



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Uppegård i Stenungsund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Uppegård i Stenungsund med säte i Stenungsund org.nr. 753300-0514 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna i Stenungsund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kopper 3:1	1962-08-13	1964
Kopper 4:1	1962-08-13	1967
Söbacken 1:90	1962-08-13	1964
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
36	förråd	285
191	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 596
19	garageplatser	70
80	p-platser	0
1	lägenhet (hyresrätt)	48
1	lokal (hyresrätt)	50
Totalt 328 objekt		14 049

Föreningens lägenheter fördelas på: 30 st 1 rum och kök, 3 st 2 rum och kök, 50 st 2 rok, 72 st 3 rok, 37 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Joakim Ambratt	Ordförande	2023-05-23
Lennart Löfgren	HSB-Ledamot	2023-03-20
Camilla Hesselbom	Ledamot	2019-06-10
Carola Hansson	Ledamot	2024-05-30
Susann Jacobsson	Ledamot	2024-05-30
Marcus Kjellberg	Ledamot	2024-05-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Carola Hansson, Camilla Hesselbom och Joakim Ambratt.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Camilla Hesselbom, Marcus Kjellberg och Joakim Ambratt.

Revisorer har varit: Gunilla Stjernberg, vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Nathalie Kjellberg (sammankallande), Carola Hansson samt Marcus Kjellberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16. På stämman deltog 37 medlemmar, varav 27 var röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2025-02-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2024-09-23.

Under året har vi valt att utöka tidigare förvaltaravtal med HSB till att inkludera helhetsförvaltning fr.o.m. 2024-09-01.

Under 2024 har följande större åtgärder genomförts:

Balkonger/Fasader: Vi har tagit in HSB för översyn av våra balkonger och fasader, det gjordes borring i balkonger för att kontrollera status på vår betong. HSB gjorde även en okulär översyn av våra fasader. HSBs utlåtande är att vi ej behöver göra akuta åtgärder. Utan vi följer underhållsplanen som är satt till 2028.

Dränering: Påbörjat arbete med inhämtning av underlag inför dräneringsprojektet. Vi har valt projektledare från HSB att hantera förfrågningsunderlag. Planerad start för projektet är under våren 2025.

Avslutade åtgärder från stamreoveringen: Vi har under årets gång avslutat en del åtgärder från tidigare stamreovering. Framförallt så har mycket fokus lagts på brandtätningar i alla lägenheter samt allmänna utrymmen. Under året har vi fått ca 3,7 miljoner kr i ersättning för garantiåtgärder från Gar-Bo Försäkring AB.

Förväntade framtida investeringar:

Dränering: Styrelsen har tagit beslut att projektet startar till våren 2025. I anslutning av projektet så kommer det att ske omplantering av buskage. För att finansiera dräneringen planerar vi att ta upp ett nytt lån.

Skyddsrum: MSB kommer att inspektera våra skyddsrum under januari 2025, vi hoppas att tidigare åtgärder är tillräckliga utan att det kommer krävas ytterligare investeringar.

Utebelysning: Vi kollar över vår utebelysning för att öka trygghet och trivsel i området.

Parkering: Planera målning av parkeringsrutorna.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 233 och under året har det tillkommit 22 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 234.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	263	278	320	356	431
Skuldsättning, kr/kvm	6 944	7 079	7 562	7 172	7 295
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 175	7 315	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	9	8	9
Energikostnad, kr/kvm	225	204	192	188	163
Årsavgifter, kr/kvm	1 043	934	888	881	855
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 051	995	963	945	930
Nettoomsättning, tkr	14 719	13 760	13 032	12 873	12 532
Resultat efter finansiella poster, tkr	425	342	1 211	1 510	3 087
Soliditet, %	21	20	18	19	18

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Ny beräkning av antalet kvm enl BFNAR 2023:1, fr.o.m. 2023 räknas även garageytor och förråd in i föreningens totala yta. Detta påverkar de nyckeltal för 2023 och 2024 som beräknas med föreningens totala yta.

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 (nytt från 2023): 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. Nyckeltalet avviker fr.o.m. 2023 p.g.a. ny beräkning enligt BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el ingår fr.o.m. 2023.

