

2025

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening
48 Börjetull i Uppsala





Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf 48 Börjetull i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 769628-0739 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2026-01-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Librobäck 11:10	2016-01-01	2016-2018
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
61	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 014
21	garageplatser	252
16	carports	0
2	bilplatser	0
Totalt 100 objekt		4 266

Föreningens lägenheter fördelas på: 30 st 2 rok, 17 st 3 rok, 14 st 4 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Librobäcks samfällighetsförening	G:A		39 / 233	Körväg.
Librobäcks samfällighetsförening	Samfällighet	717919-0751	61 / 244	Innergård med tillhörande anordningar såsom lekutrustning och planteringar.
Librobäcks samfällighetsförening	G:A		18 / 74	Körväg med vändplats och kantstensparkeringar och grönytor, parkeringsplatser i carport inklusive belysning med tillhörande ledningar, dagvatten- och dräneringsledning inklusive brunnar och stuprörsavsättningar för samtliga carportar, soprum och cykelrum.
Librobäcks samfällighetsförening	Samfällighet	717919-0751	21 / 137	Kommunikationsyta i garaget och infarter till garaget inom Librobäck 11:9-11:12. Garageportar med tillhörande installationer och passersystem. Ytskiktet på golv.

Totalt 4 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll
Ann-Kristin Öberg	Ordförande
Lina Langby	Ledamot
Mats Sahlberg	Ledamot
Elias Tuffaha	Ledamot
Marcela Covarrubias	Ledamot utsedd av HSB Uppsala

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lina Langby och Mats Sahlberg.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ann-Kristin Öberg, Lina Langby, Mats Sahlberg och Jennie Sandin (extern firmatecknare).

Revisorer har varit Karin Anghus, vald vid föreningsstämman, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Karin Anghus (sammankallande) och Felicia Boberg, valda vid föreningsstämman.

Som förvaltare har Jennie Sandin hos HSB Uppsala fungerat.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-25 för antagande av nya stadgar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 1 553 506 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 12 761 579 kr.

Årsavgifterna höjdes med 5 % fr.o.m. 2025-01-01.

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 positivt 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. Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 379 615 kr. Styrelsen har under året beslutat att avsätta 213 000 kr till underhållsfonden enligt den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen har också beslutat att disponera 95 997 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste uppdateringen av underhållsplanen utfördes 2025-11-28.

Underhåll och åtgärder 2025:

- En cykelrensning har utförts under året i cykelrummet på Gimogatan 9 och utanför 5 A-B.
- En kontrollplan för el-anläggningen är framtagen.
- SBA är utfört vid 3 tillfällen under året.
- Provtagning på vattnet angående legionella är utfört under hösten och det visade ingen förekomst av legionella.
- Telenor höjde hastigheten på Bredbandet till 500/500 utan extra kostnad.
- Bokningstiderna för lokal/bastu ändrades så att fler bokningstider per dygn finns tillgängliga.
- Ett nytt avtal gällande besöksparkeringen har skrivits med Parkia.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under det närmaste året:

- OVK utförs under 2026
- Stampsolning kommer att utföras under hösten 2026.

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 94 och under året har det tillkommit 14 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 92.

Föreningen är medlem i Librobäckes samfällighetsförening. Samfälligheten har bildats för att sköta drift och underhåll av gemensamma angelägenheter för HSB Brf 48 Börjetull, HSB Brf 85 Brändbo och Kvarnparkens ägarlägenheter. Sedan 1 juli 2024 är även HSB Brf 54 Normann med i samfälligheten. De gemensamma angelägenheterna är vår innergård, garageporten på Gimogatan 11 A och körvägarna i garaget.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	252	188	330	286	286
Skuldsättning, kr/kvm	12 579	12 792	13 823	14 050	14 278
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 368	13 595	13 823	14 050	14 278
Räntekänslighet, %	13	13	15	17	18
Energikostnad, kr/kvm	217	199	184	226	196
Årsavgifter, kr/kvm	1 067	1 009	948	804	782
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	88	88	86	87
Totala intäkter, kr/kvm	1 136	1 082	1 078	937	904
Nettoomsättning, tkr	4 834	4 601	4 327	3 759	3 628
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 554	-1 808	-1 209	-1 363	-1 449
Soliditet, %	72	72	72	71	71

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på föreningens höga avskrivningar.
Föreningens kassaflöde är positivt med 24 320 kr.

