

2024

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 avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 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 TryggHansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m²
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
Kersti Hermansson	Ordförande
Yvonne Johnsson	Ledamot
Mårten Wermensjö	Ledamot
Sigrid Coates	Ledamot
Lena Karlsson	HSB-Ledamot
Johan Eriksson	Suppleant
Valentina Varga	Suppleant

Under året har Emma Strandqvist avgått som ledamot i styrelsen.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Mårten Wermensjö och suppleanten Sigrid Coates.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kersti Hermansson, Yvonne Johnsson, Mårten Wermensjö och Sigrid Coates.

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), Matts Balgård, samt Markus Mikaelsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 39 503 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 556 369 kr.

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.

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 2 % fr.o.m. 2024-01-01. Styrelsen har därutöver beslutat att höja årsavgiften med ytterligare 8% fr.o.m. 2025-01-01 på grund av de ökade kostnaderna för framförallt uppvärmning, vatten och räntor.

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 2 733 748 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 371 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning är beräknad då rekommenderad avsättning saknas i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 74 738 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste genomgången av underhållsplanen utfördes under våren 2024.

Väsentliga händelser under 2024

-Styrelsen har upphandlat en ny underhållsplan, i samband genomfördes en omfattande besiktning av föreningens fastigheter (ej lägenheter).

-Ett övernattningsrum har iordningsställt för medlemmar att boka.

Sedan föreningen startade har bland annat följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Installation 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 dagvattendränning 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 dagvattendränning 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 dagvattenssystemet. 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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 147 och under året har det tillkommit 17 och avgått 14 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 149.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	125	133	142	206	156
Skuldsättning, kr/kvm	1 930	2 109	2 185	2 242	2 298
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 000	2 182	2 240	2 297	2 355
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	324	279	276	273	250
Årsavgifter, kr/kvm	845	829	805	797	781
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	92	92	92	93
Totala intäkter, kr/kvm	880	871	849	841	820
Nettoomsättning, tkr	3 682	3 644	3 510	3 476	3 389
Resultat efter finansiella poster, tkr	40	-75	-53	318	251
Soliditet, %	27	26	26	26	24

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	2 529 530	0	204 218	2 733 748
S:a bundet eget kapital, kr	2 622 960	0	204 218	2 827 178
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	796 008	-74 923	-204 218	516 867
Årets resultat, kr	-74 923	74 923	39 503	39 503
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	721 085	0	-164 715	556 370
S:a eget kapital, kr	3 344 045	0	39 503	3 383 548

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 360 000 kr samt ianspråktagande skett med 155 782 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	516 867
Årets resultat, kr	39 503
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	556 370

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-371 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	74 738
Balanseras i ny räkning, kr	260 108

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 681 587	3 611 951
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 458	31 795
Summa Rörelseintäkter		3 701 045	3 643 746
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 645 532	-2 835 473
Övriga externa kostnader	Not 5	-128 720	-72 174
Personalkostnader	Not 6	-153 777	-130 417
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-407 109	-407 109
Summa Rörelsekostnader		-3 335 139	-3 445 173
Rörelseresultat		365 906	198 573
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	982	1 830
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-327 386	-275 326
Summa Finansiella poster		-326 404	-273 496
Resultat efter finansiella poster		39 503	-74 923
Resultat före skatt		39 503	-74 923
Årets resultat		39 503	-74 923



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	10 519 258	10 888 677
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	210 739	248 429
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		10 729 997	11 137 106
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		10 730 497	11 137 606
 <i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 713	5 013
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 583 245	1 783 130
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	48 111	46 724
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 638 069	1 834 867
Summa Omsättningstillgångar		1 638 069	1 834 867
Summa Tillgångar		12 368 566	12 972 473

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	93 430	93 430
Fond för yttre underhåll	2 733 748	2 529 530
Summa Bundet eget kapital	2 827 178	2 622 960

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	516 867	796 008
Årets resultat	39 503	-74 923
Summa Fritt eget kapital	556 369	721 085

Summa Eget kapital	3 383 547	3 344 045
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	2 331 964	2 424 828
Summa Långfristiga skulder		2 331 964	2 424 828

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 737 381	6 377 393
Leverantörsskulder		211 380	142 387
Skatteskulder		8 368	17 672
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	32 281	26 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	663 645	639 848
Summa Kortfristiga skulder		6 653 055	7 203 600

Summa Skulder		8 985 019	9 628 428
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		12 368 566	12 972 473
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	365 906	198 573
<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	982	1 830
Erlagd ränta	-330 152	-262 440
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	443 846	345 072
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	17 856	-26 700
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	92 232	84 549
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	110 089	57 849
Kassaflöde från den löpande verksamheten	553 934	402 921
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-732 876	-232 598
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-732 876	-232 598
Årets kassaflöde	-178 942	170 323
Likvida medel vid årets början	1 760 414	1 590 091
Likvida medel vid årets slut	1 581 472	1 760 414

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningen har bytt bokslutsmall och det kan innebära att noterna kan skilja sig mot föregående års årsredovisning.

