



Årsredovisning 2024



BRF Bofinken i Nästet

Org nr 769635-3973

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
BRF Bofinken i Nästet

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Bofinken i Nästet, med säte i Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Bofinken i Nästet i Uppsala kommun bildades den 11 september 2017 och registrerades hos Bolagsverket den 29 september 2017.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 10 oktober 2019.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Ultuna 2:28 i Uppsala kommun. Marken innehas med äganderätt.

Föreningens byggnader består av 35 bostadsrätter i två flerfamiljshus.

Den totala boarean (BOA) är ca 2 197 kvm. Det finns 30 parkeringsplatser varav en är reserverad för bilpool. Det finns två laddstolpar och det är förberett för fler.

Lägenhetsfördelning:

- 7 st 1 rum och kök
- 12 st 2 rum och kök
- 12 st 3 rum och kök
- 4 st 5 rum och kök

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Trygg Hansa inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 30 september 2021. Garantitiden är fem år och löper fram till den 30 september 2026. Garantibesiktning verkställs inom två år från godkänd entreprenad.

Certifiering enligt Svanen

Bostadsrättsföreningen Bofinken i Nästets fastighet Ultuna 2:28. är miljömärkt enligt Svanen (nordisk miljömärkningslicens nr 3089 0043).

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Föreningen har avtal med Bredablick gällande fastighetsskötsel. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, teknisk förvaltning, fastighetsjour, trappstädning, trädgårdsskötsel samt snöröjning.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten deltar i en gemensamhetsanläggning avseende grönytor, lekmiljö, belysning, cykelparkering och dagvattenanläggning etc. Andelstal är 3 202/14 404. Anläggningen förvaltas som samfällighetsförening.

Väsentliga servitut

Fastigheten har ett belastande servitut avseende markparkeringsplatser till förmån för Ultuna 7:1 samt Ultuna 7:6.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 13 maj 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Henrik Adebom Fortea Ordförande Peter Berglund Elsa Nilsson Ida Wretling Hermansson Niklas Barke
-----------	---

Suppleanter	Adam Ekholm
-------------	-------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter i förening eller av en av styrelsen därtill utsedd styrelseledamot i förening med annan av styrelsen därtill utsedd person. Styrelsen har under året haft 10 (11) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Amanda Adebom Fortea
Lena Lööf
Erik Wretling Hermansson

Revisorer

Johan Grahn hos Barkertilly som huvudansvarig och Sara Yalcin som revisorsuppleant.

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter ska vara ett prisbasbelopp (57 300 kr för 2024) exklusive sociala avgifter från ordinarie stämma 2024 till ordinarie stämma 2025. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter bostadsarea.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna registrerades av Bolagsverket den 12 februari 2021.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Underhållsplan

Styrelsen har beställt underhållsplan av Fastum Teknik AB som kommer upprättas under 2024.

Fastighetsavgift

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret 2021.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen vill med nedanstående text sammanfatta året som varit och vilka frågor som varit prioriterade för styrelsen.

Under verksamhetsåret har föreningen genomfört OVK (obligatorisk ventilationskontroll) för att säkerställa en god inomhusmiljö samt slutfört installationen av laddstolpar för elbilar.

Styrelsen har också aktivt arbetat med att förvalta fastigheten och säkerställa en långsiktigt hållbar drift och ekonomi för föreningen.

Styrelsen vill med dessa ord lägga det gångna året till handlingarna.

Föreningen genomförde en avgiftshöjning på 6 % den 1 januari 2024.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2023</u>	<u>2023</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	58	58
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	10	4
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-9</u>	<u>-4</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	59	58

Under året har 6 (3) bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	2 388	2 273	2 012
Resultat efter finansiella poster, tkr	-374	-243	-302
Soliditet (%)	71,6	71,4	71,5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	921	869	712
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 336	13 473	13 609
Sparande per kvm (kr/kvm)	223	275	248
Räntekänslighet (%)	14,5	15,5	19,1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	239	198	196
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	84,8	85,6	77,8

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

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

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnader för el och vatten ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på höga låneräntor och hög avskrivningskostnad vilket ger ett negativt resultat.

Inför nästa räkenskapsår beräknas räntorna på föreningens lån vara oförändrade fram till slutet av 2026 då två lån löper ut för omsättning.

