



Brf

Djäknen



KALLELSE FÖRENINGSTÄMMA

Härmed kallas medlemmarna i BRF Djäknen till föreningsstämma!

Tid: **Måndag den 26 maj 2025 kl 19:00**

Plats: **Scandic Hotel Uppsala Nord, Gamla Uppsalagatan**

Dagordning:

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Godkännande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelsen skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer och andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Val av revisor
19. Beslut om antalet ledamöter i valberedningen
20. Val av valberedning.
21. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
 - a) Motion om ökad temperatur i lägenheter
 - b) Styrelsens behandling av ärenden som behandlats av tidigare stämmor
 - Åtgärda sluttande entréer vid höghus: Åtterrapportering av beslut om pilotprojekt rampinstallation Djäknegatan 68.
22. Föreningsstämmans avslutande

Varmt välkomna! Styrelsen Brf Djäknen

Fullmakt- och ombudsförfarande

Från stadgarna §25 Ombud:

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud med skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett (1) år från utfärdandet. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

Ombud får endast vara: annan medlem, medlemmens make/registrerad partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Fullmakt

Ort Datum

Fullmakt för att företräda

bostadsrättshavaren i

lägenhetsnummer på adress Djäknegatan nummer i brf Djäkn

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

Fullmakten behöver inte vara bevitnad

2024

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening
Djäknen



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Djäknén med säte i Uppsala org.nr. 716401-2952 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kvarngärdet 60:1	1983-06-13	1984
Kvarngärdet 61:1	1983-06-13	1984
Kvarngärdet 7:4	1983-06-13	1984
Kvarngärdet 9:8	1983-06-13	1984
Totalt 4 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i TryggHansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
200	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 845
30	garageplatser	360
120	p-platser	0
Totalt 350 objekt		14 205

Föreningens lägenheter fördelas på: 132 st 2 rok, 38 st 3 rok, 14 st 4 rok, 16 st 5 rok.



Föreningen har avtal med nedanstående företag:

HSB Uppsala, *Ekonomisk förvaltning*
HSB Boservice i Uppland AB, *Teknisk förvaltning och trädgårdsskötsel samt aktiv underhållsplan*
Vattenfall AB, *Elnät och fjärrvärme*
Varberg Energimarknad AB, *Elhandel*
Svea Smart, *IMD el*
Returpappercentralen AB, *Avfall*
Uppsala Vatten AB, *Avfall/vatten och avlopp*
Sinnesfrid AB, *Städ*
Tele2, *Bredband & telefoni*
TryggHansa, *Fastighetsförsäkringar*
Parkia AB, *Parkering*
Ropo, *Inkasso*
Sequred, *Störningsjour*
Certego, *Låsservice*
Presto, *Brandöversyn*
SMP, *Hissbesiktning*
Upplands Hiss, *Hisservice*
Tele2 resp 3GIS, *Mobilmaster*
Upplands Tvätt & Kylservice AB, *Service maskinpark tvättstugor*
Bokatvättid, *Bokningstavlorna för tvättid i höghusen*
Nomor, *Skadedjurskontroll (råttbekämpning)*
Reduca, *Styrelseportal*

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Per Söderberg	Ordförande
Eva Fogelberg	Ledamot
Mosse Moberg	Ledamot
Rikard Ohlström	Ledamot
Gustav Svärdhagen	Ledamot
Pär Gräns	Suppleant
Tomas Ekholm	Suppleant
Cecilia Rost Burns	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Per Söderberg, Gustav Svärdhagen, Rikard Ohlström och samt suppleanterna Pär Gräns, Tomas Ekholm och Cecilia Rost Burns.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Per Söderberg, Eva Fogelberg, Mosse Moberg och Rikard Ohlström.

Revisorer har varit Niclas Wärenfeldt från BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Johannes Hanson (sammankallande), Matilda Åslin och Simin Cai, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 829 357 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 21 701 777 kr.

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 10% fr.o.m. 2024-01-01. Därutöver har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 7% fr.o.m. 2025-01-01, på grund av ökade drifts- och räntekostnader.

Kassaflödesanalys

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen.

Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 3 747 336 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 1 043 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 393 466 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste genomgången av underhållsplanen utfördes 2024-09-18.

