



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Åttan i Uppsala

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Åttan i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 717600-4872 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 1941. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-05-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningens mark innehas med äganderätt.
Fastigheterna har inte del i en samfällighet.
Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fålhagen 36:2	1941-01-01	1942
Fålhagen 36:3	1941-01-01	1943
Fålhagen 36:4	1941-01-01	1943

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m²
8	lokaler (hyresrätt)	338
142	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 769
50	p-platser	0

Totalt 200 objekt 7 107

Föreningens lägenheter fördelas på: 50 st 1 rok, 74 st 2 rok, 18 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Petra Hammarström	Ordförande
Jan Balkeståhl	Ledamot
Gustaf Brorsson	Ledamot
Alexandra Gustafsson	Ledamot
Görel Karlsson	Ledamot
Hanna Kusendal Svedman	Ledamot
Ida Nilsson	Ledamot
Mikael Östlund	Ledamot
Ann-Kristin Öberg	Ledamot utsedd av HSB

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Petra Hammarström, Gustaf Brorsson, Hanna Kusendal Svedman, Alexandra Gustafsson, Ida Nilsson och Jan Balkeståhl.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten inklusive konstituerande möte.

Firman tecknas två i förening av Gustaf Brorsson, Petra Hammarström, Mikael Östlund och Marcela Covarrubias (extern firmatecknare).

Revisorer har varit Elisabet Lundin med Kalle Flodkvist som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Louise Lumsén (sammankallande) och Viktor Blomqvist, valda vid föreningsstämman.

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

- Ekonomisk förvaltning - HSB Uppsala
- Fastighetsskötsel - HSB Boservice i Uppland AB
- Städning - Städservice i Uppsala AB

Som intern förvaltare har Marcela Covarrubias på HSB Uppsala fungerat.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-03-19. På stämman deltog 29 medlemmar varav 23 med rösträtt.

Extrastämma hölls 2024-12-03. På extrastämman deltog 23 medlemmar varav 22 med rösträtt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 958 595 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 1 561 214 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 8 648 294 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 155 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 1 099 628 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Årets planerade underhåll består av omasfaltering (1 001 448 kr), akustiktak i källarlokal (65 750 kr) och byte av dörr och karm samt montering av brytskydd (32 430 kr).

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-07-02.

Föreningen har utfört följande åtgärder under året:

- Vi har fattat ett första beslut om att ändra föreningens stadgar enligt förslag från HSB riks. Det andra beslutstillfället sker vid föreningsstämman 2025.
- Vi har vid extrastämma i december beslutat att under 2025 övergå till IMD -el i föreningen
- Vi har färdigställt omasfaltering av föreningens parkeringsplatser.
- Vi har omdränerat fastigheten med adress Torkelsgatan 2 A-C.
- Vi har låtit genomföra fuktmätningar i återstående fastigheter för att identifiera ytterligare dräneringsbehov. Detta har resulterat i att dränering även beställts för fastigheten med adress S:t Göransgatan 22 och 24 A-C under 2025.
- Vi har märkt upp våra källare med utrymningsinformation, installerat brandvarnare i anslutning till tvättstugor och gästrum samt infört brandronder på kvartalsbasis.
- Vi har låtit göra en nyckelinventering gällande nycklar till gym och bastu.
- Vi har köpt in en ny säng till gästrummet.
- Vi har låtit beskära våra syrenbersåer.
- Vi har tagit fram två nyhetsbrev till föreningens medlemmar samt löpande informerat om styrelsens arbete via nyheter på hemsidan och i Facebook-gruppen.

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

- Vi planerar att låta dränera fastigheterna på Liljegatan 6 A-D samt Liljegatan 4 A-D.
- Vi planerar att restaurera samtliga entrédörrar.
- Vi planerar att byta ut gamla takfläktar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 212 och under året har det tillkommit 19 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 211.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	143	178	158	207	198
Skuldsättning, kr/kvm	3 207	3 275	3 366	3 430	3 507
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 367	3 438	3 510	3 576	3 657
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	292	248	260	248	225
Årsavgifter, kr/kvm	862	800	750	750	750
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	89	87	87	88
Totala intäkter, kr/kvm	908	855	829	825	821
Nettoomsättning, tkr	6 457	6 078	5 851	5 824	5 794
Resultat efter finansiella poster, tkr	-959	226	-162	234	-102
Soliditet, %	23	24	24	25	24

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets underskott samt negativa kassaflöde beror på kostnader för planerat underhåll (1 099 628 kr). För att undvika framtida underskott höjde styrelsen årsavgiften med 10 % fr.o.m. 2024-04-01. Styrelsen planerar att höja avgiften med 5 % fr.o.m. 2025-04-01.

