



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf 26 Fåfne i Uppsala

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 26 Fåfne i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 717600-4559 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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Luthagen 44:1	1947-01-01	1947

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	453
49	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 342
Totalt 53 objekt		3 795

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 12 st 2 rok, 12 st 3 rok, 17 st 4 rok, 3 st 7 rok, 2 st 8 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jonas Hermansson	Ordförande
Magnus Norrby	Ledamot
Sebastian Pöder Balkeståhl	Ledamot
Jacob Welander	Suppleant
Jennie Sandin	HSB-Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Jonas Hermansson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jonas Hermansson, Magnus Norrby och Sebastian Pöder Balkeståhl.

Revisorer har varit: Fredrik Elmebogen med Heidi Grossmann som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit vakant.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

- HSB Uppsala AB - *Ekonomisk förvaltning*
- HSB Boservice i Uppland AB - *Fastighetsskötsel*
- Lukas Lindqvist - *Städ*
- Vattenfall AB och Fortum - *Elhandel och nät*
- Vattenfall AB - *Fjärrvärme*
- Uppsala Vatten och Avfall - *Vatten, hushållsavfall*
- Returpappercentralen AB - *Kärlhantering*
- Tele2 AB - *Bredband och kabel-tv*
- Trygg Hansa AB - *Fastighetsförsäkringar*

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-13.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 194 404 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 4 210 345 kr.

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har under året gjort två extra amorteringar, 672 000 kr respektive 300 000 kr.

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 2 929 517 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 410 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 296 688 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2024-08-30.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1992/1993	Stamreovering (balkonger, tak, el, vatten- och avloppsstammar)
2000	Renovering tvättstugor
2004/2005	Nya lås till entréportar, källar- och vindsdörrar
2008	Byte av stuprör och målning tak
2009	Energideklaration Radonmätning
2010	Ny undercentral
2012	Nya treglasfönster och balkongdörrar Renovering av 19 st burspråk
2013	Nytt övernattningsrum och styrelserum Stamspolning
2014	Nya sophus OVK och brandskyddskontroll av öppna spisar
2016	Nya säkerhetsdörrar Nya lås till sophus, vinds- och källardörrar Målning och ny belysning i trapphus Montering av postboxar Installation av nya luftavfuktare i torkrummen
2018	Installation avgasare/filter i undercentralen Stamspolning
2019	Alla termostater byts ut Ny cirkulationspump i undercentralen Alla entréportar slipade och lackade Energideklaration Byte stamventiler
2020	Montering stegar på tak för ökad säkerhet
2021	Byte av tvättmaskin Byte av armaturer och sensorer i källare, förråd och sophus
2022	Översyn av utemiljö och fällning av träd. Renovering grindar
2023	Stamspolning (slutförd 2024), slutfört åtgärder efter genomförd OVK (Tegnérgatan 27)
2023	Radonmätning
2024	Byte av stamventiler, kall- samt varmvatten cirkulation
2024	Ommålning entrépartier
2024	Byggnation Trädgårdsskjul, Bredmansgatan 7
2024	Byte tvättmaskiner, 2 st

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Byte värmeväxlare, 2 st
2028	Takrenovering

Föreningen kommer fortsätta utreda behovet av omdränering, helt eller delvis.
Föreningen utreder möjligheterna att omdisponera lägenhet/källarlokal, Tegnergatan 27.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 80.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	95	116	114	138	161
Skuldsättning, kr/kvm	863	1 154	1 186	1 222	1 295
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	980	1 310	1 346	1 388	1 470
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	3
Energikostnad, kr/kvm	265	223	226	216	204
Årsavgifter, kr/kvm	624	594	566	566	566
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	83	83	83	83
Totala intäkter, kr/kvm	664	632	601	599	597
Nettoomsättning, tkr	2 497	2 400	2 282	2 272	2 265
Resultat efter finansiella poster, tkr	-194	137	96	108	261
Soliditet, %	52	48	47	45	44

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 allmänt ökade driftskostnader.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en förändring av årsavgiften från och med 2025-01-01 med 5%.