Under året har följande åtgärder utförts enligt nedan:

- Hissrenovering på Djäknegatan 40, 50 och 68. Ny motor och nya hisskorgar. Föreningen erhöll bostadsanpassningsbidrag från Boverket för detta på totalt 755 437 kronor under 2024.
- Omläggning/uppgradering av värmekulvert till Djäknegatan 40 från undercentralen på Djäknegetan 25.
- Byte av expansionskärlen i undercentralerna på Djäknegatan 25 och 68.
- Parkrenovering (föryngring och gallring) av grönytorna på norra sidan mot Vattholmavägen (fortsätter under 2025).

Ej genomförda åtgärder

- Byte av föreningsgemensamma lås, enligt underhållsplan, är skjutet på framtiden. Ej genomfört då bedömningen fortsatt är att det genomförs löpande vid behov.
- Byte av lägenhetsytterdörrar och nya lås, enligt stämmobeslut. Föreningsstämman i maj 2024 tog nytt beslut om att inte genomföra detta projekt.

Tidigare genomförda åtgärder:

Årtal	Åtgärd
2004/05	Fläktsystem uppgraderat.
2004/2005	Inkommande vattenledningar renoverade.
2004/05	Ytskiktsrenovering av badrum.
2008	Säkerhetslås installerade.
2009/10	Renovering av värmekulvertar (södra delen).
2011/12	Renovering av värmekulvertar (norra delen).
2013	Upprustning av gårdar, lekplatser och förråd.
2015	Renovering av fönster och yttre miljö.
2016	Fiber installerades.
2017	Renovering av cykelrum.
2018	Takbyte på alla låghus och radhus.
2018	Installation av solceller på 2 av 7 låghus.
2019	Ommålning av trapphus, nya brandceller, omdragning el i trapphus, renovering av barnvagnsrum.
2019	Stamspolning samtliga lägenhetsstammar inkl. videobesiktning och fräsning rör vid behov.
2019	Byte altandörrar, radhus, höghus och låghus.
2019	Besiktat samtliga och åtgärdat skadade avloppsanslutningar vid entréerna vid höghusen och låghusen.
2019	Renoverat avloppsstammar under bottenplattan på Djäknegatan 25A och 25C.
2020	Taktvätt höghus.
2020	Inköp nya tvättmaskiner till automatdoserande maskiner i alla tvättstugor samt nya torktumlare och torkskåp.
2020	Radonbesiktning höghusen och låghusen.
2021	Radonbesiktning radhusen.
2021	OVK-besiktning genomförd inkl. rengöring av alla ventilationskanaler, även tilluftsventiler.
2021	Byte, respektive målning av samtliga vita plåtdetaljer, hängrännor och stuprör (exkl. balkongplåtar) på höghusen.
2022	Balkongdörrsbyte, höghus och låghus.
2022	Soprum Djäknegatan 25 och 68 helrenoverade.
2022	Byte/lagning av medlemsfläktar som faller under föreningens ansvar (OVK-relaterad åtgärd).
2022	Renovering av yttre miljö gällande sittplatser och liggare vid hög- och låghusentréerna.
2022	Injustering av värmesystemet norra området (Djäknegatan 50-76) , inkl. byte av termostater samt uppgradering av undercentral Djäknegatan 68.
2022	Installation av 20 laddstolpsplatser (ersätter motorvärmplatser).
2022	Asfaltslagningar på föreningens gator pga markförändringar.
2022	Byte av samtliga belysningsarmaturer södra parkeringen.
2022	Tvätt av samtliga balkongplåtar (utvändigt).
2023	Solceller: 5 nya anläggningar på låghusens (Djäknegatan 25 och 27) tak som tillför ny kapacitet på 100 kWp.
2023	Nya parkmöbler vid samtliga lekplatsytor
2023	Injustering av värmesystem i södra området (Djäknegatan 8-48) inkl reparation av trapphuskulvertar och byte av termostater, samt uppgradering av undercentral (Djäknegatan 25).

2023	Hissrenovering på Djäknegatan 8 och 24. Ny motor och nya hisskorgar.
2023	Asfaltsåtgärder för att förbättra avrinning på södra parkeringen.
2023	Filmning och spolning av dagvattenbrunnar och stuprör/dagvattenbrunnar i södra området (Djäknegatan 8-48).