Styrelsen anser att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	116 131 000	0	0	116 131 000
Upplåtelseavgifter, kr	34 074 000	0	0	34 074 000
Underhållsfond, kr	1 128 599	0	251 016	1 379 615
S:a bundet eget kapital, kr	151 333 599	0	251 016	151 584 615
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-9 149 009	-1 808 048	-251 016	-11 208 073
Årets resultat, kr	-1 808 048	1 808 048	-1 553 506	-1 553 506
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-10 957 057	0	-1 804 522	-12 761 579
S:a eget kapital, kr	140 376 542	0	-1 553 506	138 823 036

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 211 000 kr samt ianspråktagande skett med 76 987 kr i enlighet med föregående års stämmobeslut. Under året har nya stadgar antagits och i dessa framgår det att det nu är styrelsen som beslutar om reservation och ianspråktagande av underhållsfonden. Det görs då innan stämman, så under 2025 har det gjorts ytterligare ett uttag och en avsättning till underhållsfonden. Styrelsen har beslutat att reservera 213 000 kr till underhållsfonden och ianspråkta 95 997 kr ur underhållsfonden för 2025.

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-10 957 057
Årets resultat, kr	-1 553 506
Reservation till underhållsfond, kr	-424 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	172 984
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-12 761 579

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-12 761 579
------------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 833 649	4 601 030
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 535	13 887
Summa Rörelseintäkter		4 845 184	4 614 917
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 139 480	-2 149 519
Övriga externa kostnader	Not 5	-75 153	-130 629
Personalkostnader	Not 6	-83 551	-69 536
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 534 593	-2 534 593
Summa Rörelsekostnader		-4 832 776	-4 884 277
Rörelseresultat		12 408	-269 361
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 782	2 958
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 570 696	-1 541 645
Summa Finansiella poster		-1 565 914	-1 538 687
Resultat efter finansiella poster		-1 553 506	-1 808 048
Resultat före skatt		-1 553 506	-1 808 048
Årets resultat		-1 553 506	-1 808 048



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 10	191 204 192193 716 543
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	155 693177 935
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		191 359 885193 894 478
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500500
Summa Anläggningstillgångar		191 360 385193 894 978

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		28 1081 874
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 188 0341 671 655
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	131 643106 317
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 347 7851 779 846
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Övriga kortfristiga placeringar		500 0000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		500 0000
Summa Omsättningstillgångar		1 847 7851 779 846

Summa Tillgångar		193 208 170195 674 824
-------------------------	--	-------------------------------

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	150 205 000	150 205 000
Fond för yttre underhåll	1 379 615	1 128 599
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	151 584 615	151 333 599
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-11 208 073	-9 149 009
Årets resultat	-1 553 506	-1 808 048
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-12 761 579	-10 957 056
Summa Eget kapital	138 823 036	140 376 543

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1534 979 937	53 660 747
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	34 979 937	53 660 747
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	18 680 810	911 492
Leverantörsskulder	104 143	115 958
Övriga kortfristiga skulder	Not 1649 229	20 406
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17571 015	589 678
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	19 405 197	1 637 534
Summa Skulder	54 385 134	55 298 281
Summa Eget kapital och skulder	193 208 170	195 674 824



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	12 408	-269 361
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 534 593	2 534 593
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 534 593	2 534 593
Erhållen ränta	4 782	2 958
Erlagd ränta	-1 572 220	-1 562 491
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	979 563	705 699
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-43 621	43 465
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-131	-827
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-43 751	42 638
Kassaflöde från den löpande verksamheten	935 812	748 337
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-911 492	-911 492
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-911 492	-911 492
Årets kassaflöde	24 320	-163 155
Likvida medel vid årets början	1 590 476	1 753 631
Likvida medel vid årets slut	1 614 795	1 590 476

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5-15 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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.

Föreningen har under räkenskapsåret ändrat beslutande organ för resultatdispositionen från föreningsstämman till styrelsen. Denna förändring har medfört en ändring i uppställningen av resultatdispositionen i årsredovisningen jämfört med föregående år.

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 har värdeår 2017 och är befriade från fastighetsskatt/avgift på bostäderna för inkomståren till och med år 2032.

