

2024

ÅRSREDOVISNING

HSB:s Bostadsrättsförening
32 Astolf i Uppsala



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB:s Brf 32 Astolf i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 717600-4591 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1947. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-10-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Luthagen 36:1	1948-01-01	1949
Luthagen 36:2	1948-01-01	1950
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa. Bostadsrättstillägg ingår inte utan tecknas av lägenhetsinnehavaren. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m²
119	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 842
8	lokaler (hyresrätt)	563
8	garageplatser	96
Totalt 135 objekt		8 501

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 65 st 2 rok, 19 st 3 rok, 23 st 4 rok, 7 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Karin Eghammer	Ordförande
Mikael Bramfors	Ledamot
Erika Kihlgren Wimelius	Ledamot
Fredrik Hellman	Ledamot
Jakob Wählander	Ledamot
Dennis Nyman	Ledamot
Eva Murén	Ledamot
Carina Linder	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Mikael Bramfors, Fredrik Hellman och Eva Murén.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Karin Eghammer, Mikael Bramfors, Fredrik Hellman och Jakob Wählander.

Revisorer har varit: Emil Lind med Ulf Nisbeth som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Marianne Mandahl (sammankallande) och Lars Falk, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 18 495 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 3 033 062 kr.

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

En förändring av årsavgiften med +6% 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 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 1 153 018 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 59 541 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 55 074 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-13.

Sedan föreningen startade har stora investeringar gjorts i föreningens fastigheter under 2000-talet:

2000- 2001 Stamrenovering samt renovering av tak och balkonger och utvändig fönstermålning

2001 Renovering av värmesystemet som en energibesparande åtgärd

2003 Byte till säkerhetsdörrar i lägenheterna samt i källarnedgångarna i varje trapphus. I samband med detta har ett nytt låssystem installerats

2004 Bredbandsbolagets bredband har installerats. Bredband finns nu framdraget till hallen i varje lägenhet

2005 Ombyggnad och uppgradering av fastigheternas TV-nät inklusive bredbandsaccess har gjorts

2005 Radonmätningar har genomförts med mycket gott resultat, värdena ligger under gränsvärdet 200Bq/kubikmeter

2006 En ny reglercentral för fjärrvärmedistribution har installerats i föreningens undercentral i källaren i 36 A

2009 Dörröppnare har installerats i alla hus

2009 Åtgärd av tätskikt vid gavelhus 36 p.g.a. fuktskada samt renovering av innanför liggande mangelrum p.g.a. fuktskada

2010-2011 Byte av samtliga (1 328) fönster till underhållsfria treglasfönster samt byte av garage och källardörrar

2013- 2015 Balkongrenovering har utförts

2016 Nybyggnation av två sophus

2017 Renovering av lokalen Qulan

2018 Renovering av lokalen Qulan

2018 Utbyte av spillvatten och dagvattenledningar samt grundisolering av alla fastigheter

2019 Trappdemontering gavel 40

2019 Värmesystemsrenovering

2019 Återställande av trädgårdar

2020 Energideklaration

2020 Radonmätning

2020 Byte av radiatorer

2021 Byte av belysning (trapphus och fasadbelysning+gårdsbelysning)

2021-2022 Målning av takplåtar, ytterdörrar, trappräcken utomhus samt husgrund på hus 32+34+36 har avslutats

2023 Målat vindskivor.

2023 Spolning av stammar.

2023 Storrengöring av sophus.

2023 Underhåll av mangel och tvättmaskiner.

2023 Nytt torkskåp samt nya tvättmaskiner.

2024 Krisplan upprättad.

2024 Brandskyddsinspektion utförd.

2024 Skorstenar sotade.

2024 Översvämningsskyddande av trädgårdsförråd.

2024 Gammal rönn nedhuggen och ny rönn planterad.

2024 Flera nyinköpta tvättmaskiner.

2024 Husfot ommålade.

2024 Balkongbetong inspekterad. Fler inspektioner nödvändiga.

2024 Takrännor ränsade.

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

Föreningen fortsätter undersöka balkongrenovering (Fler mätningar kommer att ske under 2025). Jobb med solceller har inletts och kommer att fortgå under de närmsta åren (Första etappen är förberedelse för IMD). I övrigt förväntas underhåll ske enligt underhållsplan.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 187 och under året har det tillkommit 8 och avgått 11 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 184.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	162	170	204	174	175
Skuldsättning, kr/kvm	4 514	4 592	4 612	4 743	4 842
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 838	4 922	4 943	5 083	5 190
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	282	242	225	226	210
Årsavgifter, kr/kvm	814	768	735	717	717
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	95	96	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	804	760	727	708	690
Nettoomsättning, tkr	6 760	6 386	6 111	5 947	5 802
Resultat efter finansiella poster, tkr	-18	-51	252	58	-165
Soliditet, %	4	0	0	0	0