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Föreningen har en 30-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året. Enligt upprättad underhållsplan samt behovsinventering är kommande större planerade åtgärder under de närmast kommande åren enligt nedan:

Årtal	Åtgärd
2025	Fönstermålning av fönster som vetter mot söder. Övriga fönster är i bra skick och avvaktas med
2025	Lagning av byggnadssocklar där armeringen sprängt fram
2025	Lagning staket längs Djäknegatan
2025	Installation av tillgänglighets ramp Djäknegatan 68. Installation av tillgänglighetstrappa till ett av låghusen Djäknegatan 25-27. Ombyggnad och omläggningar marksten i samband med detta vid entréerna
2026	Målning av alla övriga vita trädetaljer altan- och balkongskärmar/taksprång/sophus/cykelförråd
2026	Eventuell Takrenovering (hel eller partiell) Djäknegatan 8, 24, 40, 50 och 68
2026	Stamspolning
2027	OVK-besiktning

Flertalet åtgärder av större eller mindre karaktär genomförs löpande efter behov. Åtgärder från 2026 och framåt genomförs om särskild besiktning ger resultatet att det finns ett behov. I annat fall flyttas åtgärder fram i underhållsplanen. Det kan också uppkomma nya behov som inte står i underhållsplan, eller som tidigare läggts. Åtgärder för 2025 är fastställda.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 276.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 268.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	169	157	103	0	3 234
Skuldsättning, kr/kvm	3 866	3 966	3 981	4 587	4 637
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 966	3 966	3 981	4 587	4 637
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	255	238	243	195	164
Årsavgifter, kr/kvm	792	735	717	722	803
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	93	94	95	96
Totala intäkter, kr/kvm	824	790	767	46	3 736
Nettoomsättning, tkr	11 638	10 620	10 498	637	51 724
Resultat efter finansiella poster, tkr	-829	-367	-3 440	-10 439	42 341
Soliditet, %	32	32	33	32	39

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

- **Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.
- **Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- **Skuldsättning:** bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- **Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.
- **Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- **Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.
- **Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.
- **Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- **Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.
- **Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.
- **Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets resultat är negativt främst på grund av föreningens avskrivningar som har ökat till följd av de senaste årens investeringar, samt ökade räntekostnader. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 169 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 7% fr.o.m. 2025-01-01. Givet ränteutvecklingen anser styrelsen att vi kommer få ner ränteutgifterna med tiden då lånen läggs om. Ytterligare förändring av årsavgiften är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 853 000	0	0	1 853 000
Underhållsfond, kr	3 269 584	0	477 752	3 747 336
S:a bundet eget kapital, kr	5 122 584	0	477 752	5 600 336
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	23 376 290	-367 403	-477 752	22 531 135
Årets resultat, kr	-367 403	367 403	829 537	-829 357
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	23 008 887	0	351 785	21 701 778
S:a eget kapital, kr	28 131 471	0	829 537	27 302 114

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 007 000 kr samt ianspråktagande skett med 529 248 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	22 531 135
Årets resultat, kr	-829 357
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	21 701 778

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-1 043 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	393 466
Balanseras i ny räkning, kr	21 052 244

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	11 638 495	10 765 196
Övriga rörelseintäkter	Not 3	72 337	170 697
Summa Rörelseintäkter		11 710 833	10 935 893
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 151 492	-8 135 446
Övriga externa kostnader	Not 5	-230 679	-79 177
Personalkostnader	Not 6	-229 128	-289 856
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 116 487	-1 995 287
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-724 758	0
Summa Rörelsekostnader		-11 452 544	-10 499 766
Rörelseresultat		258 288	436 128
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	340 856	344 884
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 428 502	-1 148 415
Summa Finansiella poster		-1 087 646	-803 531
Resultat efter finansiella poster		-829 357	-367 403
Resultat före skatt		-829 357	-367 403
Årets resultat		-829 357	-367 403



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	64 090 612	63 133 724
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	3 508 246	2 221 570
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	0	2 595 891
Summa Materiella anläggningstillgångar		67 598 858	67 951 184
Summa Anläggningstillgångar		67 598 858	67 951 184

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	-6 000
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 713 833	1 915 701
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	324 480	627 041
Summa Kortfristiga fordringar		3 038 313	2 536 742

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	8 219 835	7 695 410
Summa Kortfristiga placeringar		8 219 835	7 695 410

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 16	6 089 691	7 799 340
Summa Kassa och bank		6 089 691	7 799 340
Summa Omsättningstillgångar		17 347 839	18 031 492