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	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder*	3 791 520	3 610 956
	El- och vattenavgifter bostäder	334 769	267 968
	Kabel-TV- och bredbandsavgifter	155 184	155 184
	Hyror garage och parkeringsplatser	473 565	480 000
	Elavgifter garage och parkeringsplatser	22 533	16 984
	Hyror övrigt	24 750	26 490
	Övriga primära intäkter	53 603	56 197
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 855 924	4 613 780
	Hyresbortfall	-22 275	-12 750
	<i>Summa</i>	-22 275	-12 750
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 833 649	4 601 030

* I årsavgiften ingår värme.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	11 535	13 887
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	11 535	13 887

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-612 228	-674 154
	Snö och halk-bekämpning	-1 720	-6 458
	Reparationer	-133 448	-143 157
	Planerat underhåll	-95 997	-76 987
	El	-300 712	-249 080
	Uppvärmning	-399 194	-395 838
	Vatten	-225 472	-206 094
	Sophämtning	-70 019	-108 473
	Fastighetsförsäkring	-95 559	-86 884
	Kabel-TV och bredband	-202 395	-202 395
	Övriga driftkostnader	-2 735	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 139 480	-2 149 519
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-12 495	0
	Administrationskostnader	-9 930	-7 368
	Extern revision	-15 000	-15 000
	Medlemsavgifter	-18 600	-18 600
	Föreningsverksamhet	-237	-3 986
	Övriga förvaltningskostnader	-18 891	-85 675
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-75 153	-130 629
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-58 800	-49 425
	Revisionsarvode	-2 940	-2 865
	Övriga arvoden	-5 880	-5 730
	Sociala avgifter	-15 931	-11 516
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-83 551	-69 536

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-2 512 351	-2 512 351
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-22 242	-22 242
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 534 593	-2 534 593

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB	601	1 232
Ränteintäkter placeringar	3 304	0
Övriga ränteintäkter och liknande poster	877	1 726
<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	4 782	2 958

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 570 176	-1 541 125
Övriga finansiella kostnader	-520	-520
<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 570 696	-1 541 645

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	168 803 000	168 803 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	42 500 000	42 500 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	211 303 000	211 303 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-17 586 457	-15 074 106
	Årets avskrivningar	-2 512 351	-2 512 351
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-20 098 808	-17 586 457
	<i>Utgående redovisat värde</i>	191 204 192	193 716 543
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	121 000 000	113 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	42 000 000	48 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	163 000 000	161 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	61 098 000	61 098 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	61 098 000	61 098 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	222 419	222 419
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	222 419	222 419
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-44 484	-22 242
	Årets avskrivningar	-22 242	-22 242
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-66 726	-44 484
	<i>Utgående redovisat värde</i>	155 693	177 935
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Andel i HSB Uppsala	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 114 795	1 590 476
Övriga fordringar	73 239	81 179
<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 188 034	1 671 655

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	32 690	30 178
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	98 953	76 139
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	131 643	106 317

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	1,19%	2029-02-21	17 496 024	306 000
Swedbank	3,82%	2026-02-25	18 074 810	305 492
Swedbank	3,63%	2027-02-25	18 089 913	300 000
			53 660 747	911 492

Långfristig del	34 979 937
Nästa års amortering av långfristig skuld	606 000
Lån som ska konverteras inom ett år	18 074 810
Kortfristig del	18 680 810
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	911 492
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 645 968
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,90%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	0	-188
Källskatt	15 843	0
Övriga kortfristiga skulder	33 386	20 594
<i>Summa Övriga skulder</i>	49 229	20 406

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	376 935	358 562
	Upplupna räntekostnader	89 584	91 108
	Övriga upplupna kostnader	104 496	140 008
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	571 015	589 678

Årsredovisningens innehåll är fastställt av styrelsen: Uppsala, 2026-03-20.
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.

Ann-Kristin Öberg
Lina Langby
Mats Sahlberg
Elias Tuffaha
Marcela Covarrubias

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering.

Karin Anghus
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 48 Börjetull i Uppsala, org.nr. 769628-0739

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 48 Börjetull i Uppsala för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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, förfälskning, 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf 48 Börjetull i Uppsala för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Karin Anghus
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf 48 Börjetull i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ann-Kristin Öberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 20:17:14



Lina Langby

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-22 kl. 13:27:20



Mats Sahlberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 09:30:29



Marcela Covarrubias

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 09:57:56



Elias Tuffaha

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 21:14:25



Karin Margareta Anghus

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 09:44:28



Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 22:29:18



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf 48 Börjetull i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Karin Margareta Anghus

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 09:25:48



Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 22:28:08



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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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.

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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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.