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	157 530	0	0	157 530
Underhållsfond, kr	2 606 401	0	323 116	2 929 517
S:a bundet eget kapital, kr	2 763 931	0	323 116	3 087 047
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 503 648	137 170	-323 116	1 317 702
Årets resultat, kr	137 170	-137 170	-194 404	-194 404
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 640 818	0	-517 520	1 123 298
S:a eget kapital, kr	4 404 749	0	-194 404	4 210 345

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 406 000 kr samt ianspråktagande skett med 82 884 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	1 317 702
Årets resultat, kr	-194 404
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 123 298

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-410 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	296 688
Balanseras i ny räkning, kr	1 009 986

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	2 497 060	2 399 551
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 811	12 397
Summa Rörelseintäkter		2 514 871	2 411 948

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-2 176 215	-1 713 899
Övriga externa kostnader	Not 5	-33 889	-88 945
Personalkostnader	Not 6	-134 306	-117 127
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-257 061	-258 293
Summa Rörelsekostnader		-2 601 471	-2 178 264

Rörelseresultat

-86 600 **233 684**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	11 839	20 071
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-119 643	-116 585
Summa Finansiella poster		-107 804	-96 514

Resultat efter finansiella poster

-194 404 **137 170**

Resultat före skatt

-194 404 **137 170**

Årets resultat

-194 404 **137 170**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	7 154 114	7 396 157
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	121 215	32 552
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		7 275 329	7 428 709

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

7 275 829

7 429 209

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 433	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	834 244	1 151 381
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	46 653	48 779
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		882 330	1 200 160

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	0	600 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	600 000

Summa Omsättningstillgångar

882 330

1 800 160

Summa Tillgångar

8 158 159

9 229 369

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	157 530	157 530
Fond för yttre underhåll	2 929 517	2 606 401
Summa Bundet eget kapital	3 087 047	2 763 931

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 317 702	1 503 648
Årets resultat	-194 404	137 170
Summa Fritt eget kapital	1 123 298	1 640 818

Summa Eget kapital

4 210 345 **4 404 749**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 735 304	1 825 663
Summa Långfristiga skulder		2 735 304	1 825 663

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		539 335	2 552 500
Leverantörsskulder		311 270	7 335
Skatteskulder		6 846	13 263
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	2 907	2 907
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	352 152	422 952
Summa Kortfristiga skulder		1 212 511	2 998 957

Summa Skulder

3 947 815 **4 824 620**

Summa Eget kapital och skulder

8 158 159 **9 229 369**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -86 600 233 684

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 257 061 258 293

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 257 061 258 293

Erhållen ränta 17 999 13 911

Erlagd ränta -122 264 -110 028

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

66 196 395 860

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -5 174 12 193

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 229 340 32 560

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 224 166 44 753

Kassaflöde från den löpande verksamheten

290 361 440 613

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -103 681 0

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -103 681 0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 103 524 -121 446

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -1 103 524 -121 446

Årets kassaflöde

-916 844 319 167

Likvida medel vid årets början 1 734 361 1 415 195

Likvida medel vid årets slut 817 518 1 734 361

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.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 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>		
	Årsavgift bostäder*	2 084 376	1 985 184
	Hyror lokaler	407 478	400 968
	Hyror övrigt	12 630	0
	Övriga intäkter	14 593	13 399
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 519 077	2 399 551
	Hyresbortfall	-22 017	0
	<i>Summa</i>	-22 017	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 497 060	2 399 551

