

HSB BRF 85 BRÖNDBO



Årsredovisning för 2024



HSB – där möjligheterna bor

kontakt.upsala@hsb.se

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 85 Brändbo i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 769616-2713 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-07-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Librobäck 11:9	2016-01-01	2016

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Accelerant Insurance Europe SA. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
54	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 991
28	garageplatser med elbilsladdare	333
6	p-platser	0
1	mc-plats i garage	6
10	carportplatser med motorvärmarruttag	0
Totalt 99 objekt		4 330

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 12 st 2 rok, 20 st 3 rok, 16 st 4 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Uppsala Librobäck GA:15	G:A		44 / 233	Körväg
Uppsala Librobäck GA:10	G:A	717919-0751	54 / 244	Innergård med tillhörande anordningar såsom lekutrustning och planteringar, Enligt utbredning på förrättningskarta, Aktilaga ka1, Samt bilaga till överenskommelse, Aktilaga ök1
Uppsala Librobäck GA:14	G:A		16 / 74	Körväg med vändplats och kantstensparkeringar och grönytor, Parkeringsplatser i carport inklusive belysning med tillhörande ledningar, Dagvatten-och dräneringsledning inklusive brunnar och stuprörsavsättningar för samtliga carportar, Soprum och cykelrum.
Uppsala Librobäck GA:11	G:A	717919-0751	28 / 137	Kommunikationsyta i garaget och infarter till garaget inom librobäck 11:9-11:12. Garageportar med tillhörande installationer och passersystem. Ytskiktet på golv.

Totalt 4 objekt**Föreningen har avtal med följande leverantörer**

HSB Uppsala, *Ekonomisk förvaltning*
UBC Teknisk Förvaltning, *Teknisk förvaltning*
HSB Uppsala, *Förvaltare*
Stadhuset AB, *Lokalvård*
Fortum, *Elavtal inkl. försäljning solel*
Vattenfall, *Elnät, fjärrvärme och varmvatten*
Infometric, *Måttjänster lgh, el och varmvatten*
Telenor, *Bredband, TV och IP-telefoni*
Accelerant Insurance Europe SA, *Fastighetsförsäkring*
Returpappercentralen, *Hämtning av avfall*
KONE, *Hisservice*
HSAB, *Hissbesiktning*
Certego, *Låssystem och administration av porttelefoni och infotavla*
Parkia, *Parkeringsövervakning*
JCEL AB, *Övervakningssystem i garage och förråd*

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Björn Lundman	Ordförande
Anders Wiberg	Ledamot
Susanna Johansson	Ledamot
Petra Bruce	Ledamot
Magnus Karlsson	Ledamot
Alexandra Shafranov	Ledamot
Jennie Sandin	HSB-Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Anders Wiberg, Petra Bruce och Magnus Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Björn Lundman, Petra Bruce, Alexandra Shafranov och Marcela Covarrubias (extern firmatecknare).

Revisorer har varit Ove Bergvall och Gun Hägglund valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Théo Berthet (sammankallande), Anneli Götz och Carina Gregefalk, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 1 060 176 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 8 758 411 kr.

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 18% fr.o.m. 2024-01-01. Därutöver har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 3% fr.o.m. 2025-01-01.

Kassaflödesanalys

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

Underhåll och investeringar

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

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 134 524 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 187 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 0 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2024-10-22.
Senaste genomgången av underhållsplanen utfördes den 2024-10-22.

Under räkenskapsåret har följande underhåll/åtgärder skett

- Under slutet av året lades ca 1/3 av föreningens lån om. Detta ledde till höjda räntekostnader, men inte så höga som befarat och budgeterat. Det blev därigenom möjligt att lägga en budget med en mindre höjning av avgifterna på 3% från 2025.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts med godkänt resultat.
- En större reparation har genomförts på hissen i uppgång A.
- Bokningen av övernattningslägenheten har digitaliserats och nyckelhanteringen har förenklats. Det är även möjligt att hyra en laddplats i garaget ihop med lägenheten. Även bokningsreglerna har ändrats så att lägenheten nu kan bokas i 7 dagar upp till tre månader i förväg.
- Vice vicevärden har av sagt sig sitt uppdrag efter att på ett mycket förtjänstfullt ha utfört sitt uppdrag sedan huset var nybyggt. Vissa arbetsuppgifter har tagits över av fastighetsskötare och styrelsemedlemmar.
- I augusti hölls för tredje året i rad en mycket lyckad gårdsfest för föreningens medlemmar.
- Styrelsen har beslutat att införa en ny informationspolicy i föreningen. Den kommer presenteras under 2025.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Stamspolning
- OVK
- Underhåll av betonggolv
- Byte avloppspump
- Ommålning invändigt källare och sophus
- Ommålning balkongräcken

