

ÅRSREDOVISNING

2024

HSB Bostadsrättsförening
Femman i Uppsala



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Femman i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 717600-4997 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 1937. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fålhagen 42:1	1938-01-01	1938
Fålhagen 42:2	1938-01-01	1939
Fålhagen 42:3	1938-01-01	1939
Fålhagen 42:4	1938-01-01	1939

Totalt 4 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m²
144	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 467
10	lokaler (hyresrätt)	640
6	garageplatser	72
Totalt 160 objekt		7 179

Föreningens lägenheter fördelas på: 76 st 1 rok, 58 st 2 rok, 10 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Marie Gylldorff	Ordförande	2024-11-19	
Mikael Falk	Ordförande	2022-06-20	2024-11-18
Kristofer Andersson	Ledamot	2024-11-19	
Sanna Gustavsson	Ledamot	2024-11-19	
Frida Ohlström	Ledamot	2022-06-20	2024-11-18
Joel D Argy	Ledamot	2023-06-18	2024-11-18
Mikael Falk	Suppleant	2024-11-19	
Paula Karlstam	Suppleant	2024-11-19	
Joacim Danielsson	Suppleant	2024-11-19	
Sanna Gustavsson	Suppleant	2023-06-18	2024-11-18
Jennifer Strömberg	Suppleant	2023-06-18	2024-11-18

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöterna Sanna Gustavsson och Kristofer Andersson, samt suppleanterna Mikael Falk, Paula Karlstam och Joacim Danielsson.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marie Gylldorff och Emilie Eppstein, förvaltare HSB Uppsala.

Revisorer har varit: Hanna von Euler-Chelpin vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Richard Blomqvist (sammankallande) och Margareta Orebrand, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-01. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.
Extra försningsstämma hölls 2024-11-17 med anledning av nyval av ledamöter. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.



VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 155 424 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 1 149 344 kr.

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2024-01-01 med 10%.

En höjning av årsavgiften med 8% per 2025-01-01 är beslutad.

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 kassaflödesanalys.

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. Senaste genomgången av underhållsplanen utfördes den 2024-07-09.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 5 600 797 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 238 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 216 640 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Det gångna året i korthet

- Debitering av IMD (Individuell mätning och debitering) för el trädde i kraft.
- Nytt avtal för städtjänster tecknades med Städgruppen i Uppsala.
- Hemsidan fick en ny struktur för att mäklare lättare ska hitta svar på frågor.
- Föreningens trädgårdar fick en uppfräschning och nya växter.
- Utbyte av ventiler och termostater genomfördes, som en del av uppgraderingen av fjärrvärmesystemet.
- Låsbyte på garageportar har genomförts.
- Ny modell för hyressättning av företagslokaler har antagits.
- Nytt serviceavtal med HSB har slutits, som bl a även omfattar fullständig årlig genomgång av tvättstugor och kontroll av tvättmaskiner.
- Stora städdagen genomfördes i maj, då en stor mängd skräp rensades ut från gemensamma utrymmen.
- En totalrenovering av trädgården har genomförts, med bland annat plantering av nya träd och rabatter.
- En avgift för andrahandsuthyrning infördes.
- Överlåtelse och renovering av lokal i hus 2 till ny ägare, Casa Navarro.
- Påbörjad totalrenovering av hörnlokal i hus 2.

Utmaningar under 2024

- Driftkostnaderna har ökat kraftigt för flera poster.
- Räntekostnaderna ökade markant, samtidigt som flera lån har löpt ut och nu går på rullande 3-månaders rörlig ränta.
- Problem med onlinebokning av tvättstuga pga gammal hårdvara.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

- HSB Uppsala - *ekonomisk förvaltning*
- HSB Boservice i Uppland AB - *fastighetsskötsel*
- HSB Uppsala - *förvaltartjänster*
- Städgruppen i Uppsala - *städ*
- Vattenfall AB - *elnät*
- Fortum - *elhandel*
- Vattenfall AB - *fjärrvärme*
- Uppsala Vatten och Avfall AB - *vatten, hushållsavfall*
- Returpappercentralen i Ua HB - *kärlhantering*
- Sappa - *bredband, kabel-tv*

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2023 - Vattenprov (*Resultat: Godkänt*).