Baserat på föreningens kommande underhållsplan kan styrelsen anpassa föreningens årsavgifter och planera finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Föreningen planerar att finansiera förlusten genom att höja årsavgifterna och se över de löpande kostnaderna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	45 612 003	30 407 997	82 816	-368 131	-242 588	75 492 097
Disposition av föregående års resultat:			66 000	-308 588	242 588	0
Årets resultat					-373 695	-373 695
Belopp vid årets utgång	45 612 003	30 407 997	148 816	-676 719	-373 695	75 118 402

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-676 719
årets förlust	-373 695
	-1 050 414

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	66 000
i ny räkning överföres	-1 116 414
	-1 050 414

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 387 510	2 272 820
Summa rörelseintäkter		2 387 510	2 272 820
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 002 823	-809 371
Övriga externa kostnader	4	-127 645	-87 378
Personalkostnader	5	-73 002	-67 852
Avskrivningar		-857 490	-846 240
Summa rörelsekostnader		-2 060 960	-1 810 841
Rörelseresultat		326 550	461 979
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 636	1 262
Räntekostnader och liknande resultatposter		-703 881	-705 829
Summa finansiella poster		-700 245	-704 567
Resultat efter finansiella poster		-373 695	-242 588
Årets resultat		-373 695	-242 588

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	103 732 530	104 477 520
Pågående nyanläggningar		0	56 250
Summa materiella anläggningstillgångar		103 732 530	104 533 770

Summa anläggningstillgångar

103 732 530

104 533 770

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos entreprenör		13 066	13 066
Övriga fordringar	7	986 228	1 014 142
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	145 060	161 773
Summa kortfristiga fordringar		1 144 354	1 188 981

Kassa och bank

Kassa och bank		-19	2 073
Summa kassa och bank		-19	2 073
Summa omsättningstillgångar		1 144 335	1 191 054

SUMMA TILLGÅNGAR

104 876 865

105 724 824

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

76 020 000

76 020 000

Fond för yttre underhåll

148 816

82 816

Summa bundet eget kapital

76 168 816

76 102 816

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-676 719

-368 131

Årets resultat

-373 695

-242 588

Summa fritt eget kapital

-1 050 414

-610 719

Summa eget kapital

75 118 402

75 492 097

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

29 150 000

9 750 000

Summa långfristiga skulder

29 150 000

9 750 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

150 000

19 850 000

Leverantörsskulder

64 970

185 531

Övriga skulder

2

1 357

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

393 491

445 839

Summa kortfristiga skulder

608 463

20 482 727

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

104 876 865

105 724 824

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-373 695

-242 588

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

857 490

846 240

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

483 795

603 652

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

45 461

5 609

Förändring av kortfristiga skulder

-174 331

98 153

Kassaflöde från den löpande verksamheten

354 925

707 414

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-56 250

-56 250

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-56 250

-56 250

Finansieringsverksamheten

Förändring av låneskulder

-300 000

-300 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-300 000

-300 000

Årets kassaflöde

-1 325

351 164

Likvida medel och avräkningskonto

11

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

966 050

604 367

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

964 725

955 531

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader kommer att beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivas av enligt en linjär avskrivningsplan, med början år 2022.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10-25 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	2 023 418	1 908 906
P-platser och garage	212 100	163 950
Vattenavgifter	51 675	23 123
Elavgifter	99 569	99 342
Elprisstöd	0	42 073
Övriga intäkter och ersättningar	749	35 426
	2 387 511	2 272 820

I årsavgiften ingår värme och kabel-TV.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	115 410	104 537
Snöröjning/sandning	87 946	10 210
Serviceavtal	17 607	14 814
Hisservice/besiktning	25 989	21 849
Bevakningskostnader	6 594	0
Gemensamhetsanläggningar	0	11 743
Reparationer	41 034	25 471
Hissreparationer	2 175	1 875
Planerat underhåll	6 139	0
Fastighetsel	149 672	150 596
Uppvärmning	237 965	163 155
Vatten och avlopp	125 615	95 067
Avfallshantering	73 263	94 677
Försäkringskostnader	26 215	23 091
TV och bredband	20 243	82 554
Bredband	65 169	0

