

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

BRF Konstnären 1
Org nr: 769630-2855



- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaction 09222115557540379150



Signed: JM, EP, PK, MEH, KP, HS, AW, KS

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Konstnären 1 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-07-01. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-12-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-25. Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 203 m², vilket motsvarar 4 % av fastighetens uthyrbars yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Uppsala Gränby 6:6 i Uppsala kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 101 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2017. Fastighetens adress är Råbyvägen 55 A-H, 754 29 Uppsala.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	33
2 rum och kök	62
3 rum och kök	6

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1

Total tomtarea	2 264 m ²
Total bostadsarea	4 566 m ²
Total lokalarea	203 m ²

Årets taxeringsvärde	136 759 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	136 759 000 kr

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Verksamhet	Yta (kvm)	Löptid
Svenska N'ergy AB, STC	203	2025-03-31

Under räkenskapsåret har föreningen och lokalhyresgästen förlängt hyresavtalet.

Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 172 tkr och planerat underhåll för 77 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan upprättades 2020. Den innefattar dock kostnader som inte avser underhåll och någon genomsnittlig kostnad per år har därför inte kunnat beräknas. Information om rekommenderad avsättning till underhållsfond saknas i underhållsplanen. I övrigt är underhållsplanen aktuell.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År
Fasadrenovering/målning	2020
Tvättutrustning	2021
Passersystem	2021
Filterbyten	2022
Ventilationsrengöring och filterbyten	2023

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Inköp torktumlare	40 973
Filterbyten	35 905

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Mörner	Ordförande	2025
Philip Kottorp	Sekreterare	2025
Eva Peterson	Vice ordförande	2025
Anneli Wickman	Ledamot	2025
Haynoosh Shahi	Ledamot	2025
Mohammed El Harbiti	Ledamot	2025
Kurt Peterson	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jenny Hedström	Suppleant	2025
Rawan Hattab	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristian Segerstedt, BOREV Revision AB	Revisor	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har normalt underhåll och nödvändiga reparationer gjorts, men inga väsentliga förändringar har genomförts. I samband med omläggning av ett lån gjordes en extra amortering på 1,5 miljoner kronor i juni. Detta minskar föreningens räntebelastning i framtiden.

Under hösten beslöt styrelsen att höja månadsavgiften med 15% från och med 2025. Den viktigaste anledningen var att föreningen behöver öka avsättningen till reparations- och underhållsfonden inför framtiden. Även kommunens och Vattenfalls kraftigt ökade avgifter för sophämtning och fjärrvärme 2025 påverkade beslutet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 156 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 156 personer.

Föreningen höjde årsavgiften med 6% från 2024-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 15% från och med 2025-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelseav bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr (om inget annat anges)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 685	4 423	4 171	4 085	3 789
Resultat efter finansiella poster	-1 150	-851	-282	-678	-594
Soliditet %	76	75	75	75	75
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	88	87	87	88	88
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	909	857	811	796	737
Energikostnad kr/kvm	242	187	192	212	161
Sparande kr/kvm	48	124	222	181	175
Skuldsättning kr/kvm	11 336	11 707	11 750	11 781	11 813
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	11 840	12 227	12 273	12 305	12 338
Räntekänslighet %	13,0	14,3	15,1	15,5	16,8

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Se not 2 för specifikation över vad som ingår i föreningens nettoomsättning.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl. eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive avgift för elförbrukning) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive avgift för elförbrukning).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive avgift för elförbrukning) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive avgift för elförbrukning) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme, fastighets- och hushållsel. År 2019-2020 ingick inte hushållsel i föreningens energikostnad, vilket förklarar ökningen år 2021.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Uppllysning vid förlust:

