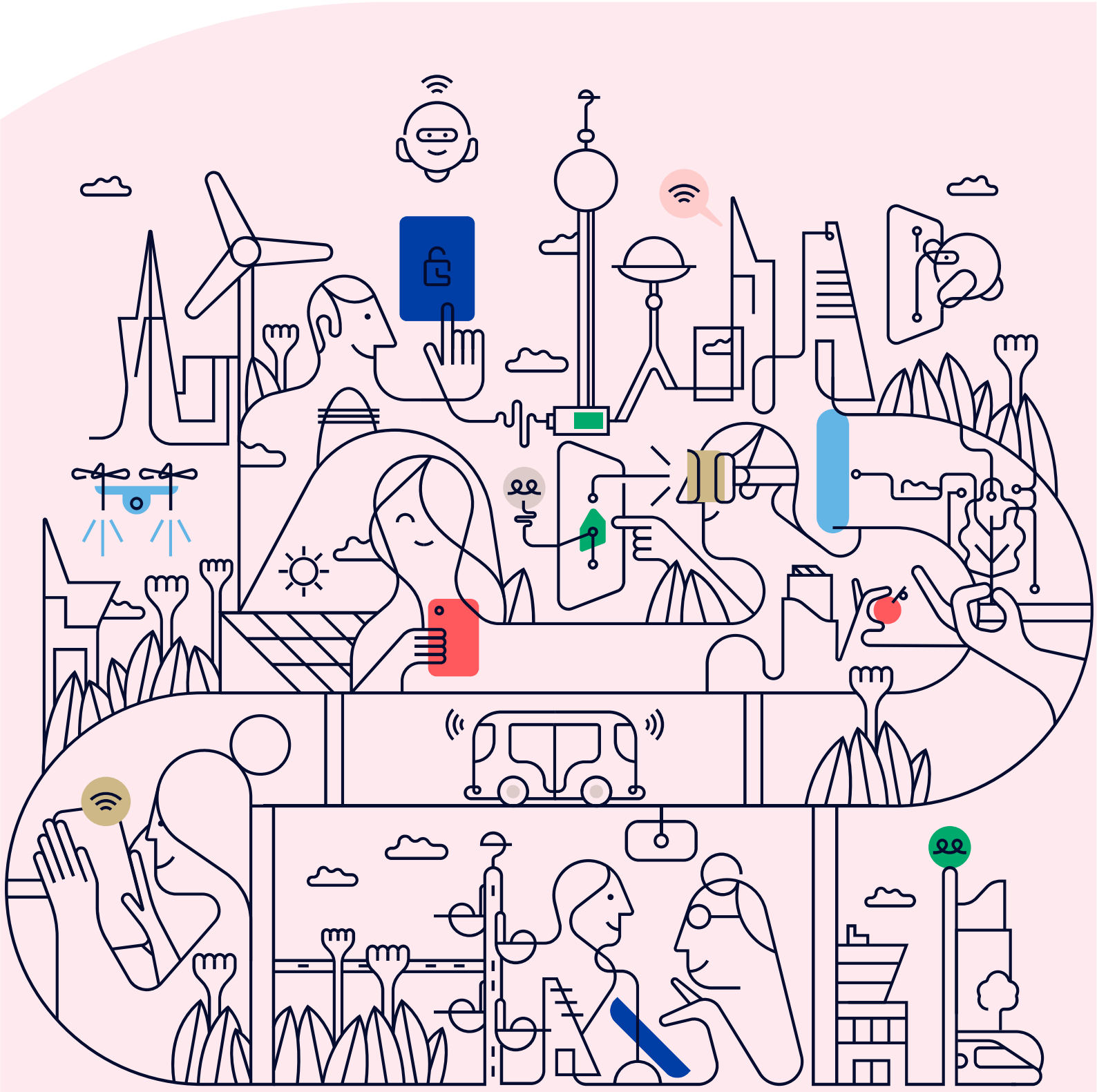
2024
Årsredovisning

Brf Russinet



683 275 978

Välkommen till årsredovisningen för Brf Russinet

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 3
Flerårsöversikt ..... s. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 15**

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Tierp.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-08-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-03-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
TIERP 178:1	1990	Tierp

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1990 och består av 15 flerbostadshus

Värdeåret är 1990

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 2523 kvm. Byggnadernas totalyta är 2523 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kristina Wallin	Ordförande
Gunilla Agneta Eriksson	Styrelseledamot
Jan Gustaf Anders Zetterqvist	Styrelseledamot
Sandra Sacie Svensson	Styrelseledamot
Sem Mahjouri	suppleant

Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans.