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 88, under året har det tillkommit 14 och avgått 14 medlemmar.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 88.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	236	248	212	247	329
Skuldsättning, kr/kvm	10 314	10 539	10 782	11 026	11 249
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 190	11 434	11 698	11 963	12 204
Räntekänslighet, %	13	15	16	16	17
Energikostnad, kr/kvm	181	160	196	166	130
Årsavgifter, kr/kvm	887	780	740	730	735
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	84	87	85	85
Totala intäkter, kr/kvm	964	861	788	793	797
Nettoomsättning, tkr	4 158	3 635	3 406	3 434	3 425
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 060	-1 088	-1 164	-986	-631
Soliditet, %	71	71	71	71	70

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 resultat är negativt till följd av föreningens höga avskrivningar samt ökade räntekostnader. Kassaflödet är dock positivt och vi har bra med likvida medel. Givet ränteutvecklingen anser styrelsen att vi kommer få ner ränteutgifterna med tiden då lånen läggs om.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3% fr.o.m. 2025-01-01. En möjlig ökning av årsavgiften kommer dock att diskuteras i styrelsen för att täcka in de ökade kostnaderna. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 236 kr/m².

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	121 280 000	0	0	121 280 000
Underhållsfond, kr	1 018 990	0	115 534	1 134 524
S:a bundet eget kapital, kr	122 298 990	0	115 534	122 414 524
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-6 495 160	-1 087 541	-115 534	-7 698 235
Årets resultat, kr	-1 087 541	1 087 541	-1 060 176	-1 060 176
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-7 582 701	0	-1 175 710	-8 758 411
S:a eget kapital, kr	114 716 289	0	-1 060 176	113 656 113

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 196 000 kr samt ianspråktagande skett med 80 466 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	-7 698 235
Årets resultat, kr	-1 060 176
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-8 758 411

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-187 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-8 945 411

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 158 425	3 634 965
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 588	91 549
Summa Rörelseintäkter		4 173 013	3 726 514
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 897 198	-1 861 971
Övriga externa kostnader	Not 5	-54 478	-73 688
Personalkostnader	Not 6	-162 079	-177 938
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 080 558	-2 080 558
Summa Rörelsekostnader		-4 194 313	-4 194 154
Rörelseresultat		-21 300	-467 640
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	18 580	1 882
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 057 455	-621 783
Summa Finansiella poster		-1 038 875	-619 901
Resultat efter finansiella poster		-1 060 176	-1 087 541
Resultat före skatt		-1 060 176	-1 087 541
Årets resultat		-1 060 176	-1 087 541

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	157 351 978	159 406 536
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	182 000	208 000
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		157 533 978	159 614 536
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		157 534 478	159 615 036

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 185	-474
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 067 034	1 365 791
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	199 380	223 046
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 276 599	1 588 363
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 15	571 234	3 858
<i>Summa Kassa och bank</i>		571 234	3 858
Summa Omsättningstillgångar		1 847 833	1 592 221
Summa Tillgångar		159 382 311	161 207 257

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	121 280 000	121 280 000
Fond för yttre underhåll	1 134 524	1 018 990
Summa Bundet eget kapital	122 414 524	122 298 990
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-7 698 235	-6 495 160
Årets resultat	-1 060 176	-1 087 541
Summa Ansamlad förlust	-8 758 411	-7 582 701
Summa Eget kapital	113 656 113	114 716 289

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1628 599 919	30 827 382
Summa Långfristiga skulder	28 599 919	30 827 382
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	16 059 436	14 805 138
Leverantörsskulder	216 602	130 479
Skatteskulder	42 160	42 160
Övriga kortfristiga skulder	Not 1786 360	85 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18721 721	600 059
Summa Kortfristiga skulder	17 126 279	15 663 586
Summa Skulder	45 726 198	46 490 968
Summa Eget kapital och skulder	159 382 311	161 207 257



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-21 300	-467 640
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 080 558	2 080 558
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 080 558	2 080 558
Erhållen ränta	18 580	1 882
Erlagd ränta	-951 042	-542 660
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	1 126 795	1 072 140
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	56 805	143 474
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	101 982	8 565
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	158 787	152 039
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 285 582	1 224 179
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-973 165	-1 055 020
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-973 165	-1 055 020
Årets kassaflöde	312 417	169 159
Likvida medel vid årets början	1 285 172	1 116 013
Likvida medel vid årets slut	1 597 589	1 285 172

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 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 byggnader	120 år
Avskrivningstid på 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. Föreningen har värdeår 2016 och är befriade från fastighetsskatt/avgift på bostäderna för inkomstären till och med år 2030.

