

Årsredovisning 2024

Brf Cellisten

716401-2333



690 731 864

 H1xn8JNjgxx-ryb6814sgxg

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Cellisten

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17

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 kommer 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 Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-10-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1980-07-31 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-17 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gottsunda 41:1	1978	Uppsala kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa AB.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1981

Föreningen har 188 bostadsrätter om totalt 17 323 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anneli Schad	Ordförande
Jon Ramsell	Styrelseledamot (avgick augusti 2024)
Anna Sylvin	Styrelseledamot
Aseyed Ghalamkari	Styrelseledamot
Gustav Grusell	Styrelseledamot
Jan Morén	Styrelseledamot
Martin Viking Olof Bohlin	Styrelseledamot
Satu Jalonen	Styrelseledamot
Ulrika Ljunggren	Styrelseledamot Avgick februari 2025

Valberedning

Carin Ericson och Runa Wendle

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Tomas Ericson Auktoriserad revisor Borev Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2059. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Relining av avloppsstammarna påbörjades. Värmesensorer installerades i alla lägenheter. Ny branddörr installerades i Gurkan. Brandtrapporna till loftgångarna plomberades. OVK och ventilationsrengöring genomfördes. Majoriteten av garagen fick nya trösklar.
- 2023** ● Målning av ytterdörrar. Bytte ventilation i undercentraler. Två F-fläktar byttes. Målning av lekplats. Målning av alla plåttak. Bytt ut sex stycken tvättmaskiner och en torktumlare. Ny diskmaskin i föreningslokalen Gurkan. Renovering betongpelare, betong i loftgång samt betong i balkonger.
- 2022** ● Takfotsmålningen avslutades. Renovering av balkongpelare och betongkonsoler påbörjades. Samtliga brevinkast byttes. Paketboxar sattes upp vid infarten. Ny trappa ned från gård fyra byggdes. Filmning och spolning av avloppsrör påbörjades. Ommålning av p-platslinjerna gjordes. Källarna fick LED-belysning.
- 2021** ● Takfotsmålning och tilläggsisolering av samtliga vindar. Ommålning av samtliga gröna träfasader. OVK-besiktning. Entrédörrarna till loftgångshuset har bytts. Laddstolpar till el-bilar har installerats
- 2020** ● Byte till LED-armaturer i utomhusbelysningen slutfördes. Radonmätning har gjorts i flertalet lägenheter. Samtliga avskiljare på parkeringen har bytts ut. Utdelning av nya brandvarnare till samtliga lä
- 2019** ● Takrenoveringen fortsatte på gård 1 och 2, samtliga tak är därmed bytta. Byte till LED-armaturer i all utomhusbelysning påbörjades. Stamspolning av samtliga rör har gjorts. Ny energideklaration har up
- 2018** ● Takrenoveringen fortsatte på gård 3 och 5. Samtliga garageportar har bytts. Inventering och ny uppmärkning av källarförråd har skett. Ett förrådsrum har gjorts om till lunchrum för gästande företag.

- 2017 ● Takreoveringen fortsatte på gård 4 och 5. Renovering av lekredskap på gård 2 och 3.
- 2016 ● Takreovering påbörjades på gård 4 och 5.
- 2015 ● Utvändig målning av samtliga fönster och balkongdörrar. Rivning av träfronter och uppsättning av plåtfronter på samtliga balkonger och loftgångar.
- 2014 ● Renovering av terrasser. Installation av elektroniskt bokningssystem. Renovering av lekplatser. Iordningsställande av gästlägenhet.
- 2013 ● Nya hissar har installerats.
- 2012 ● Installation av rörelsestyrda LED-lampor. OVK har utförts. Utbyte av fläktar har skett.

Planerade underhåll

- 2025 ● Shuntar för effektivisering av värmefördelning
Byte av äldre ventilationsaggregat och fläktar.
Renovering av terrasser.
Fortsatt arbete med betongrenoveringarna.
Fortsatt arbete med reliningen av avloppsstammarna

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare	Simpleko AB
Fastighetsförsäkring	Trygg-Hansa AB
Fastighetsförvaltning	HSB Uppsala
Fastighetsskötsel	HSB Boservice i Uppland AB
Hämtning av avfall	Uppsala Vatten & RagnSells
Kabel-TV, bredband, telefoni	Tele2
Lokalvård almäna utrymmen	Sinnesfrid Städservice AB
Nyckelservice, bokningssystem	Certego AB
OVK-besiktning, ventilation	Åke Huss AB
Parkeringsövervakning	Aimo Park Sweden AB
Serviceavtal person- och transporthissar	Uppsala Lyftservice AB
Störningsjour	Safe Security
Systematiskt Brandskyddsarbete	Brandsäkra Norden AB
Webbhotell	Webpages NKL
Elabonnemang	Nordel Energi
Försäkringsrådgivning	Försäkringsakademien i Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat 491 142 kronor.