Förbrukningsinventarier	0	9 073
Övriga kostnader	1 788	660
	1 002 824	809 372

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvode	20 000	18 600
Ekonomisk förvaltning	52 372	52 737
Bankkostnader	2 182	1 788
Underhållsplan	28 800	0
Övriga poster	24 291	14 253
	127 645	87 378

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	57 300	52 435
Sociala avgifter	15 702	15 417
	73 002	67 852

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	84 624 000	84 624 000
Inköp	112 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 736 500	84 624 000
Ingående avskrivningar	-1 692 480	-846 240
Årets avskrivningar	-857 490	-846 240
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 549 970	-1 692 480
Ingående värde mark	21 546 000	21 546 000
Utgående värde mark	21 546 000	21 546 000
Utgående redovisat värde	103 732 530	104 477 520
Taxeringsvärden byggnader	58 000 000	58 000 000
Taxeringsvärden mark	20 400 000	20 400 000
	78 400 000	78 400 000

Not 7 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	12 986	42 320
Avräkningskonto förvaltare	964 744	963 977
Andra kortfristiga fordringar	8 431	7 845
	986 161	1 014 142

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Ekonomisk förvaltning	13 018	12 438
Fastighetsförvaltning	34 811	39 084
Fastighetsförsäkring	9 252	7 711
TV och bredband	21 649	21 353
Serviceavtal	5 221	14 216
Vatten- och avfallskostnader	0	14 016
Hiss serviceavtal	18 066	17 311
Vattenintäkter	13 433	6 652
Elintäkter	29 610	28 991
	145 060	161 772

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Danske Bank	2,83	2027-10-31	10 000 000	10 000 000
Danske Bank	2,79	2026-10-31	9 550 000	9 700 000
Danske Bank	1,71	2026-11-02	9 750 000	9 900 000
			29 300 000	29 600 000
Kortfristig del av lån			-150 000	-19 850 000

Kortfristig del av lån;

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 0 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 150 000 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	119 416	117 162
Styrelsearvoden	57 301	52 500
Sociala avgifter	18 000	16 495
Revision	14 975	14 350
Fastighetsel	21 860	30 765
Fjärrvärme	32 527	43 740
Snöröjning	8 513	0
Avfall	3 617	0
Reparationer	624	0
Bevakning	6 593	0
Förutbetalda avgifter och hyror	109 998	170 828
	393 424	445 840

Not 11 Kassaflödesanalys - likvida medel

Avräkningskonto hos förvaltare betraktas som likvida medel.

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	30 200 000	30 200 000
	30 200 000	30 200 000

Uppsala den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Henrik Adeborn Fortea
Ordförande

Peter Berglund

Elsa Nilsson

Niklas Barke

Ida Wretling Hermansson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johan Grahn
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Bofinken_i_Nästet.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-23 13:28:38

Dokumentet är undertecknat av:

	ELSA NILSSON (20010912XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-23 11:18:08
	Henrik Karl Allan Adeborn Fortea (19920805XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-06 11:37:41
	JOHAN GRAHN (19670628XXXX) Revisor	2025-04-23 13:28:37
	Ida Josefine Wretling Hermansson (19891009XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-11 14:53:28
	PETER BERGLUND (19560913XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-05 16:38:16
	GUNNAR NIKLAS EMANUEL BARKE (19820524XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-17 17:11:00



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Bofinken_i_Nästet.pdf (991614 byte)

542AB085BB75D200686BC4FB08E72731EA1AD59CA74E70E8D8AE50FB0A9E234C9FAF1F3C873FD45911A0
6DBA72F6811D5FFB8444C01D263AE92D71D5BBF34B08

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bofinken i Nästet

Org.nr 769635-3973

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bofinken i Nästet för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 de 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. De 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 Brf Bofinken i Nästet för räkenskapsåret 2024 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

Johan Grahn
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-23 13:45:36

Dokumentet är undertecknat av:



JOHAN GRAHN (19670628XXXX) Revisor

2025-04-23 13:45:36



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (134255 byte)

488A0A393222E42603611B739749380FCE062CBA0C8FA8B3AAC92429929B4BA439D7184383063A1A51D6
82393DFA7A17DCB7EE72E2B2D998D532953321F900F8

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera** support