

2025

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf 33 Ejvind i Uppsala





Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf 33 Ejvind i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 717600-4567 får härmed upprätta 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 1947. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Luthagen 42:3	1947-09-10	1950
Luthagen 42:4	1947-09-10	1950

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
89	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 035
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	100
4	garageplatser	48
11	p-platser	0
Totalt 106 objekt		4 183

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 1 rok, 62 st 2 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Mårten Wermensjö	Ordförande
Kersti Hermansson	Ledamot
Yvonne Johnsson	Ledamot
Valentina Varga	Ledamot
Lena Karlsson	HSB-Ledamot
Alireza Ranjbar Khanhosseini	Suppleant
Kajsa Lundeborg	Suppleant

Under året har ledamoten Andreas Bodegård avgått.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Mårten Wermensjö, Kersti Hermansson och Yvonne Johansson, samt suppleanten Kajsa Lundeborg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten, inklusive det konstituerande mötet.

Firman tecknas två i förening av Mårten Wermensjö, Kersti Hermansson, Yvonne Johnsson och Valentina Varga.

Revisorer har varit Thomas Hall med Matts Balgård som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Erika Karlsson (sammankallande) och David Ahlström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 133 231 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 248 070 kr.

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 8% fr.o.m. 2025-01-01. Därutöver har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 4% fr.o.m. 2026-01-01.

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 3 175 279 kr. Styrelsen har under året beslutat att avsätta 371 000 kr till underhållsfonden enligt den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen har också beslutat att disponera 225 731 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-16.

Utfört underhåll under året:

- Målning av källarfönster och garageportar. Målning av smidesräcken utomhus har påbörjats och kommer att slutföras under våren 2026.
- Nya belysningspollare till innergården.
- Filmning av avloppsledningar i bottenplattan på Sibyllegatan 7 och Tegnérgatan 33.
- Nya skyddsgaller har satts upp på skorstenarna.
- Fläderträdet på Viktoriagatan 6A har ersatts med ett nytt.

Sedan föreningen startade har bland annat följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Ett övernattningsrum har iordningsställt för medlemmar att boka. Ny underhållsplan och omfattande fastighetsbesiktning (ej lägenheter).
2023	Installation av ny belysning i trapphusen (LED).
2022	Tilläggsisolering av fastighetens vindar med 30 cm cellulosa. Installering av brytskydd på samtliga portar. Stamspolning. Inspektion av de tre huvudstammarna i fastighetens källare.
2019	Isolering husgrund och ny dagvattendränering på Sibyllegatan 7 och Tegnérgatan 33. Omplantering av samtliga rabatter och ny plattläggning framför Sibyllegatan 7 och Viktoriagatan 6. Målning av källargolvet på Viktoriagatan 6.
2018	Isolering husgrund och ny dagvattendränering invid Viktoriagatan 6. Målning av entrétak och taket på lokal Leffes cykel. Renovering och målning av loggiafönster.
2017	Målning av fönsterbläck. Lackning av entrédörrar. Lagning av sprickor i fasadputs på Viktoriagatan 6.
2016	Byte av avloppstam på Viktoriagatan 6.
2015	Renovering värmesystem, undercentral samt byte av termostater till elementen i lägenheterna. OVK-besiktning (godkänd).
2014	Stamspolning och filmning av dagvattensystemet. Reparation av skadade liggande avloppsstammar.
2010	Installation säkerhetsdörrar. Nytt nyckelsystem. Nya brevlådor.
2001	Stamrenovering.
1990	Fönster-, tak-, el- och fasadrenovering (byte).
1987	Renovering av balkonger.

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

- Enligt underhållsplan. Underhållsplanen innehåller inga större planerade åtgärder de närmaste åren. Planen uppdateras löpande.
- Under 2026 kommer bland annat Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) att genomföras.

Övrigt

- Två trädgårdsdagar har arrangerats under året där föreningens utomhusytor har tagits om hand.

Medlemsinformation

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 149. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 158.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	183	125	133	142	206
Skuldsättning, kr/kvm	1 873	1 930	2 109	2 185	2 242
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 942	2 000	2 182	2 240	2 297
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	341	324	279	276	273
Årsavgifter, kr/kvm	927	845	829	805	797
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	93	92	92	92
Totala intäkter, kr/kvm	968	880	871	849	841
Nettoomsättning, tkr	4 027	3 682	3 644	3 510	3 476
Resultat efter finansiella poster, tkr	133	40	-75	-53	318
Soliditet, %	29	27	26	26	26

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.

