

# 2024

## ÅRSREDOVISNING

HSB Brf 401 Ågatan  
i Uppsala





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 401 Ågatan i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 769628-3105 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 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Uppsala kommun:

| Fastighet        | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------------|---------------|----------------------|
| Kungsängen 21:11 | 2014-01-01    | 2014-2017            |

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-09-30.

| Antal            | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 48               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 3 428                    |
| 2                | lokaler (hyresrätt)                   | 515                      |
| 27               | garageplatser                         | 324                      |
| Totalt 77 objekt |                                       | 4 267                    |

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 12 st 1 rok, 11 st 2 rok, 16 st 3 rok, 8 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

| Namn                        | Typ | Org. Nr     | Andel    | Ändamål                     |
|-----------------------------|-----|-------------|----------|-----------------------------|
| Uppsala Kungsängen<br>GA:21 | G:A | 717917-4136 | 48 / 157 | Gård och dagvattenledningar |
| Uppsala Kungsängen<br>GA:20 | G:A | 717917-4136 | 26 / 80  | Garageanläggning            |

Totalt 2 objekt

## Styrelsens sammansättning

| Namn                | Roll                  |
|---------------------|-----------------------|
| Helén Löfgren       | Ordförande            |
| Sara Aslan          | Ledamot               |
| Gunilla Berglund    | Ledamot               |
| Jan Persson         | Ledamot               |
| Katarina Arnoldsson | Ledamot utsedd av HSB |
| Inger Haglund       | Suppleant             |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamötena Jan Persson, Gunilla Berglund och Sara Aslan.

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

Firman tecknas två i förening av Gunilla Berglund, Helén Löfgren, Jan Persson och Houssein Alali (extern firmatecknare).

Revisorer har varit Erik Grönqvist, vald vid föreningsstämman, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Nisse Funkquist-Nyborg (sammankallande) och Ulrika Grönqvist, valda vid föreningsstämman.

Som förvaltare har Houssein Alali hos HSB Uppsala fungerat.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-16.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 1 761 586 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 9 476 578 kr.

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2024-01-01 med 10 %. En höjning av årsavgiften med 5 % fr.o.m. 2025-01-01 är registrerad.

### Kassaflödesanalys

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten 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 1 467 912 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 364 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen.

Senaste genomgången av underhållsplanen utfördes 2024-12-16.

### Under räkenskapsåret 2024 har styrelsen i HSB Brf 401 Ågatan bland annat genomfört följande arbete:

#### Administration & avtal

I budgetarbetet inför 2024 noterades stora höjningar av bland annat fjärrvärme och räntekostnader men då föreningen förbättrade låneavtalen så kunde höjningen av medlemsavgiften begränsas till 10 %. Föreningen har nu alla lån omsatta med olika förfallotider, detta för att säkerställa att ekonomin inte skall påverkas så hårt vid eventuella ränteförändringar. Under hösten 2025 har föreningen ett lån som skall sättas om och då bör vi kunna säkerställa en lägre ränta. Föreningens ekonomi är stabil och vi har en förhoppning att kunna avsätta mer pengar till föreningens bankkonto som ger föreningen ränteinkomster. Under försommaren tecknades ett nytt avtal gällande städning med Sinnesfrid Städservice AB, i detta avtal ingår nu även fönsterputsning av fönster i våra trapphus. Avtalet gäller från 2024-08-01. Vi har även under 2024 uppdaterat vårt avtal gällande fastighetsskötsel. Vi får nu fasad/trottoar rensad från ogräs under sommarhalvåret, förskolan får tillsyn och vid behov varningsmarkeringar vid risk för nedfallande snö och is, dessutom är tiderna för avtalet förbättrade till föreningens fördel. Avtal gällande kontroll av fastighetens el tecknat med HSB Boservice, allt enligt kravställan.

