

2024

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening
21 Svanhild i Uppsala



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 21 Svanhild i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 717600-4617 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktabostadsrättsförening) 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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kungsängen 5:2	1962-01-01	1962

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
90	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 715
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	86
3	lokaler (hyresrätt)	130
9	varmgarage	120
26	kallgarage med motorvärmare	0
19	bilplatser med motorvärmare	0
Totalt 149 objekt		7 051

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 14 st 2 rok, 20 st 3 rok, 36 st 4 rok, 2 st 5 rok, 4 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lars Löfgren	Ordförande
Katarina Arnoldsson	Ledamot
Anna-Evelina Dahlström	Ledamot
Per Gustavsson	Ledamot
Maria Skoglund	Ledamot
Anja Svahn	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lars Löfgren, Anna-Evelina Dahlström och Anja Svahn.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten, inklusive konstituerande möte.

Firman tecknas två i förening av Lars Löfgren, Katarina Arnoldsson och Malin Vesterlund (extern firmatecknare).

Revisorer har varit Thomas Klintström med Maj-Britt Hedin som revisorssuppleant, valda vid föreningsstämman, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Rayona Lindgren (sammankallande), Peter Josefsson och Katarina Kieri, valda vid föreningsstämman.

Förvaltare har varit Malin Vesterlund och Stina Lindberg (HSB Uppsala).

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 325 003 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 1 384 382 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. En höjning av årsavgifterna med 8 % fr.o.m. 2025-01-01 är registrerad.

Kassaflödesanalys

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

Underhåll och investeringar

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

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 3 200 854 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 213 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 130 786 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste uppdateringen av underhållsplanen genomfördes 2024-12-13.

Föreningen har detta år endast genomfört löpande renoveringar och nödvändiga reparationer. Fokus under verksamhetsåret har varit att se över alla våra kostnader. Stora som små. Detta för att säkerställa en stabil och god ekonomi i ett osäkert omvärldsläge.

Utfört underhåll 2024:

- Ny tvättmaskin
- Byte porttelefon/central

Följande reparations- och underhållsarbeten har gjorts de senaste åren:

- 2023: Bytt ut trappa vid loftgången
- 2023: Byte av torktumlare
- 2022: Relining
- 2022: Ny bilgrind
- 2022: Målning av räcke på loftgång, räcken in till entréer, tak inne vid blåa dörren och parkeringslinjer
- 2021: Ny undercentral för varmvatten
- 2020: Belysning under loftgång
- 2019: Inglasning av samtliga balkonger
- 2018: Balkongrenovering
- 2016: Nya fönster och fönsterdörrar
- 2015: Två gästparkeringar
- 2015: Fastighetsboxar och nya namntavlor
- 2014: Ny belysning i trapphus och delvis i källare
- 2014: Ny gräsmatta
- 2012: Renovering av samlingslokalen
- 2012: Källardörrar uthyreslokal och ingång källare utbytta
- 2011: Karmar i varmgarage renoverades, målades och PCB-sanerades
- 2011: Trädgård "renoverades" och ny rabatt anlades vid Bäverns gränd
- 2010: Nytt soprum för brännbara och komposterbara sopor
- 2010: Nya hissar
- 2010: Nya takdörrar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 138 och under året har det tillkommit 5 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 133.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	67	146	86	50	78
Skuldsättning, kr/kvm	3 733	3 823	3 841	3 927	3 882
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 870	3 964	3 982	4 071	4 024
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	213	187	196	181	150
Årsavgifter, kr/kvm	687	695	579	579	579
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	93	94	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	703	712	588	588	588
Nettoomsättning, tkr	4 943	5 021	4 149	4 146	4 143
Resultat efter finansiella poster, tkr	-325	316	-768	-745	-298
Soliditet, %	8	8	7	10	12

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade drifts- och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 382 193 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 67 kr/kvm.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 8 % fr.o.m. 2025-01-01.