Summa Tillgångar		84 946 696	85 982 677
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 853 000	1 853 000
Fond för yttre underhåll	3 747 336	3 269 584
Summa Bundet eget kapital	5 600 336	5 122 584

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	22 531 135	23 376 290
Årets resultat	-829 357	-367 403
Summa Fritt eget kapital	21 701 777	23 008 887

Summa Eget kapital	27 302 113	28 131 471
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	25 711 889	46 634 552
Summa Långfristiga skulder		25 711 889	46 634 552

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		29 200 412	8 277 749
Leverantörsskulder		764 221	961 761
Skatteskulder		34 036	70 268
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	22 825	15 793
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 911 200	1 891 083
Summa Kortfristiga skulder		31 932 694	11 216 654

Summa Skulder		57 644 583	57 851 206
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		84 946 696	85 982 677
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	258 288	436 128
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 116 487	1 995 287
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 116 487	1 995 287
Erhållen ränta	594 144	140 800
Erlagd ränta	-1 358 406	-1 078 868
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 610 514	1 493 347
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	10 953	-95 912
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-276 719	-66 818
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-265 766	-162 730
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 344 748	1 330 618
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 764 160	-4 154 516
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 764 160	-4 154 516
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	0	-204 438
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-204 438
Årets kassaflöde	-419 413	-3 028 336
Likvida medel vid årets början	17 202 206	20 230 543
Likvida medel vid årets slut	16 782 793	17 202 206



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningen har bytt bokslutsmall vilket innebär att noterna kan skilja sig mot föregående års årsredovisning.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Stomme och grund	120 år
Stammar	50 år
Fönster	50 år
Tak	40 år
Fasad	40 år
Inre ytskikt	120 år
Övrigt	50 år
Mark skrivs inte av	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till
Förändring jämfört med föregående år

6 317 tkr
0 tkr

Skattekonsekvenser av försäljningen 2020 har deklarerats under 2021. Då föreningen hade ett skattemässigt underskott på 47 716 802 kr innebar det att ingen skatteskuld bokades upp utan minskning av det skattemässiga underskottet yrkades i deklarationen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	10 199 170	9 271 284
	Årsavgifter bostäder IMD (el)	766 713	908 379
	Hyror lokaler	79 507	96 142
	Hyror garage och parkeringsplatser	508 960	454 760
	El garage & p-platser	54 367	23 162
	Övriga primära intäkter	54 498	40 097
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	11 663 215	10 793 824
	Hysesbortfall	-24 720	-28 628
	<i>Summa</i>	-24 720	-28 628
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	11 638 495	10 765 196

I årsavgiften ingår vatten, värme och grundutbudet för kabel-tv & bredband. Därutöver har föreningen individuell elmätning (IMD).

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	72 337	170 697
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	72 337	170 697

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård & p-garage sff	-1 128 196	-929 290
	Snö och halk-bekämpning	-30 856	-33 915
	Reparationer	-742 665	-1 040 438
	Planerat underhåll	-393 466	-529 248
	El	-1 099 648	-1 132 761
	Uppvärmning	-1 702 420	-1 536 479
	Vatten	-823 981	-623 746
	Sophämtning	-602 938	-594 215
	Fastighetsförsäkring	-281 897	-322 192
	Kabel-TV och bredband	-405 677	-501 633
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-562 850	-548 740
	Förvaltningsavtalskostnader	-344 406	-331 649
	Övriga driftkostnader	-32 492	-11 141
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 151 492	-8 135 446

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier, datorutrustning & programvara	-24 735	-7 925
	Administrationskostnader	-5 512	-1 370
	Extern revision	-27 600	-23 625
	Konsultkostnader	-106 114	-1 334
	Medlemsavgifter	-10 330	-10 330
	Föreningsverksamhet	-23 202	-19 640
	Övriga förvaltningskostnader	-33 188	-14 952
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-230 679	-79 177

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-171 900	-218 400
	Övriga arvoden	-4 298	-4 292
	Sociala avgifter	-52 930	-67 164
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-229 128	-289 856

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7	Övriga rörelsekostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Utrangering hissar	-724 758	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-724 758	0