Under året har föreningen gjort ett negativt resultat om 1 150 tkr. I årets resultat ingår även avskrivningar på materiella anläggningstillgångar om -1 303 tkr. Avskrivningar är inte likviditetspåverkande. Årets resultat exklusive avskrivningar är positivt 153 tkr. Föreningen har under räkenskapsåret haft ca 40% högre räntekostnader i jämförelse mot föregående räkenskapsår. Detta har haft en negativ påverkan för föreningens kassaflöde samt sparande. Eftersom byggnaden endast är ca 8 år gammal finns på kort sikt inga större underhållsbehov, men detta exkluderar inte förberedelser inför framtida större underhållsbehov som föreningen kommer stå inför. För att föreningens skall kunna fortsätta finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden och förbättra sparandet för framtida underhåll, har styrelsen tagit beslut om att höja årsavgifterna med 15% fr.o.m. 2025-01-01.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	176 243 910	1 374 962	-3 803 670	-851 174
Disposition enl. årsstämmobeslut			-851 174	851 174
Reservering underhållsfond		410 277	-410 277	
Anspråktagande av underhållsfond		-138 023	138 023	
Årets resultat				-1 149 786
Vid årets slut	176 243 910	1 647 216	-4 927 097	-1 149 786

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 927 098
Årets resultat	-1 149 786
Summa	-6 076 884

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	-410 277
Anspråktagande av underhållsfonden	76 878
Att balansera i ny räkning i kr	-6 410 283

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 684 750	4 423 177
Övriga rörelseintäkter	Not 3	50 918	51 056
Summa rörelseintäkter		4 735 669	4 474 233
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 319 039	-2 273 049
Övriga externa kostnader	Not 5	-750 846	-640 062
Personalkostnader	Not 6	-97 130	-97 130
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 302 783	-1 302 783
Summa rörelsekostnader		-4 469 799	-4 313 024
Rörelseresultat		265 870	161 209
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	603	2 724
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 416 258	-1 015 107
Summa finansiella poster		-1 415 655	-1 012 383
Resultat efter finansiella poster		-1 149 786	-851 174
Årets resultat		-1 149 786	-851 174

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	225 017 662	226 284 777
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	211 040	246 709
Summa materiella anläggningstillgångar		225 228 703	226 531 486
Summa anläggningstillgångar		225 228 703	226 531 486
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		47 149	7 019
Övriga fordringar		473	36
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	93 277	286 077
Summa kortfristiga fordringar		140 899	293 132
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 223 320	2 910 721
Summa kassa och bank		1 223 320	2 910 721
Summa omsättningstillgångar		1 364 220	3 203 853
Summa tillgångar		226 592 923	229 735 339

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		176 243 910	176 243 910
Fond för yttre underhåll		1 647 216	1 374 962
Summa bundet eget kapital		177 891 126	177 618 872
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 927 097	-3 803 670
Årets resultat		-1 149 786	-851 174
Summa fritt eget kapital		-6 076 883	-4 654 843
Summa eget kapital		171 814 243	172 964 029
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	13 904 364	41 622 582
Summa långfristiga skulder		13 904 364	41 622 582
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	40 158 098	14 206 232
Leverantörsskulder		132 955	327 802
Skatteskulder	Not 15	0	3 138
Övriga skulder	Not 16	26 374	21 106
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	556 888	590 451
Summa kortfristiga skulder		40 874 316	15 148 729
Summa eget kapital och skulder		226 592 923	229 735 339

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	265 870	161 209
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 302 783	1 302 783
	1 568 653	1 463 992
Erhållen ränta	603	2 724
Erlagd ränta	-1 417 245	-1 016 610
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	152 011	450 107
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	152 233	-192 108
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-225 293	200 276
Kassaflöde från den löpande verksamheten	78 951	458 276
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 766 352	-207 756
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 766 352	-207 756
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 687 401	250 520
Likvida medel vid årets början	2 910 721	2 660 201
Likvida medel vid årets slut	1 223 320	2 910 721

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Miljöhus	Linjär	25
Solceller	Linjär	25
IMD	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder*	3 934 659	3 709 224
Hyror, lokaler	470 040	441 288
Hyror, p-platser	12 000	12 000
Hyror, övriga	28 449	26 708
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-12 000	-7 500
Elavgifter**	214 006	203 861
Debiterad fastighetsskatt-	37 596	37 596
Summa nettoomsättning	4 684 750	4 423 177

* I "Årsavgifter, bostäder" ingår värme, vatten, bredband, Telia kabel-TV, IP-telefoni.