*1 årsavgiften ingår värme och vatten 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 intäkter	17 811	12 397
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	17 811	12 397
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-265 293	-245 016
	Snö och halk-bekämpning	-3 125	0
	Reparationer	-162 814	-136 586
	Planerat underhåll	-296 688	-82 884
	EI	-65 760	-61 147
	Uppvärmning	-731 424	-626 995
	Vatten	-207 017	-157 025
	Sophämtning	-138 316	-104 226
	Fastighetsförsäkring	-68 794	-69 312
	Kabel-TV och bredband	-58 435	-57 167
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-108 600	-106 591
	Förvaltningsavtalskostnader	-69 949	-66 948
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 176 215	-1 713 899
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	-22 810
	Administrationskostnader	-368	-541
	Extern revision	-13 625	-11 325
	Medlemsavgifter	-15 000	-15 000
	Föreningsverksamhet	-2 496	-4 983
	Övriga förvaltningskostnader	-2 400	-34 286
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-33 889	-88 945
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-93 250	-82 110
	Revisionsarvode	-4 200	-3 864
	Övriga arvoden	-5 000	-3 150
	Sociala avgifter	-31 856	-28 003
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-134 306	-117 127

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	-242 043	-258 293
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-15 018	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-257 061	-258 293
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	344	0
	Ränteintäkter HSB bunden placering	6 747	4 525
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	4 748	15 546
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	11 839	20 071
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	-118 318	-116 585
	Övriga räntekostnader	-1 325	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-119 643	-116 585

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 655 021	15 655 021
	Ingående anskaffningsvärde mark	450 000	450 000
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	16 105 021	16 105 021
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 708 864	-8 466 821
	Årets avskrivningar	-242 043	-242 043
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-8 950 907	-8 708 864
	<i>Utgående redovisat värde</i>	7 154 114	7 396 157
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	36 000 000	36 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 824 000	1 824 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	40 000 000	40 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 049 000	1 049 000
	Summa	78 873 000	78 873 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	11 125 800	11 125 800
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	11 125 800	11 125 800
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	104 503	104 503
	Årets investeringar	103 680	0
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	208 183	104 503
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-71 951	-55 701
	Årets avskrivningar	-15 018	-16 250
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-86 969	-71 951
	<i>Utgående redovisat värde</i>	121 214	32 552
	*2 st tvättmaskiner		
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	817 518	1 134 362
Övriga fordringar	16 726	17 019
Summa Övriga fordringar	834 244	1 151 381

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	32 330	23 531
Upplupna ränteintäkter	0	6 160
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 323	19 088
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 653	48 779

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

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	0	600 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	0	600 000

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	3,04%	2028-09-01	636 281	6 716
Stadshypotek	3,45%	2026-07-30	324 572	24 900
Stadshypotek	3,85%	2026-03-30	863 719	9 364
Stadshypotek	3,85%	2026-12-01	961 944	10 232
Stadshypotek	4,15%	2025-01-02	488 123	72 312
			3 274 639	123 524

Långfristig del	2 735 304
Nästa års amortering av långfristig skuld	51 212
Lån som ska konverteras inom ett år	488 123
Kortfristig del	539 335
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	123 524
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	494 096
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,70%
Finns swap-avtal	Nej

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

Övriga skulder

Övriga kortfristiga skulder	2 907	2 907
Summa Övriga skulder	2 907	2 907

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	221 366	211 166
	Upplupna räntekostnader	9 801	12 422
	Övriga upplupna kostnader	120 985	199 364
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	352 152	422 952

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.

Jonas Hermansson

Magnus Norrby

Sebastian Pöder Balkeståhl

Jennie Sandin

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Fredrik Elmehagen
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 26 Fåfne i Uppsala, org.nr. 717600-4559

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 26 Fåfne i Uppsala för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 26 Fåfne 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 revisionsssed 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 trygghande 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 provar 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

Fredrik Elmehagen
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf 26 Fåfne i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JONAS HERMANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 08:23:57



JENNIE SANDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 10:10:29



MAGNUS NORRBY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 08:20:53



SEBASTIAN PÖDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 08:29:27



FREDRIK WIDAEUS ELMEHAGEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 10:26:04



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 14:21:50



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf 26 Fåfne i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FREDRIK WIDAEUS ELMEHAGEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 10:27:01



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 14:22:40



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.