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 564	0
	Handelsbanken	255 620	336 978
	Handelsbanken, skatteverket	83 672	7 906
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	340 856	344 884
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 428 502	-1 144 268
	Övriga räntekostnader	0	-4 147
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 428 502	-1 148 415
Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	95 150 678	94 126 504
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 608 799	5 608 799
	Årets investeringar	3 286 380	1 024 174
	Årets utrangering hissar	-1 799 072	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	102 246 785	100 759 477
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-37 625 753	-36 052 299
	Årets avskrivningar	-1 604 731	-1 573 454
	Återförda avskrivningar utrangering hissar	1 074 311	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-38 156 173	-37 625 753
	<i>Utgående redovisat värde</i>	64 090 612	63 133 724
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	150 414 000	149 628 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	88 750 000	84 250 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	239 164 000	233 878 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	91 069 000	91 069 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	91 069 000	91 069 000

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	4 351 460	3 500 758
	Årets investeringar	1 798 430	850 702
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	6 149 889	4 351 460
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 129 890	-1 279 637
	Årets avskrivningar	-511 753	-279 381
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	-570 872
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-2 641 643	-2 129 890
	Utgående redovisat värde	3 508 246	2 221 570
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	2 595 891	316 250
	Årets investeringar	2 488 919	2 279 641
	Omklassificering till byggnad & tekniska anläggningar	-5 084 810	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	0	2 595 891
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 473 268	1 707 456
	Övriga fordringar	240 565	208 245
	Summa Övriga fordringar	2 713 833	1 915 701
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	101 021	140 467
	Upplupna ränteintäkter	0	253 288
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	223 459	233 286
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	324 480	627 041
Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Handelsbanken	8 219 835	7 695 410
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	8 219 835	7 695 410

Not 16	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handelsbanken	860 760	5 252 390
Handelsbanken	5 228 931	2 546 950
<i>Summa Kassa och bank</i>	6 089 691	7 799 340

Not 17	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,85%	2025-01-02	8 277 749	0
Stadshypotek	4,09%	2025-03-30	10 187 214	0
Stadshypotek	0,81%	2025-10-30	10 735 449	0
Stadshypotek	0,86%	2026-04-30	8 352 628	0
Stadshypotek	2,61%	2027-03-30	9 706 602	0
Stadshypotek	4,14%	2027-09-30	7 652 659	0
			54 912 301	0

Långfristig del	25 711 889
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	29 200 412
Kortfristig del	29 200 412
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,67%
Finns swap-avtal	Nej

Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	-20 016	-15 846
Övriga kortfristiga skulder	42 841	31 639
<i>Summa Övriga skulder</i>	22 825	15 793

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	986 408	974 750
Upplupna räntekostnader	294 936	224 840
Övriga upplupna kostnader	629 856	691 493
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 911 200	1 891 083

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Uppsala, datum enligt digital signering

Per Söderberg
Eva Fogelberg
Mosse Moberg
Rikard Ohlström
Gustav Svärdhagen

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Djäknén, org.nr. 716401-2952

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Djäknén för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 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 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. Risker 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Djäknerna för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Djäknén signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER SÖDERBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 17:06:43



GUSTAV SVÄRDHAGEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 17:10:29



MOSSE MOBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 22:24:38



EVA FOGELBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 18:41:37



RIKARD OHLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 17:04:42



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 10:03:20



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Djäknén signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 10:05:58



HSB – där möjligheterna bor

Djäknegatan 27B

Lägenhetsnummer:522

Håkan Lönnerholm



2025-01-22

Motion: Ökade temperatur i lägenheter BRF Djäknen

Bakgrund

Brf Djäknen har investerat i att förbättra värmesystemet i föreningen de senaste åren. Förutom behövliga uppdateringar i systemet har justeringar av temperaturen i de enskilda lägenheterna gjorts. Enligt Folkhälsomyndighetens rekommendationer bör temperaturen i lägenheter vara 20° - 24°Celsius. Den temperatur som Brf Djäknen har som ambition ska uppnås i de enskilda lägenheterna är 21° - 21,5° Celsius mitt i rummet.

De personer som bor i föreningen är troligen en ganska genomsnittlig del av befolkning och har olika fysiska förutsättningar utan att för den sakens skull behöva bo i vårdinrättningar där det finns andra krav på temperaturer. Den som exempelvis har lågt blodtryck eller om det är någon som har barn som lär sig att krypa och vistas mycket på golven uppskattar ofta högre temperatur i lägenheten. Olika personer har enligt resonemanget i denna motion olika önskemål/behov av olika temperaturer inomhus.

