

**Årsredovisning**  
för  
**BRF Åbygårdarna**  
779500-0269

Räkenskapsåret  
2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen för BRF Åbygårdarna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Verksamhetsberättelse lämnas separat.

Under året har följande ingått i styrelsen:

### *Styrelseledamöter*

|                           |                         |
|---------------------------|-------------------------|
| Tommy Ekström             | Ordförande              |
| Leon Wählstedt            | Ledamot och sekreterare |
| Kjell Borgestig           | Ledamot                 |
| Annica Vählstedt Elovsson | Ledamot                 |
| Adam Vesterlund           | Ledamot                 |

### *Styrelsesuppleanter*

Kjell Jansson

### *Revisorer*

Rune Johansson  
Christina Antonsson

### *Revisorssuppleant*

Madeleine Hjert

Föreningen har under året fortsatt med Uptake Consulting AB för den löpande bokföringen.

Föreningen har sitt säte i Östervåla.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                            | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                         | 1 369       | 1 313       | 1 257       | 1 269       |
| Resultat efter finansiella poster                       | 91          | 69          | 96          | -17         |
| Soliditet (%)                                           | 22,0        | 19,6        | 18,5        | 15,9        |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 597         | 577         | 555         | 559         |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 1 207       | 1 274       | 1 252       | 1 319       |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 1 277       | 1 348       | 1 325       | 1 395       |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 115         | 105         | 117         | 130         |
| Räntekänslighet (%)                                     | 2,1         | 2,3         | 2,4         | 2,5         |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 159         | 118         | 143         | 110         |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 91,3        | 92,8        | 93,4        | 93,1        |

*Kjell Ekström*

### Förändringar i eget kapital

|                                            | Medlems-<br>insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt         |
|--------------------------------------------|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 140 900              | 412 243                     | 179 432                | 69 162            | 801 737        |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                      |                             | 69 162                 | -69 162           | 0              |
| Avsättning till yttre<br>underhåll         |                      | 150 000                     | -150 000               |                   | 0              |
| Årets resultat                             |                      |                             |                        | 91 367            | 91 367         |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>140 900</b>       | <b>562 243</b>              | <b>98 594</b>          | <b>91 367</b>     | <b>893 104</b> |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                |
|------------------|----------------|
| balanserad vinst | 98 595         |
| årets vinst      | 91 142         |
|                  | <b>189 737</b> |

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| disponeras så att                    |                |
| reservering fond för yttre underhåll | 150 000        |
| i ny räkning överföres               | 39 737         |
|                                      | <b>189 737</b> |

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

Yvonne Åberg Kbg

## Resultaträkning

|                                                                             | Not | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>                             |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                                             | 2   | 1 368 531                 | 1 313 117                 |
| Övriga rörelseintäkter                                                      |     | 15 000                    | 0                         |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |     | <b>1 383 531</b>          | <b>1 313 117</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |     |                           |                           |
| Fastighetskostnader                                                         | 3   | -749 914                  | -684 632                  |
| Övriga externa kostnader                                                    | 4   | -85 322                   | -78 842                   |
| Personalkostnader                                                           | 5   | -229 732                  | -221 108                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |     | -165 746                  | -165 746                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |     | <b>-1 230 714</b>         | <b>-1 150 328</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |     | <b>152 817</b>            | <b>162 789</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |     | 20 461                    | 12 198                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |     | -82 136                   | -105 825                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |     | <b>-61 675</b>            | <b>-93 627</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |     | <b>91 142</b>             | <b>69 162</b>             |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |     | <b>91 142</b>             | <b>69 162</b>             |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |     | <b>91 142</b>             | <b>69 162</b>             |

*Yuri Andre* *Kbq 78*

| Balansräkning                                | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                   |     |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |     |            |            |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |            |            |
| Byggnader och mark                           | 6   | 2 536 414  | 2 702 160  |
| Inventarier, verktyg och installationer      | 7   | 0          | 0          |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 2 536 414  | 2 702 160  |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |     |            |            |
| Ägarintressen i övriga företag               | 8   | 100        | 100        |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |     | 100        | 100        |
| Summa anläggningstillgångar                  |     | 2 536 514  | 2 702 260  |
| Omsättningstillgångar                        |     |            |            |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |            |            |
| Kundfordringar                               |     | 106 170    | 187 734    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 36 232     | 33 862     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 142 402    | 221 596    |
| <i>Kassa och bank</i>                        |     |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 1 383 767  | 1 171 318  |
| Summa kassa och bank                         |     | 1 383 767  | 1 171 318  |
| Summa omsättningstillgångar                  |     | 1 526 169  | 1 392 914  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 4 062 683  | 4 095 174  |