Priset för fjärrvärme höjdes med 15,8 % och vatten och avlopp med 28 %.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-03-01 med 8%.

Föreningen har från och med årsredovisningen för 2024 övergått till redovisning enligt K3.

Arbete med relining av avloppsrör har påbörjats under året. Kostnaden för detta under 2024 har uppgått till 14 mkr. Arbetet kommer slutföras under 2025 till en beräknad ytterligare kostnad av 8,9 mkr.

Förändringar i avtal

Avtalet med Simpleko förlängdes med ett år.

Avtalet med HSB Boservice i Uppland AB (fastighetsförvaltning) förlängdes med två år.

Avtalet med Postnord Postboxar utökades.

Övriga uppgifter

Vattenskador i lägenheterna på Cellovägen 31 och 33 på grund av avloppslutningen samt på Cellovägen 1-4 på grund av skador i tappvattenrören.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 248 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 251 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Övriga uppgifter

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2025 = 1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2025 = 588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	13 867 463	13 009 242	12 309 440	12 114 683
Resultat efter fin. poster	491 142	-4 477 229	-1 172 953	-250 406
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	2 141 000	3 933 250	3 992 898	4 960 898
Taxeringsvärde	186 645 000	186 645 000	186 645 000	134 210 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	763	714	674	660
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,3	91,2	94,8	93,7
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 693	3 162	2 945	3 042
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 693	3 162	2 945	3 042
Sparande per kvm totalyta, kr	165	218	246	214
Elkostnad per kvm totalyta, kr	27	22	23	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	150	133	126	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	61	42	42	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	238	197	191	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,10	1,84	1,47	1,44
Räntekänslighet (%)	4,84	4,43	4,37	4,61

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	3 455 940	-	-	3 455 940
Upplåtelseavgifter	271 242	-	-	271 242
Fond, yttre underhåll	3 933 250	-	-1 792 250	2 141 000
Balkongfond	1 068 600	-	-	1 068 600
Balanserat resultat	-11 385 782	-4 477 229	1 792 250	-14 070 761
Årets resultat	-4 477 229	4 477 229	491 142	491 142
Eget kapital	-7 133 979	0	491 142	-6 642 837

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-13 002 161
Årets resultat	491 142
Totalt	-12 511 019

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	2 165 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 249 695
Balanseras i ny räkning	-13 426 324
	-12 511 019

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	13 867 463	13 009 242
Övriga rörelseintäkter	3	1 725	548 869
Summa rörelseintäkter		13 869 188	13 558 111
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-10 100 297	-15 227 209
Övriga externa kostnader	9	-509 950	-385 895
Personalkostnader	10	-426 973	-330 712
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 109 524	-1 125 156
Summa rörelsekostnader		-12 146 744	-17 068 972
RÖRELSERESULTAT		1 722 444	-3 510 861
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 102	8 463
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 245 404	-974 831
Summa finansiella poster		-1 231 302	-966 368
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		491 142	-4 477 229
ÅRETS RESULTAT		491 142	-4 477 229

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	42 081 992	43 191 516
Maskiner och inventarier		0	0
Pågående projekt	13	14 085 093	0
Summa materiella anläggningstillgångar		56 167 085	43 191 516
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		56 167 085	43 191 516
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		99 541	73 259
Övriga fordringar	14	32 758	38 418
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	678 325	664 605
Summa kortfristiga fordringar		810 624	776 282
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 177 698	6 632 944
Summa kassa och bank		6 177 698	6 632 944
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 988 322	7 409 226
SUMMA TILLGÅNGAR		63 155 407	50 600 742