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	389 954	0	0	389 954
Upplåtelseavgifter, kr	71 395	0	0	71 395
Underhållsfond, kr	3 096 604	0	104 250	3 200 854
S:a bundet eget kapital, kr	3 557 953	0	104 250	3 662 203
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 271 244	316 116	-104 250	-1 059 379
Årets resultat, kr	316 116	-316 116	-325 003	-325 003
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-955 128	0	-429 253	-1 384 382
S:a eget kapital, kr	2 602 825	0	-325 003	2 277 821

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 160 000 kr samt ianspråktagande skett med 55 750 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 059 379
Årets resultat, kr	-325 003
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 384 382

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-213 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	130 786
Balanseras i ny räkning, kr	-1 466 596

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 942 741	4 947 058
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 016	120 828
Summa Rörelseintäkter		4 959 757	5 067 886
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 582 370	-3 179 380
Övriga externa kostnader	Not 5	-53 507	-54 062
Personalkostnader	Not 6	-173 198	-156 304
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-666 994	-661 078
Summa Rörelsekostnader		-4 476 069	-4 050 824
Rörelseresultat		483 688	1 017 062
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 515	1 204
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-810 205	-702 150
Summa Finansiella poster		-808 690	-700 946
Resultat efter finansiella poster		-325 003	316 116
Resultat före skatt		-325 003	316 116
Årets resultat		-325 003	316 116

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	28 716 649	29 369 563
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	96 202	51 113
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		28 812 851	29 420 676
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		28 813 351	29 421 176
 <i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-858	868
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	805 109	1 223 082
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	120 289	108 786
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		924 540	1 332 736
Summa Omsättningstillgångar		924 540	1 332 736
Summa Tillgångar		29 737 891	30 753 912

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	461 349	461 349
Fond för yttre underhåll	3 200 854	3 096 604
Summa Bundet eget kapital	3 662 203	3 557 953

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 059 379	-1 271 244
Årets resultat	-325 003	316 116
Summa Ansamlad förlust	-1 384 382	-955 129

Summa Eget kapital	2 277 821	2 602 824
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	7 458 780	7 694 980
Summa Långfristiga skulder		7 458 780	7 694 980

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		18 860 828	19 262 478
Leverantörsskulder		292 844	141 374
Skatteskulder		8 727	5 037
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	193 260	187 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	645 631	859 819
Summa Kortfristiga skulder		20 001 290	20 456 108

Summa Skulder		27 460 070	28 151 088
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		29 737 891	30 753 912
--------------------------------	--	------------	------------

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	483 688	1 017 062
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	666 994	661 078
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	666 994	661 078
Erhållen ränta	1 515	1 204
Erlagd ränta	-808 624	-736 457
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	343 572	942 887
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	26 003	138 218
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-54 750	-230 645
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-28 747	-92 427
Kassaflöde från den löpande verksamheten	314 825	850 459
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-59 169	-44 375
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-59 169	-44 375
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-637 850	-124 031
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-637 850	-124 031
Årets kassaflöde	-382 193	682 053
Likvida medel vid årets början	1 152 189	470 136
Likvida medel vid årets slut	769 996	1 152 189

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-15 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder*	4 669 032	4 669 032
	Årsavgifter lokaler	49 440	49 440
	Hyror lokaler	32 676	27 852
	Hyror garage och parkeringsplatser	175 632	176 184
	Hyror övrigt	3 708	0
	Övriga primära intäkter	26 653	32 302
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 957 141	4 954 810
	Hyresbortfall	-14 400	-7 752
	<i>Summa</i>	-14 400	-7 752
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 942 741	4 947 058

* I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Erhållna statliga bidrag (elstöd)	0	47 010
	Övriga sekundära intäkter	17 016	73 818
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	17 016	120 828