**Skötsel & fastighet**

Under 2023 konstaterades fel/läckage in till fläktrummet som uppkom vid byggnationen 2017, och det har under 2024 åtgärdats av ansvarig byggfirma HMB. Uppföljning sker kontinuerligt så att problemet inte återkommer. Genomgång och utbyte av nödbelysning i källaren har genomförts inklusive uppdaterat avtal. Utbyte var nödvändigt då befintlig nödbelysning inte kunde repareras samt utsatts för skadegörelse. Städning av soprum har utförts två gånger under året. Efter rivningsarbetet så har loftgångar städats och lägenhetsfönster loftgång putsats på rivningsfirmans bekostnad, detta efter påtryckningar från styrelsen. Bättringsmålning av hissfronter har genomförts (utan kostnad för föreningen). Återkommande pumplarm som medfört utryckningskostnader för föreningen sen 2017 uppdagades under 2023 och har under 2024 åtgärdats, vilket sparar föreningen en del kostnader. Ny förbättrad belysning i "gränden" mot Restaurang Tullgarn, detta då den delen upplevts som mörk kvälls-/vintertid. Under försommaren hade vi problem med skadegörelse som bland annat påverkade hissen i Ingång 17 samt nödbelysning i källaren. Som tur är verkar det bara ha varit en engångsföreteelse.

Styrelsen har även själva genomfört bortforsling av felplacerade grovsopor, hanterat utplacering av snörasvarningsskyltar vid behov, rensat ogräs samt planterat och skött om våra blomkrukor med mer.

Inför 2025 planeras stamspolning enligt underhållsplan.

**Samfällighetsföreningen (ex Gård & Garage)**

Vi har deltagande i Samfällighetsföreningens styrelse med styrelseledamot samt suppleant.

Förbättring av gräsmattan har genomförts.

Samfälligheten har haft en sommaraktivitet för alla boende.

Städning av garage samt byte av belysning har genomförts.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 84 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 84.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 156    | 353    | 383    | 339    | 399    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 11 898 | 13 008 | 13 309 | 13 665 | 14 022 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 14 811 | 14 962 | 15 308 | 15 718 | 16 129 |
| Räntekänslighet, %                     | 18     | 23     | 25     | 29     | 29     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 230    | 180    | 221    | 170    | 141    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 808    | 750    | 706    | 602    | 606    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 57     | 49     | 49     | 44     | 48     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 1 133  | 1 143  | 1 073  | 1 073  | 998    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 4 828  | 4 506  | 4 232  | 3 782  | 3 936  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -1 762 | -936   | -938   | -1 088 | -891   |
| Soliditet, %                           | 71     | 71     | 71     | 70     | 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.

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på att föreningen har höga avskrivningar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 143 698 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 156 kr/kvm.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 5 % fr.o.m. 2025-01-01.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 133 675 000                | 0                                                                      | 0                         | 133 675 000                |
| Underhållsfond, kr                    | 1 052 912                  | 0                                                                      | 415 000                   | 1 467 912                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>134 727 912</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>415 000</b>            | <b>135 142 912</b>         |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -6 364 118                 | -935 874                                                               | -415 000                  | -7 714 992                 |
| Årets resultat, kr                    | -935 874                   | 935 874                                                                | -1 761 586                | -1 761 586                 |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-7 299 992</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-2 176 586</b>         | <b>-9 476 578</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>127 427 920</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>-1 761 586</b>         | <b>125 666 334</b>         |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 415 000 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 | -7 714 992        |
| Årets resultat, kr                                  | -1 761 586        |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-9 476 578</b> |

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| Reservation till underhållsfond, kr   | -364 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 0                 |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>    | <b>-9 840 578</b> |

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

RESULTATRÄKNING

|                                                                             |       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 4 827 995                | 4 505 865                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 7 251                    | 99 716                   |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>4 835 246</b>         | <b>4 605 581</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -2 189 104               | -1 954 447               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -98 087                  | 100 435                  |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -161 910                 | -93 867                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -2 428 685               | -2 428 685               |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-4 877 787</b>        | <b>-4 376 564</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>-42 540</b>           | <b>229 017</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 7 | 9 663                    | 1 632                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 8 | -1 728 709               | -1 166 523               |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-1 719 046</b>        | <b>-1 164 891</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-1 761 586</b>        | <b>-935 874</b>          |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>-1 761 586</b>        | <b>-935 874</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-1 761 586</b>        | <b>-935 874</b>          |