2023 - Införande av IMD

2021 - Besiktning av balkonger (*Resultat: Utan anmärkning*)

2020 - Tak- och fasadrenovering

2020 - OVK besiktning

2019 - Stamspolning

2015 - Förnyelse av innergårdarna med diverse planteringar.

2015 - Byte av cirkulationspump, styr- och reglersystem samt expansionskärl i undercentral

2015 - Radonmätning (*Resultat: Utan anmärkning*)

2014 - Översyn av rabatter intill fasaderna inklusive montering av avskiljare för jord/dräneringsgrus.

2014 - OVK-besiktning

2013 - Stamrensning/underhållsspolning

2013 - Anläggning av lekplats på 6:ans gård

2013 - Kontroll av balkongplattor samt rostskyddsbehandling av balkongbalkar.

2013 - Ommålning av samtliga trapphus.

2010 - Alla fönster byttes ut till vändbara treglasfönster. Alla lägenhetsdörrar byttes ut till säkerhetsdörrar.

2008 - Nya stadgar antogs.

1995 - Stamrenovering och byte av elledningar.

1985/1986 - Grund och fasadrenovering. I samband med detta byttes balkongerna ut och nya bottenplattor gjöts.

1938/1939 - Byggnadsår

Planer för 2025

- Totalrenovering av hyreslokal, hus 2.
- Förrådsprojekt; inventering och numrering av samtliga förråd.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits.

Medlemsantalet var vid räkenskapsårets början 221 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 218.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	127	122	95	125	120
Skuldsättning, kr/kvm	2 935	2 971	3 078	2 718	2 800
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 258	3 321	3 383	2 987	3 078
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	300	217	213	217	195
Årsavgifter, kr/kvm	866	741	650	636	633
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	82	82	83	84
Totala intäkter, kr/kvm	938	804	720	966	685
Nettoomsättning, tkr	6 687	5 815	5 121	4 971	4 872
Resultat efter finansiella poster, tkr	-155	-17	-205	-108	416
Soliditet, %	23	24	24	27	26

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 drift- och räntekostnader.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 8% fr.om. 2025-01-01.

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 686 864	5 815 221
Övriga rörelseintäkter	Not 3	33 638	26 264
Summa Rörelseintäkter		6 720 502	5 841 485
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 841 587	-3 925 191
Övriga externa kostnader	Not 5	-197 563	-135 780
Personalkostnader	Not 6	-126 887	-158 831
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-853 606	-812 895
Summa Rörelsekostnader		-6 019 643	-5 032 697
Rörelseresultat		700 859	808 788
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 351	3 865
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-858 634	-829 242
Summa Finansiella poster		-856 283	-825 377
Resultat efter finansiella poster		-155 424	-16 589
Resultat före skatt		-155 424	-16 589
Årets resultat		-155 424	-16 589



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	26 856 090	26 677 644
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	87 403	101 680
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	809 090	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		27 752 582	26 779 324
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		27 753 082	26 779 824

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 838	13 357
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	2 344 258	3 255 619
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	151 777	131 824
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 502 873	3 400 800
Summa Omsättningstillgångar		2 502 873	3 400 800
Summa Tillgångar		30 255 955	30 180 623

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	259 500	259 500
Fond för yttre underhåll	5 600 797	5 489 551
Summa Bundet eget kapital	5 860 297	5 749 051

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 304 768	1 432 603
Årets resultat	-155 424	-16 589
Summa Fritt eget kapital	1 149 344	1 416 014