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 727 182	3 727 182
Balkongfond		1 068 600	1 068 600
Fond för yttre underhåll		2 141 000	3 933 250
Summa bundet eget kapital		6 936 782	8 729 032
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-14 070 761	-11 385 782
Årets resultat		491 142	-4 477 229
Summa ansamlad förlust		-13 579 619	-15 863 011
SUMMA EGET KAPITAL		-6 642 837	-7 133 979
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	32 443 007	39 165 507
Summa långfristiga skulder		32 443 007	39 165 507
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	31 538 500	15 614 000
Leverantörsskulder		3 490 386	1 242 571
Skatteskulder		18 192	32 489
Övriga kortfristiga skulder		40 896	42 253
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 267 263	1 637 901
Summa kortfristiga skulder		37 355 237	18 569 214
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 155 407	50 600 742

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 722 444	-3 510 861
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 109 524	1 125 156
	2 831 968	-2 385 705
Erhållen ränta	14 102	8 463
Erlagd ränta	-1 222 246	-939 537
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 623 824	-3 316 779
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-34 342	-6 851
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	2 838 365	-489 078
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 427 847	-3 812 708
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-14 085 093	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-14 085 093	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	11 200 000	5 625 000
Amortering av lån	-1 998 000	-1 869 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	9 202 000	3 756 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-455 246	-56 708
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 632 944	6 689 652
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 177 698	6 632 944

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Cellisten har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Detta är första året som Brf Cellisten redovisar enligt 2012:1(K3). Jämförelsetalen har ej beräknats om vid övergången.

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:

Byggnadskomponenter	0,83 - 10 %
Om- och tillbyggnad	3,33 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	12 830 200	11 980 678
Hysesintäkter, p-platser	503 300	501 900
Hysesintäkter övr objekt	30 000	30 700
Intäkter kabel-TV	381 264	381 264
IMD el Laddstolpar, moms	9 608	12 123
Övriga intäkter	113 091	102 577
Summa	13 867 463	13 009 242

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Vidarefakturering	1 725	0
Försäkringsersättning	0	447 537
Elstöd	0	101 332
Summa	1 725	548 869

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Vidarefakturering	7 017	0
Fastighetsskötsel	738 096	719 932
Städning	206 402	166 805
Besiktning och service	300 034	197 787
Radon	11 435	140 985
Sommarunderhåll	220 134	77 239
Vinterunderhåll	26 450	83 019
Summa	1 509 568	1 385 767

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	776 208	856 209
Försäkringsskador	596 769	532 615
Summa	1 372 977	1 388 824

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll	1 348 809	6 752 030
Planerat underhåll tvättstuga	108 596	370 045
Summa	1 457 405	7 122 075

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	459 473	385 763
Uppvärmning	2 602 634	2 303 062
Vatten	1 056 837	727 859
Sophämtning	381 619	360 411
Summa	4 500 563	3 777 095

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	423 848	405 372
Självrisker	0	335 200
Kabel-TV/Bredband	493 046	477 693
Fastighetsskatt	342 890	335 182
Summa	1 259 784	1 553 447

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	176 794	69 878
Förbrukningsmaterial	74 212	69 137
Juridiska kostnader	36 500	42 500
Revisionsarvoden	43 688	32 300
Ekonomisk förvaltning	178 756	172 080
Summa	509 950	385 895

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	138 600	109 000
Övriga arvoden	78 400	90 125
Löner	133 450	81 050
Sociala avgifter	76 523	50 537
Summa	426 973	330 712

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 244 963	974 315
Övriga räntekostnader	441	516
Summa	1 245 404	974 831

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	76 290 952	76 290 952
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	76 290 952	76 290 952
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-33 099 436	-31 974 280
Årets avskrivning	-1 109 524	-1 125 156
Utgående ackumulerad avskrivning	-34 208 960	-33 099 436
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	42 081 992	43 191 516
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 700 000</i>	<i>3 700 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	146 449 000	146 449 000
Taxeringsvärde mark	40 196 000	40 196 000
Summa	186 645 000	186 645 000

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	0	0
Anskaffningar under året, reilning av avloppsstammar	14 085 093	0
Vid årets slut	14 085 093	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	32 758	38 418
Summa	32 758	38 418

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	80 330	80 707
Försäkringspremier	435 819	423 848
Kabel-TV	116 863	111 414
Bredband	0	3 947
Förvaltning	45 313	44 689
Summa	678 325	664 605