Även om förenings ambition är 21° - 21,5° Celsius mitt i rummet är flertal ytor och platser i lägenheten ofta kallare då luften som kommer in från ventilerna inte är helt uppvärmd då inluftventilerna inte sitter i direkt anslutning till elementen.

Som det är nu har jag och minst en annan bostadsrättsinnehavare i föreningen eldrivna värmefläcktar för att ha en dräglig temperaturen i lägenheterna vintertid då vi upplever det som kallt. Det blir dyrt för oss att ha en eldriven fläkt och ljudet från fläkten stör (i onödan när det finns ett elementsystem i lägenheterna).

Förslag

- Förslaget är att värmesystemet i föreningen och enskilda lägenheterna ställs in så att temperaturen i lägenheterna kan nå 23,5 - 24°celcius så att fler boende i föreningen kan trivas med temperaturen sin boendemiljö.
- Om förslaget antas om att höja temperaturen antas bör det tas fram informationsblad innehållande förhållningsregler för värmehantering i lägenheterna. Informationsbladet bör i sin tur skickas ut till boende och sättas upp entréer. Exempel på text i informationsbladet är att boende inte ska sänka temperaturen i lägenheten genom att vädra utan genom att vrida ner termostaten på elementen.

§ 21a Styrelsens svar på motion om ökad temperatur i lägenheter

Motionens förslag till beslut: *Att värmesystemet ställs in så att temperaturen kan nå 23,5-24 grader i lägenheterna.*

Motionen innehåller också en punkt om hur styrelsen ska behandla ärendet om motionen skulle gå igenom, men det finns inget skäl att ta beslut om det eftersom det ingår i normalt förvaltningsuppdrag för driften att informera om värmesystemet, oavsett om motionen går igenom eller inte.

Styrelsens förslag till beslut: Styrelsen yrkar på avslag.

Detta då styrelsen inte anser det vara möjligt att tillgodose motionärens förslag till beslut på ett sätt som garanterar likvärdighet för alla. Att lyckas med det skulle kräva ombyggnation av både värmesystem och ventilationssystem. Det skulle vara väldigt dyrt och innebära omfattande avgiftshöjningar (m.m).

Styrelsens motivering (sammanfattning, se bakgrund på nästa sida):

Styrelsen menar att föreningen inte kan garantera att alla lägenheter får del av en sådan stor höjning av riktvärmen (till 23,5-24 grader) då huset inte är konstruerat för detta. Styrelsen stödjer sin linje genom inhämtade synpunkter från expertis som gjort injusteringen av värmesystemet och ytterligare extern konsult som inte deltagit i injusteringen. Således är det inte möjligt för stämman att ta beslut om något som styrelsen inte kan uppfylla på ett sätt som uppfyller stadgarnas (och lagens) krav på likvärdig behandling av medlemmarna. En höjning skulle innebära att alla medlemmar tvingas bekosta en värmeökning alla inte kan få del av, inte utan att helt bygga om hela värmesystemet.

Styrelsen *kan* alltså öka värmen och det kommer ge effekt i vissa lägenheter men inte i andra – de vet vi eftersom vi gått igenom värmesystemet i detalj senaste två åren. Konsekvensen är då att alla kommer få betala för det genom avgiftshöjningar med 5-10 % eller mer (det är svårt att veta eftersom det hänger på utetemperaturen och andra faktorer). Husets konstruktion sätter alltså gränserna.

En medlem som då inte får en värme i lägenheten som stämman beslutat kan då klaga och eftersom föreningen inte på ett rimligt sätt kan lösa problemet gör sig föreningen skyldigt till brott mot sina egna stadgar och kan riskera att hamna i rättstvist.

Styrelsens förslag till alternativt ställningstagande för stämman:

Det ovan sagda, så finns det såklart möjlighet för styrelsen att testa systemets gränser, för sanningen är att vi idag inte vet vad högsta möjliga temperatur (under normala omständigheter) lägenheterna kan nå, på ett sätt som gör att alla får likartad effekt av en temperaturökning.