Per Åberg Kbg TB

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

140 900

140 900

Reservfond

562 243

412 243

**Summa bundet eget kapital**

**703 143**

**553 143**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

98 595

179 433

Årets resultat

91 142

69 162

**Summa fritt eget kapital**

**189 737**

**248 595**

**Summa eget kapital**

**892 880**

**801 738**

#### Långfristiga skulder

9

Övriga skulder till kreditinstitut

2 550 000

2 700 000

**Summa långfristiga skulder**

**2 550 000**

**2 700 000**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

150 000

150 000

Leverantörsskulder

74 244

29 080

Skatteskulder

11 693

27 620

Övriga skulder

15 037

14 009

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

368 829

372 727

**Summa kortfristiga skulder**

**619 803**

**593 436**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**4 062 683**

**4 095 174**

*Yes Ave till 1059 TB*

| Kassaflödesanalys                                                                 | Not | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |     |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster                                                 |     | 91 142                    | 69 162                    |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |     | 165 746                   | 165 746                   |
| Betald skatt                                                                      |     | -15 829                   | -38 448                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>241 059</b>            | <b>196 460</b>            |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |     |                           |                           |
| Förändring av kundfordringar                                                      |     | 81 564                    | -9 914                    |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                             |     | -2 370                    | -2 299                    |
| Förändring av leverantörsskulder                                                  |     | 45 164                    | -21 368                   |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                |     | -152 968                  | 123 002                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>212 449</b>            | <b>285 881</b>            |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                           |     | <b>212 449</b>            | <b>285 881</b>            |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             |     |                           |                           |
| Likvida medel vid årets början                                                    |     | 1 171 318                 | 885 438                   |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               |     | <b>1 383 767</b>          | <b>1 171 319</b>          |

Km Ole Av Kbg TS

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

|             |            |
|-------------|------------|
| Byggnader   | 50 år (2%) |
| Inventarier | 5 år (20%) |

### Not 2 Nettoomsättning

|                                    | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder               | 1 263 108                 | 1 218 882                 |
| Årsavgifter lokaler                | 46 124                    | 51 214                    |
| Hyror garage och parkeringsplatser | 36 366                    | 34 408                    |
| Elförbrukning- elbilsladdning      | 20 070                    | 7 000                     |
| Överlåtelseavgifter                | 2 865                     | 1 432                     |
| Faktureringsavgifter               | 0                         | 180                       |
|                                    | <b>1 368 533</b>          | <b>1 313 116</b>          |

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och bredband.

### Not 3 Fastighetskostnader

|                                       | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Värme                                 | 53 248                    | 0                         |
| Elavgifter                            | 216 668                   | 208 100                   |
| Vatten och avlopp                     | 84 884                    | 66 012                    |
| Renhållning                           | 40 668                    | 44 338                    |
| Snöröjning                            | 37 025                    | 15 481                    |
| Trädgårdsskötsel                      | 3 756                     | 3 119                     |
| Reparation och underhåll av fastighet | 194 361                   | 241 340                   |
| Övriga omkostnader och aktiviteter    | 18 681                    | 17 739                    |
| Fastighetsskatt                       | 50 272                    | 50 272                    |
| Försäkringspremier                    | 37 225                    | 34 696                    |
| Förbrukningsinventarier               | 7 259                     | 0                         |
| Förbrukningsmaterial                  | 5 866                     | 3 535                     |
|                                       | <b>749 913</b>            | <b>684 632</b>            |

44 Ave tv Kbq TB

#### Not 4 Övriga externa kostnader

|                                        | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Drivmedel                              | 988                       | 665                       |
| Försäkring och skatt för fordon        | 62                        | 62                        |
| Reparation och underhåll av fordon     | 0                         | 318                       |
| Kontorsmaterial                        | 0                         | 178                       |
| Övriga kostnader                       | 500                       | 0                         |
| Bokslutsarbete                         | 9 219                     | 7 759                     |
| Styrelsemöteskostnader                 | 508                       | 535                       |
| Redovisningstjänster                   | 60 545                    | 54 450                    |
| Konsultarvoden                         | 2 021                     | 4 528                     |
| Avgift Fortnox bokföring               | 2 079                     | 1 998                     |
| Bankkostnader                          | 3 062                     | 3 419                     |
| Föreningsavgifter                      | 4 930                     | 4 930                     |
| Övriga externa kostnader, avdragsgilla | 1 408                     | 0                         |
|                                        | <b>85 322</b>             | <b>78 842</b>             |

#### Not 5 Medelantalet anställda

|                        | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Medelantalet anställda | 1                         | 1                         |

Personalkostnaderna består till dels av arvoden till styrelsen samt dels av ersättning till lokalvårdare och vaktmästare varav de båda senare är anställda på deltid.