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	93 430	0	0	93 430
Underhållsfond, kr	2 733 748	0	441 531	3 175 279
S:a bundet eget kapital, kr	2 827 178	0	441 531	3 268 709
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	516 867	39 503	-441 531	114 839
Årets resultat, kr	39 503	-39 503	133 231	133 231
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	556 370	0	-308 300	248 070
S:a eget kapital, kr	3 383 548	0	133 231	3 516 779

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 371 000 kr samt ianspråktagande skett med 74 738 kr i enlighet med föregående års stämmobeslut. Under året har det noterats att det enligt stadgarna är styrelsen som beslutar om reservation och ianspråktagande av underhållsfonden. Det görs då innan stämman så under 2025 har ytterligare ett uttag och en avsättning till underhållsfonden gjorts. Styrelsen har beslutat att reservera 371 000 kr till underhållsfonden och ianspråkta 225 731 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	556 369
Årets resultat, kr	133 231
Reservation till underhållsfond, kr	-742 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	300 469
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	248 069

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	248 069
------------------------------------	----------------

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 027 223	3 681 587
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 827	19 458
Summa Rörelseintäkter		4 051 051	3 701 045
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 086 840	-2 645 532
Övriga externa kostnader	Not 5	-46 489	-128 720
Personalkostnader	Not 6	-132 852	-153 777
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-407 109	-407 109
Summa Rörelsekostnader		-3 673 290	-3 335 139
Rörelseresultat		377 761	365 906
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	802	982
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-245 331	-327 386
Summa Finansiella poster		-244 529	-326 404
Resultat efter finansiella poster		133 231	39 503
Resultat före skatt		133 231	39 503
Årets resultat		133 231	39 503

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	10 149 839	10 519 258
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	173 049	210 739
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		10 322 888	10 729 997
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		10 323 388	10 730 497
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	6 713
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 894 134	1 583 245
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	79 546	48 111
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 973 680	1 638 069
Summa Omsättningstillgångar		1 973 680	1 638 069
Summa Tillgångar		12 297 068	12 368 566

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	93 430	93 430
Fond för yttre underhåll	3 175 279	2 733 748
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	3 268 709	2 827 178
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	114 839	516 867
Årets resultat	133 231	39 503
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	248 070	556 369
Summa Eget kapital	3 516 779	3 383 547

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	764 4082 331 964
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		764 4082 331 964
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 072 0615 737 381
Leverantörsskulder		210 494211 380
Skatteskulder		23 5348 368
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	5 62832 281
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	704 164663 645
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		8 015 8816 653 055
Summa Skulder		8 780 2898 985 019
Summa Eget kapital och skulder		12 297 06812 368 566

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	377 761	365 906
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	407 109	407 109
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	407 109	407 109
Erhållen ränta	802	982
Erlagd ränta	-256 658	-330 152
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	529 013	443 846
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-29 481	17 856
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	39 473	92 232
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	9 992	110 089
Kassaflöde från den löpande verksamheten	539 005	553 934
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-232 876	-732 876
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-232 876	-732 876
Årets kassaflöde	306 129	-178 942
Likvida medel vid årets början	1 581 472	1 760 414
Likvida medel vid årets slut	1 887 602	1 581 472

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 markanläggningar:	25 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 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. Under året har det noterats att det enligt föreningens stadgar är styrelsen som beslutar om reservation och ianspråktagande av underhållsfonden. Detta 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 betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	133 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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 andelstalsfördelad	3 682 896	3 410 172
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	56 070	0
	Årsavgifter lokaler	144 420	133 728
	Hyror garage och parkeringsplatser	71 400	68 400
	Övriga primära intäkter	76 037	72 287
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 030 823	3 684 587
	Hyresbortfall	-3 600	-3 000
	<i>Summa</i>	-3 600	-3 000
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 027 223	3 681 587

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband 500Mbit/s och kabel-tv via Tele2 i form av 15-16 TV-kanaler och appen Tele2 Play.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	23 827	19 458
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	23 827	19 458