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	272 450	0	0	272 450
Underhållsfond, kr	8 675 982	0	-27 688	8 648 294
S:a bundet eget kapital, kr	8 948 432	0	-27 688	8 920 744
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-856 036	225 729	27 688	-602 618
Årets resultat, kr	225 729	-225 729	-958 595	-958 595
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-630 307	0	-930 907	-1 561 213
S:a eget kapital, kr	8 318 125	0	-958 595	7 359 531

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 138 000 kr samt ianspråktagande skett med 165 688 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	-602 618
Årets resultat, kr	-958 595
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 561 213

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-155 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 099 628
Balanseras i ny räkning, kr	-616 585

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	6 456 514	6 019 117
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 932	58 405
Summa Rörelseintäkter		6 475 446	6 077 522
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 881 342	-4 469 294
Övriga externa kostnader	Not 5	-176 678	-212 002
Personalkostnader	Not 6	-128 016	-90 187
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-873 970	-873 978
Summa Rörelsekostnader		-7 060 006	-5 645 461
Rörelseresultat		-584 560	432 061
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	92 528	47 988
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-466 563	-254 320
Summa Finansiella poster		-374 036	-206 332
Resultat efter finansiella poster		-958 595	225 729
Resultat före skatt		-958 595	225 729
Årets resultat		-958 595	225 729



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	27 118 079	27 992 040
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	619 638
Summa Materiella anläggningstillgångar		27 118 079	28 611 677

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

27 118 579 28 612 177

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		21	6 555
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 381 565	2 695 501
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	149 970	559 614
Summa Kortfristiga fordringar		2 531 556	3 261 669

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 606 409	2 522 500
Summa Kortfristiga placeringar		1 606 409	2 522 500

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	511 553	4 726
Summa Kassa och bank		511 553	4 726

Summa Omsättningstillgångar

4 649 518 5 788 895

Summa Tillgångar

31 768 097 34 401 073



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	272 450	272 450
Fond för yttre underhåll	8 648 294	8 675 982
Summa Bundet eget kapital	8 920 744	8 948 432

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-602 618	-856 036
Årets resultat	-958 595	225 729
Summa Ansamlad förlust	-1 561 214	-630 306

Summa Eget kapital

7 359 530 8 318 125

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	14 613 911	14 956 239
Summa Långfristiga skulder		14 613 911	14 956 239

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		8 175 628	8 318 428
Leverantörsskulder	Not 17	540 751	1 343 793
Skatteskulder		22 620	16 798
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	110 490	112 401
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	945 167	1 335 288
Summa Kortfristiga skulder		9 794 656	11 126 708

Summa Skulder

24 408 567 26 082 947

Summa Eget kapital och skulder

31 768 097 34 401 073



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-584 560	432 061
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	873 970	873 978
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	873 970	873 978
Erhållen ränta	109 036	31 480
Erlagd ränta	-430 564	-255 035
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-32 118	1 082 484
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	451 203	-449 289
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 225 251	1 238 231
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-774 048	788 941
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-806 166	1 871 426
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	619 628	-1 858 388
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	619 628	-1 858 388
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-485 128	-485 128
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-485 128	-485 128
Årets kassaflöde	-671 666	-472 090
Likvida medel vid årets början	5 147 493	5 619 582
Likvida medel vid årets slut	4 475 827	5 147 493



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Byggnad:	100 år.
Dränering grund:	30 år.
EcoGuard innegivaresystem:	10 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	7,9 Mkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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 *	5 622 017	5 204 396
	Kabel-TV- och bredbandsavgifter	212 621	213 000
	Hyror lokaler	250 852	271 333
	Hyror p-platser	259 200	252 950
	El p-platser	24 585	10 763
	Hyror förråd	9 364	0
	Övriga primära intäkter	84 459	111 885
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 463 098	6 064 327
	Hyresbortfall	-6 584	-45 210
	<i>Summa</i>	-6 584	-45 210
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 456 514	6 019 117

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Erhållna bidrag (elstöd)	0	58 405
	Övriga intäkter	18 932	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	18 932	58 405

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård	-874 562	-837 654
	Snö och halk-bekämpning	-6 035	-41 919
	Reparationer	-565 698	-405 695
	Planerat underhåll	-1 099 628	-165 688
	El	-234 183	-211 167
	Uppvärmning	-1 291 892	-1 141 101
	Vatten	-548 146	-409 256
	Sophämtning	-222 255	-253 307
	Fastighetsförsäkring	-141 714	-130 568
	Kabel-TV och bredband	-213 000	-213 000
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-245 150	-239 328
	Förvaltningsavtalskostnader	-439 080	-420 611
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 881 342	-4 469 294