Årsavgifter/totala intäkter % (nytt från 2023): 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	544 920	0	0	544 920
Underhållsfond, kr	12 752 154	0	652 582	13 404 736
S:a bundet eget kapital, kr	13 297 074	0	652 582	13 949 656
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	12 183 557	342 326	-652 582	11 873 301
Årets resultat, kr	342 326	-342 326	424 930	424 930
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	12 525 883	0	-227 652	12 298 231
S:a eget kapital, kr	25 822 957	0	424 930	26 247 887

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 700 000 kr samt ianspråktagande skett med 47 418 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	12 525 883
Årets resultat, kr	424 930
Reservation till underhållsfond, kr	-700 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	47 418
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	12 298 231

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	12 298 231
------------------------------------	-------------------

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	14 719 264	13 759 806
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 755 738	223 287
Summa Rörelseintäkter		18 475 002	13 983 093
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-11 960 524	-8 381 599
Övriga externa kostnader	Not 5	-284 879	-145 462
Personalkostnader	Not 6	-175 374	-200 468
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 223 587	-3 284 125
Summa Rörelsekostnader		-15 644 364	-12 011 654
Rörelseresultat		2 830 637	1 971 438
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	78 875	7 992
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 484 582	-1 637 105
Summa Finansiella poster		-2 405 707	-1 629 113
Resultat efter finansiella poster		424 930	342 325
Resultat före skatt		424 930	342 325
Årets resultat		424 930	342 325

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	117 029 394	120 697 689
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	28 230	37 640
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	415 443	394 193
Summa Materiella anläggningstillgångar		117 473 066	121 129 521

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

117 473 566 121 130 021

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		35 407	3 437
Aktuell skattefordran	Not 14	400 820	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	4 773 668	4 314 846
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	1 638 250	1 181 218
Summa Kortfristiga fordringar		6 848 146	5 499 501

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 17	3 000 000	2 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		3 000 000	2 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank		1 269	969
Summa Kassa och bank		1 269	969

Summa Omsättningstillgångar

9 849 415 7 500 470

Summa Tillgångar

127 322 981 128 630 491



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	544 920	544 920
Fond för yttre underhåll	13 404 736	12 752 154
Summa Bundet eget kapital	13 949 656	13 297 074

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	11 873 301	12 183 557
Årets resultat	424 930	342 326
Summa Fritt eget kapital	12 298 231	12 525 883

Summa Eget kapital**26 247 887 25 822 957**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	53 700 000	97 552 500
Summa Långfristiga skulder		53 700 000	97 552 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		43 852 500	1 900 000
Leverantörsskulder		1 046 077	1 004 181
Skatteskulder		8 440	18 297
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	373 706	434 990
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	2 094 371	1 897 566
Summa Kortfristiga skulder		47 375 094	5 255 035

Summa Skulder**101 075 094 102 807 535****Summa Eget kapital och skulder****127 322 981 128 630 492**

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 830 637	1 971 439
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 223 587	3 284 125
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 223 587	3 284 125
Erhållen ränta	75 725	7 992
Erlagd ränta	-2 487 333	-1 652 879
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 642 616	3 610 677
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-896 423	-126 328
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	170 310	-1 160 385
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-726 113	-1 286 713
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 916 503	2 323 964
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	432 868	-7 624 794
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	432 868	-7 624 794
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 900 000	-3 723 984
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 900 000	-3 723 984
Årets kassaflöde	1 449 371	-9 024 814
Likvida medel vid årets början	6 269 730	15 294 545
Likvida medel vid årets slut	7 719 101	6 269 730

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10-120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 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.

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.

Övrigt

Då ny kontoplan och ny bokslutsmall används är siffrorna för föregående räkenskapsår inte helt jämförbara med förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	13 519 992	12 704 227
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	656 290	550 883
	Hyror bostäder	73 416	68 977
	Hyror lokaler	28 000	60 865
	Hyror garage och parkeringsplatser	219 279	208 550
	Hyror förbrukningsbaserad	98 267	100 000
	Hyror övrigt	60 208	7 600
	Övriga primära intäkter	115 898	114 903
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	14 771 350	13 816 005
	Hyresbortfall	-52 086	-56 199
	<i>Summa</i>	-52 086	-56 199
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	14 719 264	13 759 806
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Ersättning från GarBo fullgörandeförsäkring	3 708 528	0
	Övriga sekundära intäkter	47 210	223 287
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	3 755 738	223 287
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 797 760	-1 745 854
	Snö och halk-bekämpning	-80 975	-117 500
	Reparationer	-516 538	-1 035 646
	Planerat underhåll	-47 418	-284 663
	Försäkringsärende GarBo fullgörandeförsäkring (2024)	-4 058 398	-99 936
	EI	-942 943	-812 029
	Uppvärmning	-1 522 473	-1 455 424
	Vatten	-691 180	-594 113
	Sophämtning	-362 996	-378 015
	Fastighetsförsäkring	-136 322	-119 587
	Kabel-TV och bredband	-516 504	-520 817
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-317 170	-308 618
	Förvaltningsavtalskostnader	-949 373	-889 384
	Övriga driftkostnader	-20 475	-20 013
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-11 960 524	-8 381 599

