



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB:s Brf Fyran i Uppsala

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB:s Brf Fyran i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 717600-4989 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 1936. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Luthagen 37:4	1937-01-01	1938
Luthagen 37:7	1937-01-01	1939

Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
59	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 203
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	231
1	lägenheter (hyresrätt)	55
7	lokaler och förråd (hyresrätt)	196

Totalt 68 objekt 3 685

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 1 rok, 29 st 2 rok, 8 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

- HSB Uppsala - Ekonomisk förvaltning
- HSB Boservice i Uppland AB - Fastighetsskötsel
- Certego - Nycklar
- Telia - Bredband
- Sinnesfrid - Loklavård
- Vattenfall - El
- Presto - Service av brandberedskap
- Peab - Garanti dränering
- Peab - Garanti entreprenad

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Martin Blomé	Ordförande
Ella Löfström	Ledamot
Sven Jonsson	Ledamot
Emma Nilsson	Ledamot
Johanna Hägglund	HSB-ledamot
Max Eriksson	Suppleant
Liv Lewis Elvander	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Emma Nilsson, Sven Jonsson, Ella Löfström samt suppleanten Liv Lewis Elvander.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sven Jonsson, Martin Blomé, Emma Nilsson och Jennie Sandin (extern firmatecknare, fastighetsförvaltare HSB).

Revisorer har varit: Pär Jonathan Sohl vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Calle Söder vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 2 849 064 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 3 411 496 kr.

Förändringar av månadsavgifterna skedde från och med 2024-01-01 med 15%. Styrelsen har fattat beslut om att från april 2025 höja avgifterna med 5% till följd av allmänna prishöjningar och för att fortsatt se till att föreningen har en sund ekonomi.

Ett temporärt lån har upptagits i Handelsbanken om 1 miljon kronor för att stötta föreningens likviditet under dräneringsarbetet. Detta lån kommer att amorteras, när den hyreslägenhet som föreningen äger, ombildas till bostadsrätt och säljs under 2025.

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 3 181 641 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 622 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 2 874 746 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Ordinarie planerat underhåll har utförts under året. Det omfattande dräneringsarbete som planerades 2023 har under 2024 genomförts och avslutats med lyckat resultat.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-06.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 71.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	67	0	112	138	127
Skuldsättning, kr/kvm	2 307	2 147	2 201	2 220	2 237
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 607	2 508	2 532	2 554	2 573
Räntekänslighet, %	3	4	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	251	255	210	218	197
Årsavgifter, kr/kvm	825	703	683	683	663
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	90	87	87	87
Totala intäkter, kr/kvm	740	683	679	680	663
Nettoomsättning, tkr	2 874	2 517	2 503	2 503	2 442
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 849	-236	131	264	78
Soliditet, %	0	24	26	25	23

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 kostnader för planerat underhåll samt ökade räntekostnader. För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om förändring av årsavgiften med 5% från 2025-04-01.

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	116 690	0	0	116 690
Underhållsfond, kr	2 540 641	0	641 000	3 181 641
S:a bundet eget kapital, kr	2 657 331	0	641 000	3 298 331
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	314 545	-235 977	-641 000	-562 432
Årets resultat, kr	-235 977	235 977	-2 849 064	-2 849 064
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	78 568	0	-3 490 064	-3 411 496
S:a eget kapital, kr	2 735 899	0	-2 849 064	-113 165

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 641 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-562 432
Årets resultat, kr	-2 849 064
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 411 496

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-622 000
lanspråkstagande av underhållsfond, kr	2 874 746
Balanseras i ny räkning, kr	-1 158 750

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	2 873 870	2 516 812
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	65 660
Summa Rörelseintäkter		2 873 870	2 582 472
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 030 672	-2 175 571
Övriga externa kostnader	Not 5	-144 736	-183 407
Personalkostnader	Not 6	-56 248	-53 694
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-234 105	-234 105
Summa Rörelsekostnader		-5 465 760	-2 646 777
Rörelseresultat		-2 591 890	-64 305
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 622	2 447
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-258 796	-174 119
Summa Finansiella poster		-257 174	-171 672
Resultat efter finansiella poster		-2 849 064	-235 977
Resultat före skatt		-2 849 064	-235 977
Årets resultat		-2 849 064	-235 977



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	8 578 807	8 812 911
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		8 578 807	8 812 911
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		8 579 307	8 813 411
 <i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	-25
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 136 949	2 445 481
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	50 321	46 925
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 187 270	2 492 381
Summa Omsättningstillgångar		1 187 270	2 492 381
Summa Tillgångar		9 766 577	11 305 792

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	116 690	116 690
Fond för yttre underhåll	3 181 641	2 540 641
Summa Bundet eget kapital	3 298 331	2 657 331

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-562 432	314 545
Årets resultat	-2 849 064	-235 977
Summa Ansamlad förlust	-3 411 496	78 568

Summa Eget kapital	-113 165	2 735 899
--------------------	----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	5 858 333	5 553 163
Summa Långfristiga skulder		5 858 333	5 553 163

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 094 736	2 478 446
Leverantörsskulder		343 972	148 845
Skatteskulder		17 819	12 583
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	4 936	4 936
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	559 945	371 920
Summa Kortfristiga skulder		4 021 409	3 016 730

Summa Skulder		9 879 742	8 569 893
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		9 766 577	11 305 792
--------------------------------	--	-----------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 591 890	-64 305
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	234 105	234 105
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	234 105	234 105
Erhållen ränta	1 622	2 447
Erlagd ränta	-259 346	-158 978
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 615 509	13 269
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-3 628	66 367
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	388 938	88 617
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	385 311	154 984
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 230 198	168 252
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	921 460	-79 176
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	921 460	-79 176
Årets kassaflöde	-1 308 738	89 076
Likvida medel vid årets början	2 436 738	2 347 663
Likvida medel vid årets slut	1 127 999	2 436 738



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningen har bytt bokslutsmall vilket innebär 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 BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Mark skrivs inte av.