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	-5 684	0
	Administrationskostnader	-18 284	-22 228
	Extern revision	-15 000	-14 375
	Medlemsavgifter	-42 900	-42 900
	Föreningsverksamhet	-8 667	-56 760
	Övriga förvaltningskostnader	-86 143	-75 738
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-176 678	-212 002
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-85 950	-55 125
	Revisionsarvode	-5 730	-5 250
	Övriga arvoden	-5 730	-8 250
	Sociala avgifter	-30 606	-21 562
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-128 016	-90 187
	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	-873 970	-873 978
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-873 970	-873 978
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	940	3 873
	Ränteintäkter bunden placering	83 909	43 435
	Ränteintäkter skattekonto	852	680
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	6 827	0
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	92 528	47 988
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	-466 383	-254 140
	Övriga räntekostnader	-180	-180
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-466 563	-254 320

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	46 895 020	45 656 270
	Ingående anskaffningsvärde mark	147 038	147 038
	Årets investeringar	0	1 238 750
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	47 042 058	47 042 058
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-19 050 009	-18 176 040
	Årets avskrivningar	-873 970	-873 978
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-19 923 979	-19 050 018
	<i>Utgående redovisat värde</i>	27 118 079	27 992 040
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	76 000 000	76 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 065 000	1 065 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	81 000 000	81 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	304 000	304 000
	<i>Summa</i>	158 369 000	158 369 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	38 587 800	38 587 800
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	38 587 800	38 587 800
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning (asfaltering)	619 638	0
	Årets investeringar (asfaltering)	0	619 638
	Omklassificering till periodiskt underhåll (asfaltering)	-619 638	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	619 638
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 357 865	2 620 267
	Skattekonto	23 700	75 234
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 381 565	2 695 501
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	48 205	45 304
	Upplupna ränteintäkter	0	16 508
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	101 765	497 802
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	149 970	559 614

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Bunden placering Handelsbanken

1 606 409	2 522 500
-----------	-----------

Summa Övriga kortfristiga placeringar

1 606 409	2 522 500
-----------	-----------

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

Kassa och bank

Konto Handelsbanken

511 254	4 427
---------	-------

Konto Swedbank

299	299
-----	-----

Summa Kassa och bank

511 553	4 726
---------	-------

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

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	4,28%	2025-01-24	7 833 300	142 800
Stadshypotek	0,83%	2026-06-01	9 238 293	198 672
Stadshypotek	1,16%	2027-01-30	5 717 946	143 656
			22 789 539	485 128

Långfristig del

14 613 911

Nästa års amortering av långfristig skuld

342 328

Lån som ska konverteras inom ett år

7 833 300

Kortfristig del

8 175 628

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

485 128

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 940 512

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,10%

Finns swap-avtal

Nej

Not 17	Leverantörsskulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder

540 751	1 343 793
---------	-----------

Summa Leverantörsskulder

540 751	1 343 793
---------	-----------

Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner

48 791	48 041
--------	--------

Momsskuld

14 448	17 109
--------	--------

Inre fond

4 785	4 785
-------	-------

Övriga kortfristiga skulder

42 466	42 466
--------	--------

Summa Övriga skulder

110 490	112 401
---------	---------

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	517 652	493 537
	Upplupna räntekostnader	70 528	34 529
	Övriga upplupna kostnader	356 987	807 222
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	945 167	1 335 288

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

Uppsala, enligt digital signering.

Petra Hammarström
Jan Balkeståhl
Gustaf Brorsson
Alexandra Gustafsson
Görel Karlsson
Hanna Kusendal Svedman
Ida Nilsson
Mikael Östlund
Ann-Kristin Öberg

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering.

Elisabet Lundin
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Åttan i Uppsala, org.nr. 717600-4872

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Åttan 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

Elisabet Lundin
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

PETRA HAMMARSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 14:59:56



ANKI ÖBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 09:03:02



MIKAEL ÖSTLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 10:15:59



GUSTAF BRORSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 19:55:37



IDA NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 11:30:51



ALEXANDRA GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 19:12:50



HANNA SVEDMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 16:12:08



GÖREL KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 19:58:10



JAN BALKESTÅHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 05:09:52



ELISABET LUNDIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 18:34:30



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 21:59:36



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ELISABET LUNDIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 18:36:50



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 22:00:57



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.