Om styrelsen läser motionen mellan raderna och tolkar att motionären önskar att stämman ska uttrycka ett önskemål om högre riktvärme än dagens 21-21,5 grader till något som faktiskt är möjligt för styrelsen att tillgodose, inom rimliga kostnadsramar. Utifrån en sådan tolkning av motionen skulle stämman kunna ta ställning till att ge ett medskick till styrelsen om att uttrycka önskan om att styrelsen kommande vinter testat systemets kapacitet genom att öka värmeförsöken så att 22-22,5 grader uppnås, beaktat att det i sig lär innebära en avgiftshöjning om ca 2-4% bara för detta. Detta kan sedan utvärderas vid nästa stämma 2026.

Det stämman då i praktiken tar ställning till är ett beslut om att höja riktvärmen till 22-22,5 grader under vintermånaderna.

Ett alternativt förslag till stämmobeslut skulle då vara:

Stämman beslutar att riktvärme höjs till 22-22,5 grader på prov under kommande vinter, vilket ska utvärderas på kommande stämma 2026.

Mer om bakgrunden till styrelsens svar på nästa sida för den som vill förstå lite mer hur styrelsen resonerar, kostnadsimplikationer med mera.

Bakgrund till styrelsens rekommendation:

Värmen i lägenheter påverkas främst av tre saker (utöver utetemperatur, vind, luftfuktighet etc):

- värmen i ledningarna,
- ventilationssystemet och
- husets ålder kopplat till konstruktion och otäta delar.

Ventilationssystemet motverkar värmesystemet i det att det bidrar till känsla av drag, dvs temperaturen upplevs som kallare än den är på grund av draget. Draget är "by design" genom ventilationssystemets utformning, men ökar också på grund av otätheter (tex runt fönster, men även andra ställen) hjälper det inte alltid så mycket som man stänger fönsterventiler då frånluftssystemet suger in kall luft genom andra ställen. Ventilationssystemet är ineffektivt men alldeles för dyrt att göra om (utredning tidigare genomförd av konsulter, den får den som vill gärna se). Otätheterna i konstruktionen faller, gällande fönsterlister, under medlems ansvar och andra otätheter är i varierande grad svåra att detektera och svåra att göra något åt, men något styrelsen tittar på. Vi bor i ett 80-talshus, med de tillkortakommanden som finns.

Injusteringarna av värmen gjordes mot bakgrund att det inte längre var möjligt att styra värmen till eller i lägenheter, på grund av feldimensionerade rör, gamla och ineffektiva installationer och trasiga termostater m.m. Det ledde till stora obalanser där vissa lägenheter kunde ha 22 eller till och med 23 grader medan andra inte nådde 20 grader under kalla dagar. Andelstalen och avgiften är baserade på att alla ska kunna ha samma värme, dvs få det man betalar för. Så var inte fallet innan injusteringen. Det går emot stadgarna.

Är det möjligt att få 23,5-24 grader för alla nu? Nej. Huset är konstruerat för 20-21 grader. Ökar vi den inköpta värmen kommer del av värmen försvinna på vägen genom ineffektiviteter i systemet, vilket betyder att vi behöver tillföra mer värme än den värmen vi önskar. Och vi får obalanser. Föreningens riktvärde förr och nu är 21-21,5 grader. Det är den värme vi på goda grunder tror oss kunna garantera att alla kan få (inte beaktat felaktig möblering och dåliga fönsterlister) under normala omständigheter. I teorin, efter att ha frågat två olika konsulter, borde det vara möjligt att kunna säkerställa något högre värme för alla, men säkerligen inte över 23 grader.

Vad skulle det kosta om det gick? I teorin, om husen var mer täta, skulle en höjning av värmen kosta medlemmen ca 5% mer i energiförbrukning per grad. Värmen står för cirka 20-25 % av avgiften och ökar. Vid riktvärme 21-21,5 grader slår värmesystemet av tidigare än vid 24 graders riktvärme, vilket sannolikt betyder högre kostnader då värmen är påslagen längre tid på året (ju högre riktvärde desto längre period systemet måste vara i gång). 5 % är nog i stark underkant hos oss, givets husets konstruktion. Mellan tumme och pekfinger skulle en sådan höjning med 2,5 grader nog motsvara 5-10 % ökad avgift. Det är en gissning som förmodligen är i underkant. Exklusive andra kostnader (injusteringen skulle delvis behöva göras om).