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                |        |                    |                    |
|------------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |        |                    |                    |
| Byggnader och mark                             | Not 9  | 175 771 745        | 178 187 379        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar       | Not 10 | 80 479             | 93 530             |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>  |        | <b>175 852 224</b> | <b>178 280 909</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |        |                    |                    |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 11 | 500                | 500                |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i> |        | <b>500</b>         | <b>500</b>         |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>             |        | <b>175 852 724</b> | <b>178 281 409</b> |

Omsättningstillgångar

|                                              |        |                    |                    |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                    |                    |
| Kundfordringar                               |        | 6 525              | 28 227             |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 12 | 964 746            | 1 229 141          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 110 972            | 110 467            |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |        | <b>1 082 243</b>   | <b>1 367 835</b>   |
| <i>Kassa och bank</i>                        |        |                    |                    |
| Kassa och bank                               | Not 14 | 537 249            | 128 432            |
| <i>Summa Kassa och bank</i>                  |        | <b>537 249</b>     | <b>128 432</b>     |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>           |        | <b>1 619 493</b>   | <b>1 496 267</b>   |
| <b>Summa Tillgångar</b>                      |        | <b>177 472 217</b> | <b>179 777 676</b> |

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

|                           |             |             |
|---------------------------|-------------|-------------|
| Medlemsinsatser           | 133 675 000 | 133 675 000 |
| Fond för yttre underhåll  | 1 467 912   | 1 052 912   |
| Summa Bundet eget kapital | 135 142 912 | 134 727 912 |

Ansamlad förlust

|                        |            |            |
|------------------------|------------|------------|
| Balanserat resultat    | -7 714 992 | -6 364 118 |
| Årets resultat         | -1 761 586 | -935 874   |
| Summa Ansamlad förlust | -9 476 578 | -7 299 992 |

|                    |             |             |
|--------------------|-------------|-------------|
| Summa Eget kapital | 125 666 334 | 127 427 920 |
|--------------------|-------------|-------------|

Skulder

Långfristiga skulder

|                                                 |        |            |            |
|-------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 34 010 850 | 33 626 675 |
| Summa Långfristiga skulder                      |        | 34 010 850 | 33 626 675 |

Kortfristiga skulder

|                                                 |        |            |            |
|-------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 16 759 625 | 17 663 800 |
| Leverantörsskulder                              |        | 82 777     | 104 894    |
| Skatteskulder                                   |        | 310 451    | 315 540    |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 16 | 29 914     | 135 861    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 17 | 612 265    | 502 986    |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 17 795 033 | 18 723 081 |

|               |  |            |            |
|---------------|--|------------|------------|
| Summa Skulder |  | 51 805 883 | 52 349 756 |
|---------------|--|------------|------------|

|                                |  |             |             |
|--------------------------------|--|-------------|-------------|
| Summa Eget kapital och skulder |  | 177 472 217 | 179 777 676 |
|--------------------------------|--|-------------|-------------|



| KASSAFLÖDESANALYS                                                                   | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                            |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                     | -42 540                  | 229 017                  |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                       | 2 428 685                | 2 428 685                |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>2 428 685</b>         | <b>2 428 685</b>         |
| Erhållen ränta                                                                      | 9 663                    | 1 632                    |
| Erlagd ränta                                                                        | -1 727 125               | -1 143 863               |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>668 683</b>           | <b>1 515 471</b>         |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | 20 473                   | 215 440                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | -25 457                  | 19 456                   |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>-4 984</b>            | <b>234 896</b>           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>663 698</b>           | <b>1 750 367</b>         |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                           |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | -520 000                 | -1 185 223               |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>-520 000</b>          | <b>-1 185 223</b>        |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>143 698</b>           | <b>565 144</b>           |
| Likvida medel vid årets början                                                      | <b>1 357 432</b>         | <b>792 288</b>           |
| Likvida medel vid årets slut                                                        | <b>1 501 130</b>         | <b>1 357 432</b>         |

**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 BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

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

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

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

|                                               |     |
|-----------------------------------------------|-----|
| Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas: | %   |
| Byggnader:                                    | 1,5 |
| Laddstolpar:                                  | 10  |
| 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.