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 ökade drifts- och räntekostnader. För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om avgiftshöjning med 6% från 2025-01-01.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	364 105	0	0	364 105
Underhållsfond, kr	1 227 983	0	-74 965	1 153 018
S:a bundet eget kapital, kr	1 592 088	0	-74 965	1 517 123
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 037 967	-51 565	74 965	-3 014 567
Årets resultat, kr	-51 565	51 565	-18 495	-18 495
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 089 532	0	56 470	-3 033 062
S:a eget kapital, kr	-1 497 444	0	-18 495	-1 515 939

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 65 791 kr samt ianspråktagande skett med 140 756 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	-3 014 567
Årets resultat, kr	-18 495
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 033 062

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-59 541
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	55 074
Balanseras i ny räkning, kr	-3 037 529

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 759 641	6 386 290
Övriga rörelseintäkter	Not 3	50 602	0
Summa Rörelseintäkter		6 810 243	6 386 290
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 434 628	-4 122 030
Övriga externa kostnader	Not 5	-109 334	-213 848
Personalkostnader	Not 6	-157 558	-122 649
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 325 823	-1 335 529
Summa Rörelsekostnader		-6 027 343	-5 794 056
Rörelseresultat		782 900	592 234
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 237	2 992
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-803 632	-646 791
Summa Finansiella poster		-801 395	-643 799
Resultat efter finansiella poster		-18 495	-51 565
Resultat före skatt		-18 495	-51 565
Årets resultat		-18 495	-51 565



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	33 774 476	35 052 062
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	67 734	10 060
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		33 842 210	35 062 122
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		33 842 710	35 062 622

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	3 808 911	3 297 203
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	74 335	72 695
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 883 246	3 369 898
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 15	1 183	1 183
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 183	1 183
Summa Omsättningstillgångar		3 884 429	3 371 081
Summa Tillgångar		37 727 139	38 433 703

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	364 105	364 105
Fond för yttre underhåll	1 153 018	1 227 983
Summa Bundet eget kapital	1 517 123	1 592 088

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-3 014 567	-3 037 967
Årets resultat	-18 495	-51 565
Summa Ansamlad förlust	-3 033 062	-3 089 532

Summa Eget kapital	-1 515 939	-1 497 444
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	26 326 372	30 263 276
Summa Långfristiga skulder		26 326 372	30 263 276

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		11 618 814	8 340 304
Leverantörsskulder		267 188	251 663
Skatteskulder		11 407	44 886
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	59 651	59 425
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	959 645	971 594
Summa Kortfristiga skulder		12 916 705	9 667 872

Summa Skulder		39 243 077	39 931 148
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		37 727 139	38 433 703
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	782 900	592 234
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 325 823	1 335 529
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 325 823	1 335 529
Erhållen ränta	2 237	2 992
Erlagd ränta	-822 294	-651 138
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 288 666	1 279 617
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	7 132	67 769
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-11 013	238 276
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-3 881	306 045
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 284 785	1 585 662
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-105 911	-593 748
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-105 911	-593 748
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-658 394	-167 144
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-658 394	-167 144
Årets kassaflöde	520 480	824 770
Likvida medel vid årets början	3 280 760	2 455 990
Likvida medel vid årets slut	3 801 240	3 280 760

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder*	6 384 804	6 023 340
	Hyror lokaler	295 476	282 660
	Hyror garage och parkeringsplatser	53 088	50 112
	Hyror övrigt	4 500	0
	Övriga primära intäkter	25 124	30 178
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 762 992	6 386 290
	Hyresbortfall	-3 351	0
	<i>Summa</i>	-3 351	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 759 641	6 386 290

*I årsavgiften ingår vatten och el, samt TV och bredband via Tele2.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	50 602	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	50 602	0

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-857 535	-845 934
	Snö och halk-bekämpning	-20 844	-24 275
	Reparationer	-306 425	-253 772
	Planerat underhåll	-55 074	-140 756
	El	-273 781	-217 130
	Uppvärmning	-1 539 437	-1 338 143
	Vatten	-554 152	-446 539
	Sophämtning	-186 457	-227 995
	Fastighetsförsäkring	-120 525	-113 415
	Kabel-TV och bredband	-116 149	-112 749
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-230 340	-236 036
	Förvaltningsavtalskostnader	-173 909	-165 285
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 434 628	-4 122 030