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-500	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-1 378
	Administrationskostnader	-67 049	-24 544
	Extern revision	-24 000	-18 750
	Konsultkostnader	-104 479	-17 044
	Medlemsavgift HSB	-66 300	-66 300
	Föreningsverksamhet	-13 225	-4 469
	Övriga förvaltningskostnader	-9 326	-12 977
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-284 879	-145 462
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-123 000	-126 500
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-5 900	-7 500
	Löner och övriga ersättningar	0	-16 150
	Sociala avgifter	-41 474	-45 318
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-175 374	-200 468
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	-3 214 177	-3 274 715
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-9 410	-9 410
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-3 223 587	-3 284 125
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 placeringar	76 067	3 333
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 808	4 659
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	78 875	7 992
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	-2 483 682	-1 636 025
	Övriga räntekostnader	-900	-1 080
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 484 582	-1 637 105

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	138 620 459	128 165 811
	Ingående anskaffningsvärde mark	296 576	296 576
	Årets investeringar	0	10 826 063
	Årets försäljningar/utrangeringar	-454 118	-371 415
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	138 462 917	138 917 035
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-18 219 346	-15 316 046
	Årets avskrivningar	-3 214 177	-3 274 715
	Omklassificeringar	0	371 415
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-21 433 523	-18 219 346
	<i>Utgående redovisat värde</i>	117 029 394	120 697 689
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	101 800 000	101 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	229 000	229 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	33 200 000	33 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	192 000	192 000
	<i>Summa</i>	135 421 000	135 421 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	103 596 847	103 596 847
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	103 596 847	103 596 847
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	439 804	392 754
	Årets investeringar	0	47 050
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	439 804	439 804
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-402 165	-392 755
	Årets avskrivningar	-9 410	-9 410
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-411 575	-402 165
	<i>Utgående redovisat värde</i>	28 230	37 640

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	394 193	3 642 512
Årets investeringar	21 250	7 577 744
Omklassificering till byggnad	0	-10 826 063
Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	415 443	394 193

Avser dränering. Beräknad projektkostnad ca 22 MKR inkl. moms och byggledning, beräknas vara klart i början av 2026.

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 14	Aktuell skattefordran	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------	------------	------------

Aktuell skattefordran

Momsfordran	400 820	0
Summa Aktuell skattefordran	400 820	0

Not 15	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	4 717 832	4 269 730
Övriga fordringar	55 836	45 116
Summa Övriga fordringar	4 773 668	4 314 846

Not 16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	3 150	3 333
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 635 100	1 177 885
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 638 250	1 181 218

Not 17	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	3 000 000	2 000 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	3 000 000	2 000 000

Not 18 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>
Swedbank Hypotek	0,93%	2025-06-18	2 840 000	0
Swedbank Hypotek	4,5%	2025-09-25	33 512 500	350 000
Swedbank Hypotek	1,05%	2026-09-25	27 450 000	600 000
Swedbank Hypotek	1,38%	2030-09-25	27 450 000	600 000
Swedbank Hypotek	4,08%	2025-09-25	6 300 000	350 000
			97 552 500	1 900 000

Långfristig del	53 700 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 200 000
Lån som ska konverteras inom ett år	42 652 500
Kortfristig del	43 852 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 900 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	7 600 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	24 450 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,52%
Finns swap-avtal	Nej

Not 19 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	0	49 465
Inre fond	328 322	354 689
Övriga kortfristiga skulder	45 384	30 836
<i>Summa Övriga skulder</i>	373 706	434 990

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 165 154	1 138 590
Upplupna räntekostnader	65 529	68 280
Övriga upplupna kostnader	863 688	690 696
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 094 371	1 897 566

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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Uppegård i Stenungsund, org.nr. 753300-0514

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Uppegård i Stenungsund 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Uppegård i Stenungsund 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunilla Stjernberg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Uppegård i Stenungsund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM AMBRATT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 22:04:39



MARCUS KJELLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-29 kl. 18:25:18



LENNART LÖFGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 10:19:45



SUSANN JACOBSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-29 kl. 10:18:34



CAMILLA HESSELBOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 11:41:41



CAROLA HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 08:36:50



GUNILLA STJERNBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 17:06:22



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 16:32:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Uppegård i Stenungsund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GUNILLA STJERNBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 17:08:47



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 16:32:35



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.