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>		
	Årsavgiftger*	2 591 196	2 253 216
	Årsavgifter lokaler	242 184	210 588
	Hyror bostäder	68 832	34 416
	Hyror lokaler	17 244	9 345
	Övriga primära intäkter	40 070	20 719
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 959 526	2 528 284
	Hyresbortfall	-85 656	-11 472
	<i>Summa</i>	-85 656	-11 472
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 873 870	2 516 812

*I årsavgifterna ingår bredband, vatten och el.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	65 660
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	65 660

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel	-348 823	-338 330
	Snö och halk-bekämpning	-2 854	-16 914
	Reparationer	-172 690	-216 969
	Planerat underhåll	-2 874 746	0
	El	-140 133	-48 820
	Uppvärmning	-612 656	-699 838
	Vatten	-219 695	-192 458
	Sophämtning	-81 268	-112 093
	Fastighetsförsäkring	-92 807	-84 290
	Kabel-TV och bredband	-139 657	-129 113
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-122 920	-120 460
	Förvaltningsavtalskostnader	-222 424	-216 286
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 030 672	-2 175 571

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-13 962	-21 217
	Extern revision	-15 875	-12 125
	Konsultkostnader	-75 504	-99 375
	Medlemsavgifter	-18 300	-18 300
	Föreningsverksamhet	-14 132	-16 260
	Övriga förvaltningskostnader	-6 964	-16 130
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-144 736	-183 407
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-42 800	-40 800
	Sociala avgifter	-13 448	-12 894
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-56 248	-53 694
	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	-234 105	-234 105
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-234 105	-234 105
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	1 415	2 286
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	207	161
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 622	2 447
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	-249 565	-174 059
	Övriga räntekostnader	-9 231	-60
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-258 796	-174 119

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 486 235	14 486 235
	Ingående anskaffningsvärde mark	46 487	46 487
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	14 532 722	14 532 722
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 719 811	-5 485 706
	Årets avskrivningar	-234 105	-234 105
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-5 953 916	-5 719 811
	Utgående redovisat värde	8 578 806	8 812 911
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	34 000 000	34 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 719 000	1 719 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	38 800 000	38 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	793 000	793 000
	Summa	75 312 000	75 312 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	8 968 000	8 626 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	8 968 000	8 626 000
Not 11	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 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 127 999	2 436 738
	Övriga fordringar	8 950	8 743
	Summa Övriga fordringar	1 136 949	2 445 481
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	31 894	29 018
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 427	17 908
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 321	46 925

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,78%	2026-06-01	1 233 766	0
Stadshypotek	3,65%	2029-06-01	750 000	0
Stadshypotek	3,65%	2029-06-01	415 504	4 468
Stadshypotek	3,68%	2028-01-30	1 794 247	19 452
Stadshypotek	3,18%	2026-06-01	853 120	8 752
Stadshypotek	3,18%	2026-06-01	853 120	8 752
Stadshypotek	1,31%	2025-03-01	1 578 676	16 752
Stadshypotek	1,31%	2025-03-01	474 000	21 000
Stadshypotek	3,2%	2025-03-12	321 574	0
Stadshypotek	3,2%	2025-03-12	679 062	0
			8 953 069	79 176

Långfristig del	5 858 333
Nästa års amortering av långfristig skuld	41 424
Lån som ska konverteras inom ett år	3 053 312
Kortfristig del	3 094 736
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	79 176
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	316 704
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,00%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31***Övriga skulder*

Övriga kortfristiga skulder	4 936	4 936
<i>Summa Övriga skulder</i>	4 936	4 936

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	227 725	215 032
Upplupna räntekostnader	21 456	22 006
Övriga upplupna kostnader	310 764	134 882
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	559 945	371 920

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

Martin Blomé

Sven Jonsson

Ella Löfström

Emma Nilsson

Johanna Norberg

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Pär Jonathan Sohl
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB:s Brf Fyran i Uppsala, org.nr. 717600-4989

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Brf Fyran 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. Revisorenas 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. Risken 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.



ÅRSREDOVISNING 2024

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

MARTIN BLOMÉ

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 07:06:57



ELLA LÖFSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 16:58:57



JOHANNA NORBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 18:25:36



EMMA NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 10:10:53



SVEN JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 21:55:24



PÄR JONATHAN SOHL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 08:30:10



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 11:38:49



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

PÄR JONATHAN SOHL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 08:31:20



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 11:40:46



HSB – där möjligheterna bor

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.