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-749 281	-609 946
	Snö och halk-bekämpning	-23 434	-48 306
	Reparationer	-158 706	-86 216
	Planerat underhåll	-225 731	-74 738
	El	-89 992	-77 641
	Uppvärmning	-1 005 963	-981 546
	Vatten	-331 380	-295 336
	Sophämtning	-109 149	-158 540
	Fastighetsförsäkring	-88 497	-85 398
	Kabel-TV och bredband	-134 172	-75 924
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-167 106	-151 940
	Övriga driftkostnader	-3 427	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 086 840	-2 645 532

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-674	0
	Administrationskostnader	-165	-4 753
	Extern revision	-14 500	-15 418
	Konsultkostnader	0	-61 250
	Medlemsavgifter	-27 600	-27 600
	Föreningsverksamhet	-250	-6 393
	Övriga förvaltningskostnader	-3 300	-13 306
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-46 489	-128 720

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-94 720	-104 076
	Revisionsarvode	-4 144	-4 116
	Övriga arvoden	-5 920	-8 820
	Sociala avgifter	-26 668	-36 765
	Övriga personalkostnader	-1 400	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-132 852	-153 777

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
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-369 419	-369 419
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-37 690	-37 690
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-407 109	-407 109
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	727	843
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	75	139
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	802	982
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-245 331	-327 303
	Övriga räntekostnader	0	-83
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-245 331	-327 386

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 364 564	19 364 564
	Ingående anskaffningsvärde mark	184 710	184 710
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	19 549 274	19 549 274
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 030 016	-8 660 597
	Årets avskrivningar	-369 419	-369 419
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 399 435	-9 030 016
	<i>Utgående redovisat värde</i>	10 149 839	10 519 258
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	45 000 000	43 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	936 000	792 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	41 000 000	48 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	431 000	384 000
	<i>Summa</i>	87 367 000	92 176 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	12 933 200	12 933 200
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	12 933 200	12 933 200
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	376 901	376 901
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	376 901	376 901
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-166 162	-128 472
	Årets avskrivningar	-37 690	-37 690
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-203 852	-166 162
	<i>Utgående redovisat värde</i>	173 049	210 739
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	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	1 887 602	1 581 472
Övriga fordringar	6 532	1 773
<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 894 134	1 583 245

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	29 835	28 827
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 711	19 284
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	79 546	48 111

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>
Stadshypotek	2,80%	2026-01-30	2 196 250	45 000
Stadshypotek	3,73%	2026-01-30	1 524 692	50 000
Stadshypotek	1,94%	2027-04-30	807 272	42 864
Stadshypotek	2,70%	2026-01-14	1 822 500	48 600
Stadshypotek	2,70%	2026-02-27	1 485 755	46 412
			7 836 469	232 876

Långfristig del	764 408
Nästa års amortering av långfristig skuld	42 864
Lån som ska konverteras inom ett år	7 029 197
Kortfristig del	7 072 061
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	232 876
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	931 504
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,85%
Finns swap-avtal	Nej

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

Övriga skulder

Källskatt	0	5 981
Övriga kortfristiga skulder	5 628	26 300
<i>Summa Övriga skulder</i>	5 628	32 281

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	353 619	304 718
	Upplupna räntekostnader	31 279	42 606
	Övriga upplupna kostnader	319 266	316 321
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	704 164	663 645

Årsredovisningens innehåll är fastställd av styrelsen: Uppsala, 2026-03-24.

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

Mårten Wermensjö
Kersti Hermansson
Yvonne Johnsson
Valentina Varga
Lena Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Thomas Hall
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening 33 Ejvind i Uppsala, org.nr. 717600-4567

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening 33 Ejvind 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, 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.

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 Bostadsrättsförening 33 Ejvind 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

Thomas Hall
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf 33 Ejvind i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Mårten Wermensjö

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 18:04:38



Kersti Hermansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 16:15:44



Yvonne Kristina Johnsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-29 kl. 17:18:22



Lena Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 12:36:48



Valentina Varga

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 18:46:08



Erik Thomas Hall

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 10:28:20



Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 21:16:50



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf 33 Ejvind i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Erik Thomas Hall

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 10:25:37



Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 21:15:03

