



Årsredovisning 2025

HSB Brf 54 Normann i Uppsala

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf 54 Normann i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 769628-0812 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 2025-06-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Uppsala Librobäck 11:15	2021-10-28	2023
Totalt 1 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
93	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 391
4	lokaler (hyresrätt)	232
62	garageplatser	720
24	p-platser	0
Totalt 183 objekt		8 343

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 32 st 2 rok, 21 st 3 rok, 30 st 4 rok, 7 st 5 rok.

Föreningen är sedan 1 juli 2024 medlem i Librobäcks samfällighetsförening, andelstalet uppgår till 64. Samfälligheten har bildats för att sköta drift och underhåll av gemensamma angelägenheter för HSB Brf 48 Börjetull, HSB Brf 85 Bröndbo, Kvarnparkens ägarlägenheter och HSB Brf 54 Normann. De gemensamma angelägenheterna är innergård, garageport och körvägar i garaget.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Caroline Lundin	Ordförande
Göran Jonsson	Ledamot
Carl Fredrik Åkerblom	Ledamot
Daniel Bengtsson	Ledamot
Fredrik Alpin	HSB-Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Carl Fredrik Åkerblom och Göran Jonsson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten, inklusive det konstituerande mötet.

Firman tecknas två i förening av Caroline Lundin, Göran Jonsson, Carl Fredrik Åkerblom, Daniel Bengtsson, Fredrik Alpin.

Revisorer har varit Marcus Hurtig vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Nataliya Håkansson (sammankallande) och Petter Birgersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 2 406 446 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 7 050 675 kr. Underskottet beror främst på att föreningen är nyproducerad och har höga avskrivningar.

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 4% fr.o.m. 2025-01-01.

Ett av föreningens lån har omförhandlats under året till en betydligt lägre ränta, vilket kommer att minska räntekostnaderna.

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 1 006 000 kr. Styrelsen har under året beslutat att avsätta 323 000 kr till underhållsfonden enligt den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen har också beslutat att disponera 0 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-12-01.

Eftersom föreningen är nyproducerad finns inga stora poster för planerat underhåll.

Övrigt

-Under året har 2-års besiktning genomförts.

-Alla föreningslokaler än nu uthyrda.

Medlemsinformation

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 134. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 152.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023
Sparande, kr/kvm	269	98	0
Skuldsättning, kr/kvm	11 455	11 562	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 931	13 051	0
Räntekänslighet, %	13	16	0
Energikostnad, kr/kvm	175	108	0
Årsavgifter, kr/kvm	983	805	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	83	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 097	856	0
Nettoomsättning, tkr	8 604	6 797	434
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 406	-3 833	195
Soliditet, %	74	74	0

Med hänsyn tagen till att föreningen är nyproducerad och att tillträde har skett successivt under 2023 och 2024, är nyckeltalen inte jämförbara då de inte innefattar intäkter och kostnader för 12 månader.

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 negativa resultat beror främst på att föreningen är nyproducerad och har höga avskrivningar. Årets kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 269 kr/m2. Styrelsen anser därmed 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	232 000 000	0	0	232 000 000
Upplåtelseavgifter, kr	52 315 000	0	0	52 315 000
Underhållsfond, kr	338 000	0	668 000	1 006 000
S:a bundet eget kapital, kr	284 653 000	0	668 000	285 321 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-143 345	-3 832 884	-668 000	-4 644 230
Årets resultat, kr	-3 832 884	3 832 884	-2 406 446	-2 406 446
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 976 229	0	-3 074 446	-7 050 676
S:a eget kapital, kr	280 676 771	0	-2 406 446	278 270 324

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 345 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr i enlighet med föregående års stämmobeslut. Under året har det noterats att det enligt föreningens stadgar 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 323 000 kr till underhållsfonden och ianspråkta 0 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	-3 976 229
Årets resultat, kr	-2 406 446
Reservation till underhållsfond, kr	-668 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-7 050 675

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-7 050 675
------------------------------------	-------------------

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	8 603 846	6 797 411
Övriga rörelseintäkter	Not 3	551 892	343 824
Summa Rörelseintäkter		9 155 738	7 141 235
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 099 282	-3 097 240
Övriga externa kostnader	Not 5	-238 113	-55 542
Personalkostnader	Not 6	-136 936	-6 781
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 652 544	-4 652 544
Summa Rörelsekostnader		-8 126 875	-7 812 107
Rörelseresultat		1 028 863	-670 871
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	6 597	20 502
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-3 441 906	-3 182 515
Summa Finansiella poster		-3 435 309	-3 162 013
Resultat efter finansiella poster		-2 406 446	-3 832 885
Resultat före skatt		-2 406 446	-3 832 885
Årets resultat		-2 406 446	-3 832 885

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 9	371 711 833376 364 377
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		371 711 833376 364 377
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	5000
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		5000
Summa Anläggningstillgångar		371 712 333376 364 377

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		21 3470
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	3 969 8782 152 509
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	282 319254 992
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 273 5442 407 501
Summa Omsättningstillgångar		4 273 5442 407 501
Summa Tillgångar		375 985 877378 771 878

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	284 315 000	284 315 000
Fond för yttre underhåll	1 006 000	338 000
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	285 321 000	284 653 000
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-4 644 230	-143 345
Årets resultat	-2 406 446	-3 832 885
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-7 050 675	-3 976 229
Summa Eget kapital	278 270 325	280 676 771

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1394 603 138	63 661 538
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	94 603 138	63 661 538
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	969 460	32 799 732
Leverantörsskulder	307 276	228 188
Skatteskulder	110 980	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 14374 854	159 877
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 151 349 845	1 245 773
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	3 112 415	34 433 569
Summa Skulder	97 715 553	98 095 107
Summa Eget kapital och skulder	375 985 877	378 771 878