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank				4 575 000
Swedbank	2026-01-23	1,37 %	8 490 000	8 950 000
Swedbank Hypotek	2025-06-18	1,00 %	1 912 500	2 062 500
Swedbank Hypotek	2026-11-25	1,02 %	14 658 007	14 847 007
Swedbank Hypotek	2025-02-25	1,58 %	8 690 000	9 190 000
Swedbank		3,27 %	9 200 000	9 600 000
Swedbank	2025-12-22	3,68 %	5 415 000	5 555 000
Swedbank Hypotek AB		3,28 %	5 516 000	
Swedbank Hypotek	2027-09-24	2,94 %	10 100 000	
Summa			63 981 507	54 779 507
Varav kortfristig del			31 538 500	15 614 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 446 507 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	491 972	26 716
El	59 675	37 885
Uppvärmning	347 482	328 743
Utgiftsräntor	139 251	116 093
Löner	7 900	0
Sociala avgifter	2 481	0
Förutbetalda avgifter/hyror	1 178 502	1 097 564
Beräknat revisionsarvode	40 000	30 900
Summa	2 267 263	1 637 901

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	66 909 000	66 909 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Arbete med relining har fortgått.

Föreningen har tagit ut ytterligare lån om 4,8 mkr för att finansiera relining

Arbete med renovering av takterasser kommer påbörjas under 2025, till en beräknad kostnad av 2 mkr.

Styrelsen har beslutat om en höjning av årsavgifterna med 7% från och med 2025-06-01

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Uppsala

Anna Sylvin
Styrelseledamot

Anneli Schad
Ordförande

Aseyed Ghalamkari
Styrelseledamot

Gustav Grusell
Styrelseledamot

Jan Morén
Styrelseledamot

Martin Viking Olof Bohlin
Styrelseledamot

Satu Jalonen
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.05.2025 15:21

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 09.05.2025 09:31

DOCUMENT ID:

ryb6814sgxg

ENVELOPE ID:

H1xn8JNjgxx-ryb6814sgxg

DOCUMENT NAME:

Brf Cellisten, 716401-2333 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

SHA-512:

4853b46cbec302d89f008a78191df6ae5814e5e5d2ea82
d6fc9f6ab3d03fa2e8e3e7b99a8ae3ba8ee7391cc77bb93
0fd596200096973d6859c7b07506876f164

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.

690 731 864



GDPR
compliant











eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GUSTAV GRUSELL gustav.grusell@gmail.com	 Signed Authenticated	10.05.2025 08:46 10.05.2025 08:16	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.109.229
2. Ritva Anneli Schad schadanneli811@gmail.com	 Signed Authenticated	10.05.2025 09:36 09.05.2025 12:10	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.110.88
3. JAN MORÉN jannemoren@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2025 09:47 11.05.2025 09:37	eID Low	Swedish BankID IP: 213.66.244.89
4. ANNA SYLVIN anna.sylvin@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2025 12:16 12.05.2025 12:15	eID Low	Swedish BankID IP: 192.176.237.3
5. MARTIN VIKING OLOF BOHLIN martin.bohlin75@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2025 15:18 09.05.2025 11:15	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.28.68
6. ASEYED GHALAMKARI agsasoon6@gmail.com	 Signed Authenticated	14.05.2025 10:39 10.05.2025 09:15	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.110.28
7. SATU JALONEN satujalonen@gmail.com	 Signed Authenticated	14.05.2025 17:24 14.05.2025 17:21	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.8.54
8. Tomas Ericson revision@borev.se	 Signed Authenticated	15.05.2025 15:21 15.05.2025 08:34	eID Low	Swedish BankID IP: 85.24.131.81

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

📎 Attachments

No attachments 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.

690 731 864



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

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.

690 731 864



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Cellisten, org.nr 716401-2333

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Cellisten 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 revisionssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Cellisten för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.05.2025 15:22

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 09.05.2025 09:31

DOCUMENT ID:

BkaUJ4slel

ENVELOPE ID:

ByhLyEslex-BkaUJ4slel

DOCUMENT NAME:

Brf Cellisten - Revisionsberättelse 2024 för digital signering.pdf

2 pages

SHA-512:

3cbdcaa8f62c9357c836644f67cabd6ab0a70832002846

6f4ef9ddda1dee85100be51fd669527af3de5b1bccf541a

3bf2057a63683a83d626389c83297deb287

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Tomas Ericson	Signed	15.05.2025 15:22	eID	Swedish BankID
revision@borev.se	Authenticated	15.05.2025 08:32	Low	IP: 85.24.131.81

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

Attachments

No attachments related to this 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.

690 731 864



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAeS
sealed