



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Sjuan i Uppsala



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Sjuan i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 717600-4906 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en oäkta 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 1941. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kungsängen 4:3	1959-03-25	1959

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF Uppsala. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-02-28.

Antal	Benämning	Total yta m ²
62	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 126
36	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	4 581
31	lokaler (hyresrätt)	1 872
115	garageplatser	2 217
Totalt 244 objekt		12 796

Föreningens lägenheter fördelas på: 19 st 1 rok, 10 st 2 rok, 12 st 3 rok, 19 st 4 rok, 2 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Björn Linde	Ordförande
Martin Kihlén	Vice ordförande
Göran Blomberg	Ledamot
Gunilla Berger	Ledamot
Johan Doverfjord	Ledamot
Wojtek Groblewski	Ledamot
Gunnar Levin	Ledamot
Ulf Lidström	HSB-Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Björn Lindé och Gunnar Levin.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Björn Lindé, Gunilla Berger, Gunnar Levin och Martin Kihlén.

Revisorer har varit: Kesar Babra med Hans Göthe Rosengren som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Jonas Andersson (sammankallande) och Lennart Sandström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 1 306 870 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 20 904 896 kr.

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7,5%. En förändring av årsavgiften med +12% per 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 negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen.

Underhåll och investeringar

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

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 786 126 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 859 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 1 645 126 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. Senaste genomgången av underhållsplanen utfördes den 2024-12-13.

I huvudsak har skötseln av fastigheten lagts ut på entreprenad enligt följande:

HSB Uppsala - Ekonomisk förvaltning
HSB Uppsala - Förvaltare, Chariton Amanatidis
HSB Boservice i Uppland AB - Fastighetsskötsel
PD Miljövårdsservice AB - Städning
Uppsala Lyftservice AB - Hisservice
Safe Security AB - Bevakning av fastighet
Parkia KB - Bevakning av bilplatser

Föreningens hus byggdes 1959 och följande större underhållsåtgärder har gjorts de senaste åren:

2024 Nya entrépartier
2023 Postboxar
2022 Utbyte av lägenhetsdörrar inomhus
2021 OVK
2020 Installation av laddpunkter för elbilar
2019 Ny Led-belysning källare och garage
2018 Nytt lås- och passersystem
2018 Gemensam el (IMD)
2017 Målning och byte av balkongräcken
2017 Renovering av hissar
2016 Renovering av fasadytor av puts
2015 Ny utrustning och planteringar gården
2014 Nytt tät- och ytskikt gården
2014 Nya fönster lägenheter
2013 Ny trapp till gården
2011 Ommålning samtliga trapphus
2011 Ny takbeläggning Vretgränd 14 och Dragarbrunnsgatan 53
2011 Nytt soprum
2010 Ny takbeläggning Vretgränd 12
2010 Betong- och putsskador lagade på fasader samt kontroll och fastskruvande av plåtfasader

Föreningen har en egen hemsida (www.hsb.se/uppsala/brf/sjuan/) där nyttig information av olika slag finns.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 86 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 87.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	211	64	79	29	106
Skuldsättning, kr/kvm	2 961	2 921	3 001	3 083	3 161
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 352	4 544	4 669	4 796	4 917
Räntekänslighet, %	5	5	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	229	212	212	204	171
Årsavgifter, kr/kvm	921	856	799	669	720
Årsavgifter/totala intäkter, %	68	67	66	63	64
Totala intäkter, kr/kvm	917	821	773	681	728
Nettoomsättning, tkr	11 377	10 938	10 294	9 074	9 704
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 328	-296	-897	-1 349	-109
Soliditet, %	-55	-46	-46	-42	-37

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

- **Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.
- **Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- **Skuldsättning:** bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- **Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.
- **Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- **Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.
- **Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.
- **Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- **Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.
- **Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.
- **Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på planerade underhåll av entréer.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 2 402 030 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 211 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en förändring av årsavgiften med +12% per 2025-01-01.