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 028 863	-670 871
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	4 652 544	4 652 544
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	4 652 544	4 652 544
Erhållen ränta	6 597	20 502
Erlagd ränta	-3 462 987	-2 830 297
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 225 017	1 171 878
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	580 132	-773 102
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	530 198	973 154
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	1 110 330	200 053
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 335 347	1 371 930
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-66 908 238
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-500	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-500	-66 908 238
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	151 445 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-888 672	-91 147 413
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-888 672	60 297 587
Årets kassaflöde	2 446 175	-5 238 721
Likvida medel vid årets början	1 091 099	6 329 820
Likvida medel vid årets slut	3 537 274	1 091 099



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:

Stomme och grund	120 år
Stammar	50 år
Fönster	50 år
Tak	40 år
Fasad	50 år
Hiss	25 år
Ventilation	25 år
Övrigt	50 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.

Föreningen har värdeår 2023 och är befriade från fastighetsskatt/avgift på bostäderna för inkomståren till och med år 2037.

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.

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 572 965	5 500 266
	Årsavgifter bostäder IMD el och varmvatten	452 270	244 809
	Årsavgifter bostäder bredband	238 506	205 117
	Hyror lokaler	340 263	161 568
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 077 650	752 169
	Hyror förbrukningsbaserad	57 746	20 919
	Hyror övrigt	9 800	4 800
	Övriga intäkter	20 231	4 771
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 769 431	6 894 419
	Hysesbortfall	-165 585	-97 008
	<i>Summa</i>	-165 585	-97 008
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 603 846	6 797 411

I årsavgiften ingår uppvärmning och kallvatten. Föreningen har IMD (gemensamt avtal med individuell mätning) avseende el och varmvatten. Därutöver tillkommer obligatorisk avgift för bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga intäkter	551 892	343 824
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	551 892	343 824

2025 innefattar främst inbetalning av skadestånd. 2024 innefattar bl.a. insatser som tillfallit föreningen.

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-985 931	-936 243
	Snö och halk-bekämpning	-6 400	-26 743
	Reparationer	-58 930	-383 465
	El	-455 282	-376 080
	Uppvärmning	-656 747	-202 693
	Vatten	-346 261	-321 201
	Sophämtning	-119 233	-131 134
	Fastighetsförsäkring	-109 633	-105 881
	Kabel-TV och bredband	-241 380	-203 508
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-110 980	-408 000
	Övriga driftkostnader	-8 504	-2 291
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 099 282	-3 097 240

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	-11 772	0
	Administrationskostnader	-44 626	-895
	Extern revision	-32 725	-13 750
	Medlemsavgifter	-27 700	-28 700
	Föreningsverksamhet	-10 953	-11 481
	Övriga förvaltningskostnader	-110 338	-716
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-238 113	-55 542

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-85 720	-5 160
	Revisionsarvode	-8 820	0
	Övriga arvoden	-8 820	0
	Sociala avgifter	-32 476	-1 621
	Övriga personalkostnader	-1 100	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-136 936	-6 781

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7	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	1 080	13 528
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	5 517	6 974
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	6 597	20 502

Not 8	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	-3 440 624	-3 165 202
	Övriga räntekostnader	-1 282	-17 313
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 441 906	-3 182 515

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	312 600 921	0
	Ingående anskaffningsvärde mark	68 416 000	68 416 000
	Årets investeringar	0	312 600 921
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	381 016 921	381 016 921
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 652 544	0
	Årets avskrivningar	-4 652 544	-4 652 544
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 305 088	-4 652 544
	<i>Utgående redovisat värde</i>	371 711 833	376 364 377
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	221 000 000	61 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	10 600 000	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	72 000 000	22 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	498 000	0
	<i>Summa</i>	304 098 000	83 800 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	96 946 000	96 946 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	96 946 000	96 946 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Årets anskaffning andel i HSB	500	0
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	0
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 537 274	1 091 099
	Övriga fordringar	432 604	1 061 410
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 969 878	2 152 509

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

Förutbetald försäkring	121 056	109 632
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	161 263	145 360
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	282 319	254 992

Not 13 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>
Swedbank	3,66%	2029-04-25	31 831 260	323 160
Swedbank	3,89%	2027-04-23	31 830 278	323 148
Swedbank	2,63%	2028-04-25	31 911 060	323 152
			95 572 598	969 460

Långfristig del	94 603 138
Nästa års amortering av långfristig skuld	969 460
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	969 460
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	969 460
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 877 840
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,39%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31*Övriga skulder*

Depositioner	191 706	115 625
Momsskuld	29 242	17 318
Övriga kortfristiga skulder	153 906	26 934
<i>Summa Övriga skulder</i>	374 854	159 877

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31*Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	685 869	640 933
Upplupna räntekostnader	331 137	352 218
Övriga upplupna kostnader	332 839	252 622
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 349 845	1 245 773

Årsredovisningens innehåll fastställdes av styrelsen 2026-03-16.

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

Caroline Lundin
Göran Jonsson
Carl Fredrik Åkerblom
Daniel Bengtsson
Fredrik Alpin

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Marcus Hurtig
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 54 Normann i Uppsala, org.nr. 769628-0812

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 54 Normann 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 Brf 54 Normann 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

Marcus Hurtig
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf 54 Normann i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Caroline Lundin

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 09:29:24



Fredrik Alpin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 13:03:01



Carl Fredrik Åkerblom

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 12:19:58



Göran Jonsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 11:14:22



Daniel Bengtsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 13:08:55



Marcus Hurtig

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 16:52:00



Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 19:41:24



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf 54 Normann i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Marcus Hurtig

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 16:46:10



Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 19:40:44



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.