| Not 2 | Nettoomsättning                    | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>            |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder*              | 2 326 848                | 2 095 056                |
|       | Elintäkter förbrukningsbaserad     | 248 419                  | 269 627                  |
|       | Kabel-TV och bredbandsavgifter     | 109 104                  | 106 848                  |
|       | Vattenintäkter förbrukningsbaserad | 87 076                   | 100 015                  |
|       | Hyror lokaler                      | 1 677 604                | 1 580 952                |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser | 350 300                  | 322 640                  |
|       | Övriga primära intäkter            | 35 244                   | 35 967                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>      | <b>4 834 595</b>         | <b>4 511 105</b>         |
|       | Hyresbortfall                      | -6 600                   | -5 240                   |
|       | <i>Summa</i>                       | <b>-6 600</b>            | <b>-5 240</b>            |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>       | <b>4 827 995</b>         | <b>4 505 865</b>         |

\* I årsavgiften ingår värme.

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>       |                          |                          |
|       | Erhållna statliga bidrag (elstöd)   | 0                        | 99 716                   |
|       | Övriga sekundära intäkter           | 7 251                    | 0                        |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | <b>7 251</b>             | <b>99 716</b>            |

| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -464 808                 | -419 530                 |
|       | Reparationer                                    | -86 584                  | -69 687                  |
|       | El                                              | -270 445                 | -283 496                 |
|       | Uppvärmning                                     | -530 965                 | -426 459                 |
|       | Vatten                                          | -178 094                 | -128 646                 |
|       | Sophämtning                                     | -115 654                 | -109 155                 |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -69 361                  | -63 805                  |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -111 473                 | -114 090                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -157 770                 | -157 770                 |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -186 968                 | -181 809                 |
|       | Övriga driftkostnader                           | -16 983                  | 0                        |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-2 189 104</b>        | <b>-1 954 447</b>        |

| Not 5 | Övriga externa kostnader              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>       |                          |                          |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp | 0                        | -1 047                   |
|       | Administrationskostnader              | -5 565                   | -1 193                   |
|       | Extern revision                       | -14 500                  | -13 466                  |
|       | Medlemsavgifter                       | -14 700                  | -14 700                  |
|       | Föreningsverksamhet                   | -15 431                  | -11 177                  |
|       | Övriga förvaltningskostnader*         | -47 891                  | 142 017                  |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | <b>-98 087</b>           | <b>100 435</b>           |

\* F.g. år avser korrigering av periodiserade arvoden.

| Not 6 | Personalkostnader              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Personalkostnader</i>       |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                | -114 600                 | -58 275                  |
|       | Revisionsarvode                | -4 300                   | -1 050                   |
|       | Övriga arvoden                 | -4 300                   | -12 100                  |
|       | Sociala avgifter               | -38 710                  | -22 442                  |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i> | <b>-161 910</b>          | <b>-93 867</b>           |

Föreningen har ingen anställd personal.

| Not 7 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>       |                          |                          |
|       | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                             | 846                      | 1 382                    |
|       | Ränteintäkter bank                                            | 8 817                    | 250                      |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | <b>9 663</b>             | <b>1 632</b>             |

| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>       |                          |                          |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                  | -1 722 208               | -1 164 950               |
|       | Övriga finansiella kostnader                            | -6 501                   | -1 573                   |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | <b>-1 728 709</b>        | <b>-1 166 523</b>        |