Revisorer

Hanna Elzbieta Denize	Revisor
Björn Johansson	Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-27.

Extra föreningsstämma hölls 2024-10-15. Ändring av stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-11-07. Ändring av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2024	Utbyte av samtliga kvarvarande originalköksfläktar
2022	Byte av samtliga termostatventiler Takrenovering
2021	Nya skärmväggar mellan altaner
2020	Målning fönster utvändigt
2010-2021	Byte av de gamla ordinarie elpannorna - Samtliga av föreningens gamla ordinarie el-pannor är nu utbytta.

Planerade underhåll

2025-2026	Fasadmålning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Elavtal för tv-utrustning	Vattenfall
Leverantör av kabel-tv	Lidén Data

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 43 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 44 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 522 513	1 528 456	1 514 977	1 512 996
Resultat efter fin. poster	464 864	746 387	-618 361	382 212
Soliditet (%)	39	36	34	32
Yttre fond	2 554 158	1 882 582	2 554 159	2 160 447
Taxeringsvärde	22 890 000	23 236 000	23 236 000	23 236 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	600	584	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,2	94,4	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 655	3 822	3 962	4 102
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 655	3 822	3 962	4 102
Sparande per kvm totalyta, kr	249	366	339	329
Elkostnad per kvm totalyta, kr	2	2	2	2
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	2	2	2	2
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,48	2,71	-	-
Räntekänslighet (%)	6,09	6,31	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	1 700 000	-	-	1 700 000
Fond, yttre underhåll	1 882 582	-	671 576	2 554 158
Balanserat resultat	1 308 851	746 387	-671 576	1 383 662
Årets resultat	746 387	-746 387	464 864	464 864
Eget kapital	**5 637 820**	**0**	**464 864**	**6 102 684**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 055 238
Årets resultat	464 864
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-671 576
Totalt	**1 848 526**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	**1 848 526**

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 522 513	1 528 456
Övriga rörelseintäkter	3	50 152	77 725
Summa rörelseintäkter		**1 572 665**	**1 606 181**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-546 307	-304 019
Övriga externa kostnader	8	-138 832	-160 664
Personalkostnader	9	-39 426	-38 258
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-170 040	-170 040
Summa rörelsekostnader		**-894 605**	**-672 981**
RÖRELSERESULTAT		**678 060**	**933 200**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 026	18 672
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-233 222	-205 485
Summa finansiella poster		**-213 196**	**-186 813**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**464 864**	**746 387**
ÅRETS RESULTAT		**464 864**	**746 387**

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	12 769 546	12 939 586
Summa materiella anläggningstillgångar		**12 769 546**	**12 939 586**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 800**	**2 800**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**12 772 346**	**12 942 386**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 877	10 005
Övriga fordringar	13	2 751 211	2 512 431
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	7 151	2 673
Summa kortfristiga fordringar		**2 771 239**	**2 525 109**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 771 239**	**2 525 109**
SUMMA TILLGÅNGAR		**15 543 585**	**15 467 495**

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 700 000	1 700 000
Fond för yttre underhåll		2 554 158	1 882 582
Summa bundet eget kapital		**4 254 158**	**3 582 582**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 383 662	1 308 851
Årets resultat		464 864	746 387
Summa fritt eget kapital		**1 848 526**	**2 055 238**
SUMMA EGET KAPITAL		**6 102 684**	**5 637 820**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	6 875 750	6 832 875
Summa långfristiga skulder		**6 875 750**	**6 832 875**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 345 000	2 737 875
Leverantörsskulder		15 536	12 649
Skatteskulder		0	42 066
Övriga kortfristiga skulder		-1	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	204 616	204 210
Summa kortfristiga skulder		**2 565 151**	**2 996 800**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**15 543 585**	**15 467 495**