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	3 241 428	2 746 920
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	168 174	235 564
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	132 192	132 192
	Hyror lokaler	0	4 200
	Hyror garage och parkeringsplatser	579 928	490 092
	Hyror övrigt	5 289	0
	Övriga primära intäkter	37 728	27 455
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 164 739	3 636 423
	Hyresbortfall	-6 314	-1 458
	<i>Summa</i>	-6 314	-1 458
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 158 425	3 634 965

I årsavgiften ingår värme.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	14 588	91 549
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	14 588	91 549

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-487 223	-399 216
	Reparationer	-77 836	-167 004
	Planerat underhåll	0	-80 466
	El	-294 517	-295 375
	Uppvärmning	-318 931	-274 525
	Vatten	-168 943	-121 081
	Sophämtning	-113 562	-102 385
	Fastighetsförsäkring	-86 460	-77 559
	Kabel-TV och bredband	-149 354	-149 355
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-21 080	-21 080
	Förvaltningsavtalskostnader	-179 292	-173 925
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 897 198	-1 861 971

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	-18 843
	Administrationskostnader	-7 221	-11 235
	Extern revision	-14 100	-11 500
	Medlemsavgifter	-16 500	-16 500
	Föreningsverksamhet	-6 967	-7 669
	Övriga förvaltningskostnader	-9 690	-7 940
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-54 478	-73 688
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-114 208	-111 318
	Revisionsarvode	-7 620	-4 830
	Övriga arvoden	-4 572	-24 258
	Löner och övriga ersättningar	-158	0
	Sociala avgifter	-35 522	-37 532
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-162 079	-177 938
	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	-2 054 558	-2 054 558
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-26 000	-26 000
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 080 558	-2 080 558
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	386	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	18 194	1 882
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	18 580	1 882
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	-1 056 827	-621 176
	Övriga räntekostnader	-628	-607
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 057 455	-621 783

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	143 843 000	143 843 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	32 000 000	32 000 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	175 843 000	175 843 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 436 464	-14 381 906
	Årets avskrivningar	-2 054 558	-2 054 558
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-18 491 022	-16 436 464
	Utgående redovisat värde	157 351 978	159 406 536
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	112 000 000	112 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 108 000	2 108 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	45 000 000	45 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	159 108 000	159 108 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	54 563 000	54 563 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	54 563 000	54 563 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	260 000	260 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	260 000	260 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-52 000	-26 000
	Årets avskrivningar	-26 000	-26 000
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-78 000	-52 000
	Utgående redovisat värde	182 000	208 000
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

1 026 355

1 281 314

Övriga fordringar

40 679

84 477

Summa Övriga fordringar

1 067 034

1 365 791

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring

64 791

86 460

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

134 589

136 586

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

199 380

223 046

Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

SBAB

567 376

0

Swedbank

3 858

3 858

Summa Kassa och bank

571 234

3 858

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	4,47%	2025-10-24	15 368 216	363 800
Stadshypotek	1,06%	2026-10-30	15 459 166	363 800
Swedbank	2,67%	2027-10-25	13 831 973	327 420
			44 659 355	1 055 020

Långfristig del

28 599 919

Nästa års amortering av långfristig skuld

691 220

Lån som ska konverteras inom ett år

15 368 216

Kortfristig del

16 059 436

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

1 055 020

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

4 220 080

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,73%

Finns swap-avtal

Nej

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

Övriga skulder

Momsskuld

2 080

4 076

Källskatt

73 671

71 065

Övriga kortfristiga skulder

10 609

10 609

Summa Övriga skulder

86 360

85 750

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	339 861	322 538
	Upplupna räntekostnader	279 776	173 363
	Övriga upplupna kostnader	102 084	104 158
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	721 721	600 059

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

Björn Lundman
Anders Wiberg
Susanna Johansson
Petra Bruce
Magnus Karlsson
Alexandra Shafranov
Jennie Sandin

Min revisionsberättelse har lämnat enligt digital signering

Ove Bergvall
Av föreningen vald revisor

Gun Hägglund
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 85 Brändbo i Uppsala, org.nr. 769616-2713

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 85 Brändbo 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. 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. 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.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 85 Brändbo 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

Ove Bergvall
Av föreningen vald revisor

Gun Hägglund
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf 85 Brändbo i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BJÖRN LUNDMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 00:10:12



SUSANNA JOHANSSON

Ledamot

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



ANDERS WIBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 20:47:01



PETRA BRUCE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 13:13:45



MAGNUS KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 10:08:43



ALEXANDRA SHAFRANOV

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 07:06:51



JENNIE SANDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 10:00:51



OVE BERGVALL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 07:07:33



GUN HÄGGLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 11:49:54



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 10:46:56



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf 85 Brändbo i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OVE BERGVALL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 07:12:11



GUN HÄGGLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 11:52:21



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 10:47:58



HSB – där möjligheterna bor