#### Not 6 Byggnader och mark

|                                                 | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 8 287 308         | 8 287 308         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>8 287 308</b>  | <b>8 287 308</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -5 585 148        | -5 419 402        |
| Årets avskrivningar                             | -165 746          | -165 746          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-5 750 894</b> | <b>-5 585 148</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>2 536 414</b>  | <b>2 702 160</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 8 885 000         | 8 885 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 1 598 000         | 1 598 000         |
|                                                 | <b>10 483 000</b> | <b>10 483 000</b> |

Ku Åbygårdarna Kbg B

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

|                                                 | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 1 309 555         | 1 309 555         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>1 309 555</b>  | <b>1 309 555</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -1 309 555        | -1 309 555        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 309 555</b> | <b>-1 309 555</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

**Not 8 Ägarintressen i övriga företag**

|                                                 | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 100               | 100               |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>100</b>        | <b>100</b>        |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>100</b>        | <b>100</b>        |

**Not 9 Långfristiga skulder**

|                                                            | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen | 1 950 000         | 2 100 000         |
|                                                            | <b>1 950 000</b>  | <b>2 100 000</b>  |

Per Ole to Kbg TB

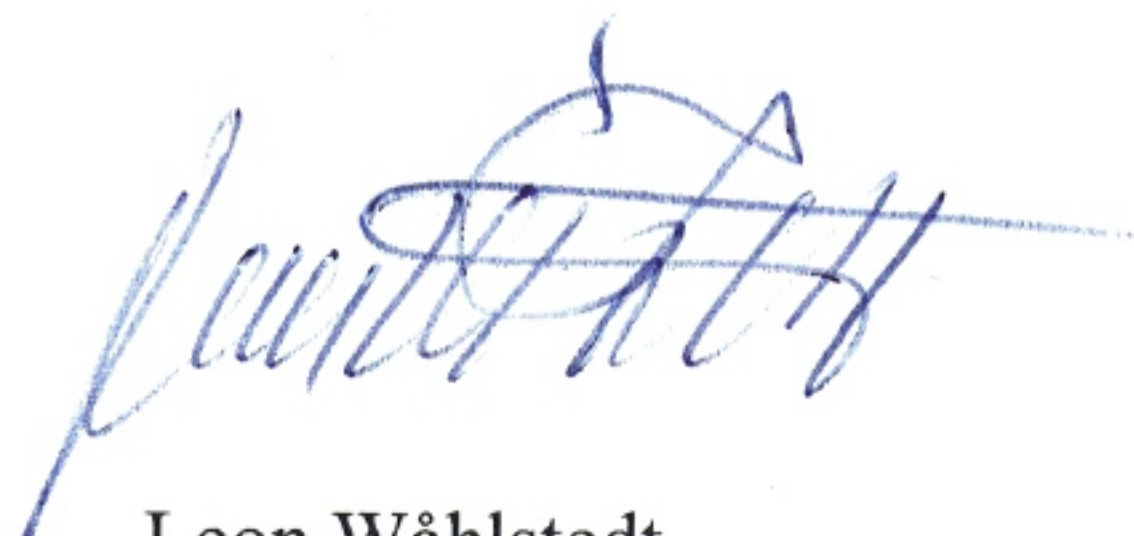
**Not 10 Ställda säkerheter**

|                      | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|----------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning | 4 887 900        | 4 887 900        |
|                      | <b>4 887 900</b> | <b>4 887 900</b> |

