

Summa eget kapital och skulder

67 034 866 68 504 074

Kassaflödesanalys

**2024-01-01
-2024-12-31** **2023-01-01
-2023-12-31**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster 139 296 129 546
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm 548 628 548 628

Erhållen ränta 23 164 27 535
Erlagd ränta -348 238 -240 957

362 850 464 752
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar -15 785 -44 710
Ökning/minskning leverantörsskulder -29 094 913
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder 50 160 -36 573

Kassaflöde från den löpande verksamheten 368 131 384 382

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 0

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld -1 304 496 -310 540

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -1 304 496 -310 540

Årets kassaflöde -936 365 73 842

Likvida medel vid årets början 2 059 400 1 985 558

Likvida medel vid årets slut 1 123 035 2 059 400

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	91 år (t.o.m år 2112)
Solceller	30 år (t.o.m år 2051)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsåret.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	1 909 368	1 767 912
Hyror parkering & garage	0	44 410
Elavgifter	81 336	83 269
Övriga hyresintäkter	28 800	28 800
Övriga intäkter	245	1 889
Brutto	2 019 749	1 926 280
Hyresförluster vakanser garage	0	-29 760
Övriga vakanser hyresförluster	0	-14 250
Summa nettoomsättning	2 019 749	1 882 270

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv, bredband.
Årsavgiften för el debiteras medlemmarna utefter IMD
(individuell mätning och debitering). Årsavgiften tillsammans
med föreningens andra intäkter finansierar föreningens
löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	109 951	102 483
Reparationer, löpande underhåll	98 118	75 671
Elavgifter	121 810	144 594
Uppvärmning	296 493	233 783
Vatten och avlopp	97 435	71 234
Försäkringar	23 380	19 733
Avgift till gemensamhetsanläggning	70 000	155 964
Kabel-TV / Internet	116 134	84 884
Övriga fastighetskostnader	0	6 326
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	47 595	42 537
Summa driftskostnader	980 916	937 209

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Underhåll fasad	0	203 354
Underhåll ventilation	62 500	0
Installation elmätare	25 000	0
Värmepump & slambehållare	87 171	0
Styrventil	50 000	0
Summa periodiskt underhåll	<u>224 671</u>	<u>203 354</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Revision	25 000	21 250
Föreningsmöten	9 357	8 766
Ekonomisk och administrativ förvaltning	47 100	45 230
Övriga förvaltningskostnader	4 023	3 116
Konsultarvoden	3 750	0
Medlems- och föreningsavgifter	1 909	300
Övriga externa kostnader	0	4 661
Summa övriga externa kostnader	91 139	83 323

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Arvode styrelse	30 500	16 875
Sociala kostnader	4 598	4 403
Summa arvoden, personalkostnader	<u>35 098</u>	<u>21 278</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	22 190	27 795
Övriga ränteintäkter	974	-260
Summa finansiella intäkter	<u>23 164</u>	<u>27 535</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	54 199 700	54 199 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 199 700	54 199 700
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 007 754	-5 459 126
Årets avskrivningar	-548 628	-548 628
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 556 382	-6 007 754
Utgående planenligt värde	<u>47 643 318</u>	<u>48 191 946</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	18 165 000	18 165 000
Utgående planenligt värde	18 165 000	18 165 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>65 808 318</u>	<u>66 356 946</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	50 000 000	50 000 000
Taxeringsvärde mark	28 000 000	28 000 000
	<u>78 000 000</u>	<u>78 000 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	78 000 000	78 000 000
	<u>78 000 000</u>	<u>78 000 000</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	47 777	46 828
Övriga fordringar	6 044	0
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>53 821</u>	<u>46 828</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	0,92	2025-01-29	5 260 266
Stadshypotek	1,04	2026-12-01	9 001 218
Stadshypotek	3,60	2029-01-30	5 467 312
Summa skulder till kreditinstitut			19 728 796
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-310 540
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-5 144 018
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			14 274 238
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			18 176 096

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	25 075 000	25 075 000
Summa ställda säkerheter	25 075 000	25 075 000

Not 13 Övriga skulder

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Personalens källskatt	5 175	0
Sociala avgifter	1 761	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>6 936</u>	<u>0</u>

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Sten Lindgren
Ordförande

Gunnar Jäll

Maths Isacson

Susanne Rosén Hagstedt

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Borev Revision AB

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Deltagare

STEN LINDGREN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-19 11:38:24 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sten Lindgren

Sten Lindgren

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.227.149.206

GUNNAR JÄLL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-19 09:43:45 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: GUNNAR JÄLL

Gunnar Jäll

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.66.223.46

MATHS ISACSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-20 06:45:07 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATHS ISACSSON

Maths Isacson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.230.206.221

SUSANNE ROSÉN HAGSTEDT Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-19 13:11:30 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: SUSANNE ROSÉN
HAGSTEDT

Susanne Rosén Hagstedt

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.129.221.19

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-20 08:42:52 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Tomas Ericson

Tomas Ericson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 78.72.116.248

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Östra Fyrisstrand, Uppsala, org.nr 769613-9919

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Östra Fyrisstrand, Uppsala 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 2 april 2024 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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.

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 Bostadsrättsföreningen Östra Fyrisstrand, Uppsala 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

Tomas Ericson

Auktoriserad revisor

Deltagare

TOMAS ERICSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-20 08:43:44 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Tomas Ericson

Tomas Ericson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 78.72.116.248