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och lokalsvård	-507 830	-478 004
	Snö och halk-bekämpning	-19 129	-6 335
	Reparationer	-470 125	-420 187
	Planerat underhåll	-130 786	-55 750
	El	-177 361	-187 193
	Uppvärmning	-1 007 303	-884 985
	Vatten	-318 318	-245 419
	Sophämtning	-179 836	-162 751
	Fastighetsförsäkring	-161 201	-148 100
	Kabel-TV och bredband	-115 232	-111 497
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-165 180	-161 490
	Förvaltningsavtalskostnader	-330 069	-317 670
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 582 370	-3 179 380

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-1 423	-2 684
	Extern revision	-15 000	-12 000
	Medlemsavgifter	-27 900	-27 900
	Föreningsverksamhet	-3 127	-3 374
	Övriga förvaltningskostnader	-6 057	-8 104
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-53 507	-54 062
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-123 195	-105 810
	Revisionsarvode	-5 730	-5 250
	Övriga arvoden	-2 865	-7 875
	Sociala avgifter	-41 408	-37 369
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-173 198	-156 304
	Föreningen har ingen anställd personal.		
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-652 914	-652 914
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-14 080	-8 164
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-666 994	-661 078
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	480	524
	Ränteintäkter skattekonto	1 035	680
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 515	1 204
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-809 605	-700 999
	Övriga finansiella kostnader	-600	-1 151
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-810 205	-702 150

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	39 901 928	39 901 928
	Ingående anskaffningsvärde mark	760 627	760 627
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	40 662 555	40 662 555
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 292 992	-10 640 078
	Årets avskrivningar	-652 914	-652 914
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-11 945 906	-11 292 992
	Utgående redovisat värde	28 716 649	29 369 563
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	78 000 000	78 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	773 000	773 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	99 000 000	99 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 075 000	1 075 000
	Summa	178 848 000	178 848 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	28 709 400	28 709 400
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	28 709 400	28 709 400
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	81 633	37 258
	Årets anskaffning*	59 169	44 375
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	140 802	81 633
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-30 520	-22 356
	Årets avskrivningar	-14 080	-8 164
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-44 600	-30 520
	Utgående redovisat värde	96 202	51 113
	* 2024: Ny tvättmaskin 2023: Ny torktumlare		
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Andel i HSB Uppsala	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

769 996

1 152 189

Skattekonto

35 113

70 893

Summa Övriga fordringar

805 109

1 223 082

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring

54 669

51 863

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

65 620

56 923

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

120 289

108 786

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut

Räntesats

Konv.datum

Belopp

Nästa års
amortering

SBAB

3,78%

2025-01-30

4 331 810

90 260

SBAB

3,56%

2025-03-17

2 389 068

48 520

SBAB

3,89%

2028-03-17

1 475 000

0

SE-Banken Bolån

3,08%

2025-11-28

1 906 250

50 000

SE-Banken Bolån

3,06%

2025-09-28

7 000 000

160 000

SE-Banken Bolån

3,06%

2025-09-28

2 505 000

60 000

Stadshypotek

3,99%

2027-12-01

6 219 980

236 200

SBAB

3,72%

2025-06-12

492 500

5 000

26 319 608

649 980

Långfristig del

7 458 780

Nästa års amortering av långfristig skuld

236 200

Lån som ska konverteras inom ett år

18 624 628

Kortfristig del

18 860 828

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

649 980

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 599 920

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,50%

Finns swap-avtal

Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner

59 200

60 800

Inre fond

106 316

106 316

Övriga kortfristiga skulder

27 744

20 284

Summa Övriga skulder

193 260

187 400

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	442 691	410 564
	Upplupna räntekostnader	2 104	523
	Övriga upplupna kostnader	200 836	448 732
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	645 631	859 819

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, enligt digital signering

Lars Löfgren
Katarina Arnoldsson
Anna-Evelina Dahlström
Per Gustavsson
Maria Skoglund
Anja Svahn

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering.

Thomas Klintström
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB

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.