Östervåla 7 / 4 2025



Tommy Ekström  
Ordförande



Leon Wählstedt



Kjell Borgestig

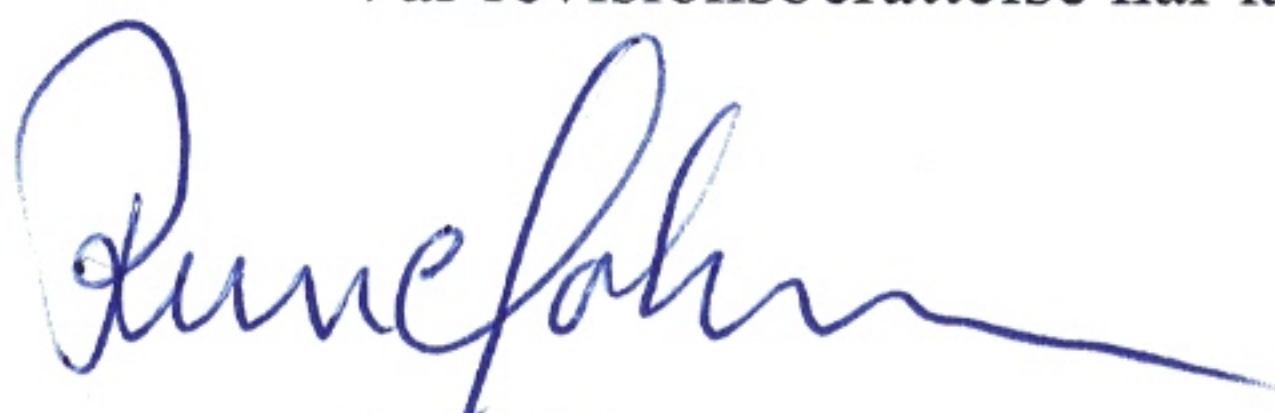


Annica Vählstedt Elovsson



Adam Vesterlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 21 / 5 2025



Rune Johansson



Christina Antonsson

779500-0269

Brf Åbygårdarna

Stora Torget 3

740 46 Östervåla

## Verksamhetsberättelse för Brf. Åbygårdarna 2024

Året har präglats av fortsatt ökade kostnader. Inte minst VA-avgiften från kommunen som höjts väsentligt. Den kommer även att höjas kommande år. Lyckligtvis kompenseras denna kostnadsökning till största delen av sjunkande räntor. Vårt omvärldsläge är fortsatt oroligt med bl a kriget i Ukraina.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda sammanträden inklusive konstituerade sammanträde. Årsmöte hölls den 12 juni där alla fick möjlighet att träffas. God smörgåstårta avnjöts från Solrosen.

Vid årsmöte omvaldes samtliga styrelseledamöter.

Kontinuerlig uppdatering sker gällande lägenhetsregistret som numera sköts av Uptake.

Förrådet intill samlingslokalen blev ledigt för uthyrning från maj månad.

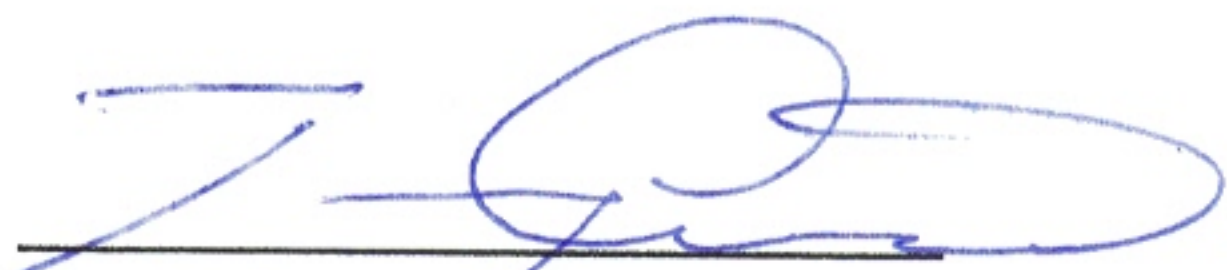
Under året har putslagningar på skadad sockel samt lagning utav källartrappor har utförts, Norrbo mur & kakel Harbo har utfört arbetena.

2 st lägenhet har fått ny ägare under året.

2 st informationsblad har skickats ut till föreningens medlemmar, 1 blad per halvår med aktuell information

Ett annat stort projekt som har diskuterats i styrelsen är nya fönster och balkongdörrar inom kommande 2-4 års period. Under året fick vi kontakt med en firma Interoc dörrar & fönster AB som har justerat våra fönster på ett mycket bra sätt. Ny genomgång om 3-5 år och därför skjuts byte av fönster på framtiden.

Julfesten i år hölls den 11 december med god tillslutning. Den goda julmaten kom i år från Solrosen.



Ordf. Tommy Ekström

Personal under året:

Ekonomisk förvaltare Uptake (konsult), Vice värd och vaktmästare Pär Sundin samt lokalvårdare Kamfang Larloon, Revisorer Christina Antonsson och Rune Johansson. Revisor - suppleant Madeleine Hjert Östervåla Elhandel.

# REVISIONSBERÄTTELSE 2024

## FÖR BRF ÅBYGÅRDARNA 779500-0269

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna som har ställts oss tillhanda samt styrelsens förvaltning för BRF Åbygårdarna för räkenskapsåret 2024-01-01- 2024-12-31.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed och ger i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024.

Vi tillstyrker därför att resultaträkningen och balansräkningen fastställs för föreningen och att årets resultat balanseras i ny räkning, enligt styrelsens förslag, samt att styrelsen och kassören beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Östervåla 2025-05-21.

  
Rune Johansson

  
Christina Antonsson