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**678 060**	**933 200**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	170 040	170 040
	848 100	**1 103 240**
Erhållen ränta	20 026	18 672
Erlagd ränta	-236 004	-195 093
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**632 122**	**926 819**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 731	-8 916
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-35 992	-76 672
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**581 399**	**841 231**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	175 000
Amortering av lån	-350 000	-525 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-350 000**	**-350 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**231 399**	**491 231**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 468 059**	**1 976 828**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**2 699 458**	**2 468 059**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Russinet har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,64 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

683 275 978

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 458 096	1 461 790
Intäkter kabel-TV	55 080	55 233
Hyres- och avgiftsrabatt	0	-3 914
Påminnelseavgift	60	0
Pantsättningsavgift	860	6 304
Överlåtelseavgift	8 024	9 043
Administrativ avgift	392	0
Öres- och kronutjämning	1	0
Summa	**1 522 513**	**1 528 456**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2024	2023
Fakturerade kostnader	50 152	2 311
Försäkringsersättning	0	75 414
Summa	**50 152**	**77 725**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2024	2023
Sotning	56 250	0
Förbrukningsmaterial	49	0
Summa	**56 299**	**0**

NOT 5, REPARATIONER	2024	2023
Reparationer	0	3 025
VVS	8 624	0
Ventilation	142 174	0
Elinstallationer	1 199	1 518
Tak	30 999	0
Mark/gård/utemiljö	7 562	0
Summa	**190 558**	**4 543**

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2024	2023
El	6 055	4 623
Summa	**6 055**	**4 623**

683 275 978

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	73 380	72 243
Kabel-TV	48 340	48 340
Fastighetsskatt	171 675	174 270
Summa	**293 395**	**294 853**

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	2 214	1 316
Tele- och datakommunikation	8 281	7 262
Revisionsarvoden extern revisor	9 531	8 469
Styrelseomkostnader	530	0
Fritids och trivselkostnader	1 426	0
Föreningskostnader	1 426	4 449
Förvaltningsarvode enl avtal	44 750	42 952
Överlåtelsekostnad	8 024	7 352
Pantsättningskostnad	860	6 304
Administration	8 250	2 076
Konsultkostnader	48 470	75 414
Bostadsrätterna Sverige	5 070	5 070
Summa	**138 832**	**160 664**

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	30 000	30 000
Arbetsgivaravgifter	9 426	8 258
Summa	**39 426**	**38 258**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	233 222	205 485
Summa	**233 222**	**205 485**

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	28 238 925	28 238 925
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**28 238 925**	**28 238 925**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-15 299 339	-15 129 299
Årets avskrivning	-170 040	-170 040
Utgående ackumulerad avskrivning	**-15 469 379**	**-15 299 339**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**12 769 546**	**12 939 586**
I utgående restvärde ingår mark med	*1 140 000*	*1 140 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 570 000	15 856 000
Taxeringsvärde mark	7 320 000	7 380 000
Summa	**22 890 000**	**23 236 000**

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	**2 800**	**2 800**

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	588	42 928
Skattefordringar	4 039	1 444
Transaktionskonto	1 629 158	1 399 885
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	**2 704 085**	**2 512 431**

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	1 451	0
Upplupna intäkter	5 700	2 673
Summa	**7 151**	**2 673**

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-07-30	1,79 %	1 995 000	1 995 000
Handelsbanken	2026-07-30	1,57 %	4 837 875	4 837 875
Handelsbanken	2026-07-30	4,77 %	2 387 875	2 737 875
Summa			**9 220 750**	**9 570 750**
Varav kortfristig del			2 345 000	2 737 875

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 470 750 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	174	0
Uppl kostn el	467	0
Uppl kostn räntor	37 595	40 377
Uppl kostnad arvoden	30 000	30 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	11 973	9 426
Förutbet hyror/avgifter	124 407	124 407
Summa	**204 616**	**204 210**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	15 500 000	15 500 000

Underskrifter

_____, _____ – ___ – ___

Ort och datum

Agneta Eriksson
Styrelseledamot

Jan Zetterqvist
Styrelseledamot

Kristina Wallin
Ordförande

Sacie Svensson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ – ___ – ___

Hanna Elzbieta Denize
Revisor