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-22 374
	Administrationskostnader	-26 674	-129 609
	Extern revision	-14 625	-13 250
	Medlemsavgifter	-36 000	-36 000
	Föreningsverksamhet	-5 023	-6 775
	Övriga förvaltningskostnader	-27 012	-5 840
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-109 334	-213 848
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-110 377	-65 638
	Revisionsarvode	0	-5 250
	Övriga arvoden	-12 500	-35 585
	Sociala avgifter	-34 681	-16 176
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-157 558	-122 649
	Föreningen har ingen anställd personal.		
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 277 586	-1 307 274
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-48 237	-28 255
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 325 823	-1 335 529
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	2 139	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	98	2 992
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	2 237	2 992
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-803 141	-646 426
	Övriga räntekostnader	-491	-365
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-803 632	-646 791

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	52 525 238	51 931 488
	Ingående anskaffningsvärde mark	337 120	337 120
	Årets investeringar	0	593 750
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	52 862 358	52 862 358
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-17 810 296	-16 503 022
	Årets avskrivningar	-1 277 586	-1 307 274
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-19 087 882	-17 810 296
	<i>Utgående redovisat värde</i>	33 774 476	35 052 062
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	82 000 000	82 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 471 000	1 471 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	94 000 000	94 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 166 000	2 166 000
	<i>Summa</i>	179 637 000	179 637 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	41 321 000	41 321 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	41 321 000	41 321 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	149 376	149 376
	Årets investeringar*	105 911	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	255 287	149 376
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-139 316	-111 061
	Årets avskrivningar	-48 237	-28 255
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-187 553	-139 316
	<i>Utgående redovisat värde</i>	67 734	10 060
	*Tvättmaskiner		
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar 2024-12-31 2023-12-31*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB

3 800 057

3 279 577

Övriga fordringar

8 854

17 626

*Summa Övriga fordringar***3 808 911****3 297 203****Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2024-12-31 2023-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Förutbetald försäkring

45 512

38 503

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

28 823

34 192

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***74 335****72 695****Not 15 Kassa och bank 2024-12-31 2023-12-31***Kassa och bank*

Handelsbanken

1 183

1 183

*Summa Kassa och bank***1 183****1 183****Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	4,55%	2027-09-30	5 881 595	41 786
Stadshypotek	3,86%	2028-04-30	2 308 188	0
Stadshypotek	2,56%	2026-12-01	1 253 000	0
Stadshypotek	3,89%	2027-09-01	1 623 926	0
Stadshypotek	1,89%	2025-03-30	5 946 000	0
Stadshypotek	0,97%	2026-09-01	1 485 984	0
Stadshypotek	0,97%	2026-09-01	3 633 505	0
Stadshypotek	0,92%	2026-03-30	3 753 050	0
Stadshypotek	0,98%	2025-10-30	1 646 132	0
Stadshypotek	1,07%	2025-03-30	3 984 896	0
Stadshypotek	3,04%	2026-12-30	6 428 910	0
			37 945 186	41 786

Långfristig del

26 326 372

Nästa års amortering av långfristig skuld

41 786

Lån som ska konverteras inom ett år

11 577 028

Kortfristig del

11 618 814

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

41 786

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

167 144

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,38%

Finns swap-avtal

Nej

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga skulder		
	Depositioner	40 950	40 950
	Övriga kortfristiga skulder	18 701	18 475
	Summa Övriga skulder	59 651	59 425

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	541 292	526 658
	Upplupna räntekostnader	9 014	27 676
	Övriga upplupna kostnader	409 339	417 260
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	959 645	971 594

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

Karin Eghammer

Mikael Bramfors

Fredrik Hellman

Erika Kihlgren Wimelius

Carina Linder

Eva Murén

Dennis Nyman

Jakob Wåhlander

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Emil Lind

Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson

BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB:s Brf 32 Astolf i Uppsala, org.nr. 717600-4591

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Brf 32 Astolf i Uppsala för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

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:s Brf 32 Astolf 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

Emil Lind
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB:s Brf 32 Astolf i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KARIN EGHAMMER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 19:55:44



EVA MURÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 05:22:50



FREDRIK HELLMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 19:09:13



CARINA LINDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 10:01:12



ERIKA KIHLOGREN WIMELIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 21:01:10



DENNIS NYMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 19:11:50



MIKAEL BRAMFORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 19:21:58



JAKOB WÅHLANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 17:59:23



EMIL LIND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 10:29:36



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 12:44:51



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB:s Brf 32 Astolf i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EMIL LIND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 10:28:28



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 12:47:41



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.