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	1 410 793	0	0	1 410 793
Upplåtelseavgifter, kr	1 504 087	0	0	1 504 087
Underhållsfond, kr	114 296	0	671 830	786 126
S:a bundet eget kapital, kr	3 029 176	0	671 830	3 701 006
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-18 630 673	-295 523	-671 830	-19 598 026
Årets resultat, kr	-295 523	295 523	-1 306 870	-1 306 870
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-18 926 196	0	-1 978 700	-20 904 896
S:a eget kapital, kr	-15 897 020	0	-1 306 870	-17 203 890

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 867 000 kr samt ianspråktagande skett med 195 170 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	-19 598 026
Årets resultat, kr	-1 306 870
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-20 904 896

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-859 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 645 126
Balanseras i ny räkning, kr	-20 118 770

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

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	11 376 719	10 937 608
Övriga rörelseintäkter	Not 3	356 839	229 310
Summa Rörelseintäkter		11 733 558	11 166 918
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-10 326 754	-6 929 252
Övriga externa kostnader	Not 5	-227 133	-131 814
Personalkostnader	Not 6	-160 373	-131 091
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-950 392	-950 392
Summa Rörelsekostnader		-11 664 652	-8 142 549
Rörelseresultat		68 906	3 024 369
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	66 172	12 164
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 462 829	-1 389 271
Summa Finansiella poster		-1 396 657	-1 377 107
Resultat efter finansiella poster		-1 327 750	1 647 262
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		592 803	-971 440
Summa Bokslutsdispositioner		592 803	-971 440
Resultat före skatt		-734 947	675 822
Skatter			
Skatt på årets resultat		-571 923	-971 345
Summa Skatter		-571 923	-971 345
Årets resultat		-1 306 870	-295 523



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	27 965 164	28 915 556
Summa Materiella anläggningstillgångar		27 965 164	28 915 556

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

27 965 664 28 916 056

Omsättningstillgångar

Varulager m.m.

Färdiga varor och handelsvaror		16 795	16 795
Summa Varulager m.m.		16 795	16 795

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		370 126	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 099 723	4 994 813
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	159 200	234 454
Summa Kortfristiga fordringar		2 629 049	5 229 267

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	716 866	157 036
Summa Kassa och bank		716 866	157 036

Summa Omsättningstillgångar

3 362 711 5 403 098

Summa Tillgångar

31 328 375 34 319 154



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 914 880	2 914 880
Fond för yttre underhåll	786 126	114 296
Summa Bundet eget kapital	3 701 006	3 029 176

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-19 598 026	-18 630 673
Årets resultat	-1 306 870	-295 523
Summa Ansamlad förlust	-20 904 896	-18 926 196

Summa Eget kapital	-17 203 890	-15 897 020
--------------------	-------------	-------------

Skulder

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder	7 290 146	7 882 949
Summa Obeskattade reserver	7 290 146	7 882 949

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	8 725 358	9 125 358
Summa Långfristiga skulder		8 725 358	9 125 358

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		29 165 266	29 783 426
Leverantörsskulder		1 248 126	338 732
Skatteskulder	Not 14	-24 928	763 245
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	689 253	847 237
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 439 044	1 475 227
Summa Kortfristiga skulder		32 516 761	33 207 867

Summa Skulder		48 532 265	50 216 174
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		31 328 375	34 319 154
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	68 906	3 024 369
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	950 392	950 392
Övriga justeringar	0	-229 310
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	950 392	721 082
Erhållen ränta	66 172	12 164
Erlagd ränta	-1 640 335	-1 389 271
Betald inkomstskatt	-571 923	-971 345
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 126 787	1 396 999
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-488 656	809 476
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	231 573	899 653
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-257 083	1 709 129
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 383 870	3 106 128
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 018 160	-1 067 700
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 018 160	-1 067 700
Årets kassaflöde	-2 402 030	2 038 428
Likvida medel vid årets början	4 717 494	2 679 066
Likvida medel vid årets slut	2 315 464	4 717 494



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningen har bytt bokslutsmall vilket innebär att noterna kan skilja sig mot föregående års årsredovisning.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:

120 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder *	2 748 802	2 560 396
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	79 085	0
	Årsavgifter lokaler	5 188 011	4 523 322
	Hyror lokaler	2 402 534	2 449 746
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 145 134	1 207 796
	Hyror förbrukningsbaserad	56 776	245 754
	Hyror övrigt	10 296	0
	Övriga primära intäkter	80 716	67 404
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	11 711 354	11 054 418
	Avgiftsbortfall	-58 473	0
	Hyresbortfall	-276 162	-182 385
	<i>Summa</i>	-334 635	-182 385
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	11 376 719	10 872 033