| Not 9  | Byggnader och mark                                  | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|--------|-----------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>              |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                | 159 889 000        | 159 889 000        |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                     | 34 000 000         | 34 000 000         |
|        | <b>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</b>        | <b>193 889 000</b> | <b>193 889 000</b> |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                   |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar                              | -15 701 621        | -13 285 987        |
|        | Årets avskrivningar                                 | -2 415 634         | -2 415 634         |
|        | <b>Summa Ackumulerade avskrivningar</b>             | <b>-18 117 255</b> | <b>-15 701 621</b> |
|        | <b>Utgående redovisat värde</b>                     | <b>175 771 745</b> | <b>178 187 379</b> |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                               | <i>2024-12-31</i>  | <i>2023-12-31</i>  |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                   | 97 000 000         | 97 000 000         |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                    | 13 800 000         | 13 800 000         |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                      | 41 000 000         | 41 000 000         |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                       | 1 977 000          | 1 977 000          |
|        | <b>Summa</b>                                        | <b>153 777 000</b> | <b>153 777 000</b> |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                           | <i>2024-12-31</i>  | <i>2023-12-31</i>  |
|        | Fastighetsinteckning                                | 60 214 000         | 60 214 000         |
|        | Varav i eget förvar                                 | 0                  | 0                  |
|        | <b>Ställda säkerheter</b>                           | <b>60 214 000</b>  | <b>60 214 000</b>  |
| Not 10 | Maskiner och andra tekniska anläggningar            | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>              |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde                          | 130 508            | 130 508            |
|        | <b>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</b>        | <b>130 508</b>     | <b>130 508</b>     |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                   |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar                              | -36 978            | -23 927            |
|        | Årets avskrivningar                                 | -13 051            | -13 051            |
|        | <b>Summa Ackumulerade avskrivningar</b>             | <b>-50 029</b>     | <b>-36 978</b>     |
|        | <b>Utgående redovisat värde</b>                     | <b>80 479</b>      | <b>93 530</b>      |
| Not 11 | Andra långfristiga värdepappersinnehav              | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|        | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>       |                    |                    |
|        | Andel i HSB Uppsala                                 | 500                | 500                |
|        | <b>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</b> | <b>500</b>         | <b>500</b>         |

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

## Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

963 881

1 229 000

Skattekonto

865

141

Summa Övriga fordringar

964 746

1 229 141

|        |                                              |            |            |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|
| Not 13 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|

## Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring

53 446

51 546

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

57 526

58 921

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

110 972

110 467

|        |                |            |            |
|--------|----------------|------------|------------|
| Not 14 | Kassa och bank | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|----------------|------------|------------|

## Kassa och bank

SEB sparkonto företag

537 249

128 432

Summa Kassa och bank

537 249

128 432

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

## Låneinstitut

## Räntesats

## Konv. datum

## Belopp

Nästa års  
amortering

SE-Banken Bolån

4,44%

2025-11-28

16 409 625

170 000

SE-Banken Bolån

2,83%

2027-08-28

17 143 800

175 000

SE-Banken Bolån

4,25%

2026-11-28

17 217 050

175 000

50 770 475

520 000

Långfristig del

34 010 850

Nästa års amortering av långfristig skuld

350 000

Lån som ska konverteras inom ett år

16 409 625

Kortfristig del

16 759 625

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

520 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 080 000

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,83%

Finns swap-avtal

Nej

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

## Övriga skulder

Depositioner

37 000

37 000

Momsskuld/fordran

-10 677

89 242

Källskatt

0

6 028

Övriga kortfristiga skulder

3 591

3 591

Summa Övriga skulder

29 914

135 861

| Not 17 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|        | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                |                |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                           | 284 174        | 237 592        |
|        | Upplupna räntekostnader                                   | 39 264         | 37 680         |
|        | Övriga upplupna kostnader                                 | 288 827        | 227 714        |
|        | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>612 265</b> | <b>502 986</b> |

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Uppsala, enligt digital signering

Helén Löfgren  
Sara Aslan  
Gunilla Berglund  
Jan Persson  
Katarina Arnoldsson

Vår revisionsberättelse ha lämnats enligt digital signering

Erik Grönqvist  
Av föreningen vald revisor  
  
Cornelia Gustafsson  
BoRevision i Sverige AB

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 401 Ågatan i Uppsala, org.nr. 769628-3105

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 401 Ågatan 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. Revisoremas 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 401 Ågatan 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

Erik Grönqvist  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf 401 Ågatan i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**HELÉN LÖFGREN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 14:19:02



**JAN PERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 18:31:19



**SARA ASLAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 17:25:30



**KATARINA ARNOLDSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 14:21:43



**GUNILLA BERGLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 18:25:54



**ERIK GRÖNQVIST**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 21:00:31



**CORNELIA GUSTAFSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 09:51:49



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf 401 Ågatan i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ERIK GRÖNQVIST**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 21:05:15



**CORNELIA GUSTAFSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 09:56:59



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 föreningsstämmans 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.