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	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.

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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Nettoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 410 172	3 343 212
	Årsavgifter lokaler	133 728	131 100
	Hyror garage och parkeringsplatser	68 400	68 400
	Övriga primära intäkter*	72 287	72 539
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 684 587	3 615 251
	Hysesbortfall	-3 000	-3 300
	<i>Summa</i>	-3 000	-3 300
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 681 587	3 611 951

I årsavgiften ingår värme, vatten och grundutbudet för kabel-TV via Tele2. *2024: Andrahandsuthyrning: 48 262 kr, överlåtelse- och pantförskrivningsavg: 24 025 kr.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	19 458	31 795
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	19 458	31 795

2023: För mkt periodiserat arvode fg år 15 897 kr, elstöd 15 894 kr. 2024: För högt periodiserat arvode fg år 5 199 kr, för högt beräknad skatt 8 979 kr

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård	-463 967	-440 299
	Snö och halk-bekämpning	-48 306	-44 779
	Reparationer	-86 216	-100 009
	Planerat underhåll	-74 738	-225 983
	Försäkringsskador	0	-136 160
	El	-77 641	-78 895
	Uppvärmning	-981 546	-852 184
	Vatten	-295 336	-235 682
	Sophämtning	-158 540	-280 039
	Fastighetsförsäkring	-85 398	-73 509
	Kabel-TV och bredband	-75 924	-76 042
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-151 940	-153 181
	Förvaltningsavtalskostnader	-145 979	-138 709
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 645 532	-2 835 473

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-13 034
	Administrationskostnader	-4 753	-1 328
	Extern revision	-15 418	-12 207
	Konsultkostnader	-61 250	0
	Medlemsavgifter	-27 600	-27 600
	Föreningsverksamhet	-6 393	-3 110
	Övriga förvaltningskostnader	-13 306	-14 895
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-128 720	-72 174
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-104 076	-91 680
	Revisionsarvode	-4 116	-4 011
	Övriga arvoden	-8 820	-8 595
	Sociala avgifter	-36 765	-26 131
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-153 777	-130 417
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	-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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	843	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	139	1 830
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	982	1 830
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	-327 303	-275 326
	Övriga räntekostnader	-83	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-327 386	-275 326

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 364 564	19 364 564
	Ingående anskaffningsvärde mark	184 710	184 710
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	19 549 274	19 549 274
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 660 597	-8 291 178
	Årets avskrivningar	-369 419	-369 419
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-9 030 016	-8 660 597
	Utgående redovisat värde	10 519 258	10 888 677
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	43 000 000	43 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	792 000	792 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	48 000 000	48 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	384 000	384 000
	Summa	92 176 000	92 176 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	12 933 200	12 933 200
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	12 933 200	12 933 200
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	376 901	376 901
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	376 901	376 901
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-128 472	-90 782
	Årets avskrivningar	-37 690	-37 690
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-166 162	-128 472
	Utgående redovisat värde	210 739	248 429
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 581 472	1 760 414
Övriga fordringar	1 773	22 716
Summa Övriga fordringar	1 583 245	1 783 130

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	28 827	27 743
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 284	18 981
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 111	46 724

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

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	4,19%	2025-01-30	2 241 250	45 000
Stadshypotek	3,73%	2026-01-30	1 574 692	50 000
Stadshypotek	1,94%	2027-04-30	850 136	42 864
Stadshypotek	4,1%	2025-01-13	1 871 100	48 600
Stadshypotek	3,85%	2025-02-27	1 532 167	46 412
			8 069 345	232 876

Långfristig del	2 331 964
Nästa års amortering av långfristig skuld	92 864
Lån som ska konverteras inom ett år	5 644 517
Kortfristig del	5 737 381
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	3,78%
Finns swap-avtal	Nej

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

Övriga skulder

Källskatt	5 981	0
Övriga kortfristiga skulder	26 300	26 300
Summa Övriga skulder	32 281	26 300

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	304 718	284 563
	Upplupna räntekostnader	42 606	45 372
	Övriga upplupna kostnader	316 321	309 913
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	663 645	639 848

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

Kersti Hermansson

Yvonne Johansson

Mårten Wermensjö

Sigrid Coates

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 Brf 33 Ejvind i Uppsala, org.nr. 717600-4567

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 33 Ejvind i Uppsala för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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. Revisornas 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 33 Ejvind i Uppsala för räkenskapsåret 2024 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 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf 33 Ejvind i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KERSTI HERMANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 22:33:56



MÅRTEN WERMENSJÖ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 13:41:56



YVONNE JOHNSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 18:32:35



LENA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 17:42:37



SIGRID COATES

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 19:09:54



THOMAS HALL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 10:10:16



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 18:53:32



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf 33 Ejvind i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THOMAS HALL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 10:12:29



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 18:54:29



HSB – där möjligheterna bor