I avgiften ingår värme, vatten och TV

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	356 839	294 885
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	356 839	294 885

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-900 240	-677 447
	Snö och halk-bekämpning	-5 455	-14 942
	Reparationer	-621 135	-584 917
	Planerat underhåll	-3 055 830	-195 170
	El	-595 858	-797 071
	Uppvärmning	-1 872 538	-1 630 211
	Vatten	-463 494	-394 867
	Sophämtning	-571 938	-494 739
	Fastighetsförsäkring	-212 813	-198 282
	Kabel-TV och bredband	-127 326	-133 154
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 341 060	-1 341 060
	Förvaltningsavtalskostnader	-412 746	-311 465
	Övriga driftkostnader	-146 320	-155 927
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-10 326 754	-6 929 252

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	-18 989	0
	Administrationskostnader	-57 817	-17 978
	Extern revision	-16 000	-15 000
	Konsultkostnader	-11 933	-5 489
	Medlemsavgifter	-29 700	-29 700
	Föreningsverksamhet	-13 416	-9 489
	Övriga förvaltningskostnader	-79 279	-54 158
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-227 133	-131 814
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-114 600	-89 250
	Revisionsarvode	-5 730	-5 250
	Övriga arvoden	-5 730	-5 250
	Sociala avgifter	-34 313	-31 341
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-160 373	-131 091
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	-950 392	-950 392
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-950 392	-950 392
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 887	3 603
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	64 286	8 561
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	66 172	12 164

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	57 322 997	57 322 997
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 223 300	2 223 300
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	59 546 297	59 546 297
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-30 630 741	-29 680 349
	Årets avskrivningar	-950 392	-950 392
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-31 581 133	-30 630 741
	Utgående redovisat värde	27 965 164	28 915 556
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	46 000 000	46 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	87 000 000	87 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	60 000 000	60 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	37 000 000	37 000 000
	Summa	230 000 000	230 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	50 189 000	50 189 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	50 189 000	50 189 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 598 597	4 560 458
	Övriga fordringar	501 126	434 355
	Summa Övriga fordringar	2 099 723	4 994 813
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	35 867	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	123 333	234 454
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	159 200	234 454
Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB	556 929	0
	Nordea	159 938	157 036
	Summa Kassa och bank	716 866	157 036

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	3,92%	2027-11-17	9 125 358	400 000
Nordea Hypotek AB	3,19%	2025-05-16	8 635 736	320 000
Nordea Hypotek AB	3,04%	2025-06-23	7 847 090	298 160
Stadshypotek AB	2,99%	2025-09-30	12 282 440	0
			37 890 624	1 018 160

Långfristig del	8 725 358
Nästa års amortering av långfristig skuld	400 000
Lån som ska konverteras inom ett år	28 765 266
Kortfristig del	29 165 266
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 018 160
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 072 640
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,27%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Skatteskulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	-24 928	763 245
<i>Summa Skatteskulder</i>	-24 928	763 245

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

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	28 000	28 000
Momsskuld	134 704	132 889
Inre fond	467 828	467 828
Övriga kortfristiga skulder	58 721	218 520
<i>Summa Övriga skulder</i>	689 253	847 237

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

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	856 794	809 186
Upplupna räntekostnader	87 335	264 841
Övriga upplupna kostnader	494 915	401 200
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 439 044	1 475 227

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 Lindé
Martin Kihlén
Göran Blomberg
Gunilla Berger
Johan Doverfjord
Wojtek Groblewski
Gunnar Levin
Ulf Lindstöm

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Kesar Babra
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sjuan i Uppsala, org.nr. 717600-4906

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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 Sjuan 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

Kesar Babra
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

BJÖRN LINDE

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 13:44:23



GUNILLA BERGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 14:30:08



MARTIN KIHLEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 13:51:26



WOJTEK GROBLEWSKI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 13:59:02



GÖRAN BLOMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 15:40:15



JOHAN DOVERFJORD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 19:54:15



GUNNAR LEVIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 17:01:43



ULF LIDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 11:51:20



KESAR BABRA

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 10:19:25



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 14:27:32



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

KESAR BABRA

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 10:21:39



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 14:29:07



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.