Men vad är då möjligt? Sanningen är att det vet vi inte för föreningen har aldrig testat ett högre riktvärde. Det går att ta reda på vad som är möjligt (men det kostar förstås eftersom man ju bara kan testa över tid genom att "köpa" mer värme). En klok metod är att gradvis höja lite och mäta så att det fungerar så som avsett, dvs att vi får ut det vi betalar för som förening och att alla får lika (exakt lika kan såklart aldrig helt garanteras). Även det kräver förstås en mindre avgiftshöjning om några procent. Oaktat att även övriga kostnader ökar samtidigt, inte minst räntorna.

Vilka lägenheter kommer ha svårt att ta del av höjningar av riktvärmen?: Lägenheter i bottenplan och högst upp kommer vi få svårt att lyckas med och nästan alla 2a-våningar på radhusen. Uthyrningsdelar i höghusen likaså. Det gäller även vid en höjning till 22-22,5 grader – men styrelsen tror det kan gå.

§ 21b: Styrelsens behandling av ärenden som behandlats av tidigare stämmor

Åtgärda sluttande entréer vid höghus: Återrapportering av beslut om pilotprojekt rampinstallation Djäknegatan 68.

Som ni kanske har sett har en tillgänglighetsramp installerats vid Djäknegatan 68, vilken följer de regelverk som finns gällande lutning. Kostnaden för en sådan installation ligger på ca 180 tkr inklusive en del kringåtgärder vid buskage och själva entrén, men själva kostnaden för rampen står för en klar majoritet av kostnaden.

Därmed har vi löst problematiken med fallrisk i enlighet med stämmans önskemål. Huruvida det är estetiskt tilltalande eller inte är upp till var och en att bedöma, men en stenkonstruktion skulle vara både dyrare att konstruera och vara dyrare i underhåll. Vi har försökt att göra rampen så tilltalande som möjligt inom en rimlig budget. Men det är ju en ramp i metall, det kommer man inte ifrån.

Det enda andra möjliga sättet att hantera detta är genom entréhissar, men de är både dyra att installera och dyra att underhålla och vi skulle få ständiga problem med dem, så det är inte ett alternativ. (Att höja vägen är också utrett, och är inte ett alternativ).

Styrelsen bedömer att det finns ytterligare behov av tillgänglighetslösning med ramp vid två av de övriga höghusen, sett till fallrisken vid entréerna.

Lagkrav?

Det föreligger enligt HSB:s jurister inget lagkrav för föreningen på att tillgänglighetsramp måste installeras, men givet att vi har medlemmar som har svårigheter att röra sig så utgör nuvarande situation en stor risk för medlemmar (särskilt för de med nedsatt rörelseförmåga), inte minst under vintertid avseende både snö och grus, som inte alltid är möjligt att hantera så skyndsamt som man skulle önska. Fallhöjden ökar också årligen då marken sjunker.

Nästa steg – styrelsen frågar stämman

Eftersom tillgänglighetsrampen vid Djäknegatan 68 var ett av stämman beslutat pilotprojekt där styrelsen lovat stämman att återkomma för fortsatta samtal **frågar styrelsen nu:**

a) om stämman tycker att styrelsen kan gå vidare med den lösning som nu har installerats

eller

b) om stämman önskar stensatt ramp, men då till en högre kostnad om ca 30 - 50 % uppskattningsvis)

eller

c) om stämman inte vill att ramp alls ska installeras och vi i stället ska nöja oss med en trappa (och därmed inte helt tillgodose tillgänglighetsbehovet som finns)

Styrelsen ber stämman ta ställning genom omröstning mellan dessa tre alternativ.

Vid röst på a) går styrelsen vidare med installationer där så behövs. Vid röst på b) installerar styrelsen stensatta ramper istället. Vid röst på c) går styrelsen istället vidare med trapplösningar även för höghusen.

OBSERVERA: Dessa ramper är inte aktuella vid låghusen utan där tittar vi på en lösning med trappa. Det är för att det inte finns hiss i de husen och tillgänglighet med ramp är därför inte en aktuell fråga.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Uppsala

Kontoret i Uppsala
Box 347, 751 06 Uppsala
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA
Telefon: 018-18 00 00

Kontoret i Enköping
Box 8, 745 21 Enköping
Besök: Ågatan 5, Enköping
Telefon: 0171 - 47 83 00

kontakt.upsala@hsb.se