** Elavgifter är en obligatorisk avgift till föreningen och ingår i begreppet årsavgift i flerårsöversikten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	1 959	1 740
Övriga ersättningar	44 100	37 616
Övriga sidointäkter	4 876	11 705
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-17	-6
Summa övriga rörelseintäkter	50 918	51 056

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-76 878	-138 023
Reparationer	-172 165	-221 528
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-37 590	-37 590
Försäkringspremier	-86 836	-66 635
Kabel- och digital-TV	-286 245	-286 245
Systematiskt brandskyddsarbete	-31 179	-60 250
Serviceavtal	-187 749	-185 545
Obligatoriska besiktningar	-33 117	-89 528
Bevakningskostnader	-11 458	-9 528
Övriga utgifter, köpta tjänster	-942	0
Snö- och halkbekämpning	-20 430	-67 669
Förbrukningsinventarier	-16 769	-12 413
Vatten	-341 818	-266 894
Fastighetsel	-539 544	-392 049
Uppvärmning	-272 587	-235 116
Sophantering och återvinning	-143 373	-175 145
Förvaltningsarvode drift	-60 359	-28 891
Summa driftskostnader	-2 319 039	-2 273 049

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-549 777	-528 432
Lokalkostnader	-2 208	-2 073
IT-kostnader	-4 208	-3 874
Arvode, yrkesrevisorer	-25 283	-22 887
Övriga försäljningskostnader	-28 868	-29 922
Övriga förvaltningskostnader	-13 348	-21 878
Kreditupplysningar	-1 500	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 769	-13 346
Representation	-2 344	-3 469
Kontorsmateriel	-1 158	-2 692
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-51	0
Bankkostnader	-5 471	-6 205
Advokat och rättegångskostnader	-44 035	0
Övriga externa kostnader	-52 828	-5 285
Summa övriga externa kostnader	-750 846	-640 062

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-53 750	-53 750
Sammanträdesarvoden	-25 000	-25 000
Sociala kostnader	-18 380	-18 380
Summa personalkostnader	-97 130	-97 130

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 224 755	-1 224 755
Avskrivningar tillkommande utgifter	-42 360	-42 360
Avskrivning Installationer	-35 669	-35 669
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 302 783	-1 302 783

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	2 479
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	465	215
Övriga ränteintäkter	138	31
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	603	2 724



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 414 308	-1 015 107
Övriga finansiella kostnader	-1 950	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 416 258	-1 015 107

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	145 509 591	145 509 591
Mark	87 858 806	87 858 806
Solceller	1 059 001	1 059 001
	234 427 398	234 427 398
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	234 427 398	234 427 398

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-8 022 994	-6 798 239
Solceller	-119 628	-77 268
	-8 142 622	-6 875 507

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 224 755	-1 224 755
Årets avskrivning solceller	-42 360	-42 360
	-1 267 115	-1 267 115

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Restvärde enligt plan vid årets slut**
Varav

Byggnader	136 261 842	137 486 598
Mark	87 858 806	87 858 806
Solceller	897 013	939 374

Taxeringsvärden

Bostäder	133 000 000	133 000 000
Lokaler	3 759 000	3 759 000

Totalt taxeringsvärde

varav byggnader	111 296 000	111 296 000
varav mark	25 463 000	25 463 000

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	356 688	356 688
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	356 688	356 688
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-109 979	-74 310
Årets avskrivningar	-109 979	-74 310
Installationer	-35 669	-35 669
Akkumulerade avskrivningar	-35 669	-35 669
Installationer	-145 648	-109 979
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-145 648	-109 979
Restvärde enligt plan vid årets slut	211 040	246 709
Varav		
Installationer	211 040	246 709

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	12 125	11 311
Förutbetalda driftkostnader	9 591	27 179
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	133 195
Förutbetald vattenavgift	0	28 632
Förutbetald renhållning	0	14 199
Förutbetald kabel-tv-avgift	71 561	71 561
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	93 277	286 077

Not 13 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto	1 223 320	2 910 721
Summa kassa och bank	1 223 320	2 910 721

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	54 062 462	55 828 814
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-35 516	-230 836
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-40 122 582	-13 975 396
Långfristig skuld vid årets slut	13 904 364	41 622 582

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	2,87%	2024-05-10	13 975 396,00	-13 216 517,00	758 879,00	0,00
DANSKE BANK	2,71%	2025-02-11	0,00	13 216 517,00	26 637,00	13 189 880,00
NORDEA	0,88%	2025-05-21	13 968 309,00	0,00	39 064,00	13 929 245,00
DANSKE BANK	3,55%	2025-06-30	13 909 713,00	0,00	906 256,00	13 003 457,00
SBAB	2,87%	2026-04-16	13 975 396,00	0,00	35 516,00	13 939 880,00
Summa			55 828 814,00	0,00	1 766 352,00	54 062 462,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordea lån om 13 929 245 kr och Danske Bank om 13 189 880 kr, 13 003 457 kr som kortfristig skuld. Även kommande års amortering på långfristiga skulder redovisas som kortfristig del av långfristig skuld, därför redovisar vi nästa års amortering om 35 516 kr som kortfristig. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 15 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt*	0	37 590
Debiterad preliminärskatt*	0	-34 452
Summa skatteskulder	0	3 138

*Årets fastighetsskatt redovisas numera under Not 4.

Not 16 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	26 374	21 106
Summa övriga skulder	26 374	21 106

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	18 380	18 380
Upplupna räntekostnader	16 576	17 563
Upplupna driftskostnader	20 489	40 514
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 632	5 103
Upplupna elkostnader	66 044	50 844
Upplupna vattenavgifter	29 018	0
Upplupna värmekostnader	40 474	41 823
Upplupna revisionsarvoden	22 500	22 500
Upplupna styrelsearvoden	78 750	78 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	9 203
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	260 026	305 771
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	556 888	590 451

Not 18 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	56 825 000	56 825 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser.

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan verksamhetsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Styrelsens underskrifter

Uppsala, datum enligt elektronisk underskrift

Johan Mörner

Philip Kottorp

Eva Peterson

Mohammed El Harbiti

Anneli Wickman

Kurt Peterson

Haynoosh Shahi

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

Kristian Segerstedt
Revisor
Borev Revision AB

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



BRF Konstnären

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Konstnären 1, i samarbete med
Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verification

Transaction 09222115557540379150

Document

Konstnären - ÅR 2024 - version 2

Main document

21 pages

Initiated on 2025-02-28 10:49:00 CET (+0100) by Babak Naghibi (BN)

Finalised on 2025-03-06 10:14:43 CET (+0100)

Initiator

Babak Naghibi (BN)

Riksbyggen

Signatories

Johan Mörner (JM)  The name returned by Swedish BankID was "KURT PETERSON" Signed 2025-02-28 13:38:09 CET (+0100)	Eva Peterson (EP)  The name returned by Swedish BankID was "ANNA EVA ELISABETH PETERSON" Signed 2025-02-28 13:33:46 CET (+0100)
Philip Kottorp (PK)  The name returned by Swedish BankID was "CLAES PHILIP KOTTORP" Signed 2025-02-28 13:23:48 CET (+0100)	Mohammed El Harbiti (MEH)  The name returned by Swedish BankID was "MOHAMMED EL HARBITI" Signed 2025-03-03 14:03:15 CET (+0100)

- Distribuerat av Målsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Verification

Transaction 09222115557540379150

Kurt Peterson (KP)  <i>The name returned by Swedish BankID was "KURT PETERSON"</i> <i>Signed 2025-03-03 10:36:18 CET (+0100)</i>	Haynoosh Shahi (HS)  <i>The name returned by Swedish BankID was "HAYNOOSH SHAHI"</i> <i>Signed 2025-03-05 12:00:48 CET (+0100)</i>
Anneli Wickman (AW)  <i>The name returned by Swedish BankID was "Anneli Maria Aquilina Wickman"</i> <i>Signed 2025-03-02 11:37:53 CET (+0100)</i>	Kristian Segerstedt (KS)  <i>The name returned by Swedish BankID was "Kristian Lars Segerstedt"</i> <i>Signed 2025-03-06 10:14:43 CET (+0100)</i>

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

Insisteriet av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Konstnären 1, org.nr 769630-2855

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Konstnären 1 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.

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 Konstnären 1 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

Kristian Segerstedt
Revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Document history

COMPLETED BY ALL:
06.03.2025 10:17

SENT BY OWNER:
Borev Revision - 06.03.2025 10:15

DOCUMENT ID:
S1b56wkvsyl

ENVELOPE ID:
SJtTv1vo1l-S1b56wkvsyl

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse 2024 Brf Konstnären 1.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kristian Lars Segerstedt	Signed	06.03.2025 10:17	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/12/09)
	Authenticated	06.03.2025 10:16	Low	IP: 94.234.82.247

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Uveckling i Sverige AB -