Summa Eget kapital	7 009 641	7 165 065
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 851 080	0
Summa Långfristiga skulder		3 851 080	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		17 218 283	21 473 863
Leverantörsskulder		853 026	228 242
Skatteskulder		34 675	55 508
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	204 359	176 905
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 084 891	1 081 040
Summa Kortfristiga skulder		19 395 234	23 015 558

Summa Skulder		23 246 314	23 015 558
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		30 255 955	30 180 623
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	700 859	808 788
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	853 606	812 895
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	853 606	812 895
Erhållen ränta	2 351	3 865
Erlagd ränta	-897 185	-763 083
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	659 631	862 465
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-21 373	76 345
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	673 814	121 788
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	652 441	198 133
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 312 072	1 060 598
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 826 865	-1 344 104
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 826 865	-1 344 104
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-404 500	-404 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-404 500	-404 500
Årets kassaflöde	-919 293	-688 006
Likvida medel vid årets början	3 234 025	3 922 030
Likvida medel vid årets slut	2 314 732	3 234 025



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningen har bytt mall och det kan innebära att svårare att jämföra med 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:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 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 andelstalsfördelad	5 359 056	4 712 892
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	240 289	0
	Hyror lokaler	966 692	977 520
	Hyror garage och parkeringsplatser	43 200	43 200
	Hyror förbrukningsbaserad	67 173	77 507
	Hyror övrigt	9 096	0
	Övriga primära intäkter	7 358	4 102
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 692 864	5 815 221
	Hysesbortfall	-6 000	0
	<i>Summa</i>	-6 000	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 686 864	5 815 221

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Erhållna statliga bidrag (elstöd)	0	26 264
	Övriga intäkter*	33 638	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	33 638	26 264

*Avser korrigerig uppbokade arvoden föregående år. Inga likvida medel, endast en bokföringsteknisk omföring.

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård	-853 903	-827 553
	Snö och halk-bekämpning	-5 000	-5 000
	Reparationer	-212 669	-146 902
	Planerat underhåll	-216 640	-93 754
	El	-470 721	-166 364
	Uppvärmning	-1 134 083	-1 004 925
	Vatten	-545 631	-400 555
	Sophämtning	-279 677	-249 433
	Fastighetsförsäkring	-214 721	-189 540
	Kabel-TV och bredband	-230 170	-227 388
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-307 430	-301 526
	Förvaltningsavtalskostnader	-370 943	-312 251
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 841 587	-3 925 191

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	-9 147	-10 141
	Administrationskostnader	-25 118	-4 907
	Extern revision	-20 000	-18 375
	Medlemsavgifter	-43 500	-43 500
	Föreningsverksamhet	-5 388	-6 948
	Övriga förvaltningskostnader	-94 409	-51 909
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-197 563	-135 780
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-83 658	-112 618
	Revisionsarvode	-4 298	-4 013
	Övriga arvoden	-8 595	-4 013
	Sociala avgifter	-30 336	-38 187
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-126 887	-158 831
	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	-839 329	-798 618
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-14 277	-14 277
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-853 606	-812 895
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	2 019	3 349
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	332	516
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	2 351	3 865
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	-857 554	-828 162
	Övriga räntekostnader	-1 080	-1 080
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-858 634	-829 242

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	41 473 018	39 970 766
	Ingående anskaffningsvärde mark	106 706	106 706
	Årets investeringar	1 017 775	1 502 252
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	42 597 499	41 579 724
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 902 080	-14 103 462
	Årets avskrivningar	-839 329	-798 618
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-15 741 409	-14 902 080
	<i>Utgående redovisat värde</i>	26 856 090	26 677 644
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	67 000 000	67 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 423 000	4 423 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	77 000 000	77 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 848 000	2 848 000
	<i>Summa</i>	151 271 000	151 271 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	31 465 600	31 465 600
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	31 465 600	31 465 600
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	155 303	101 907
	Årets investeringar	0	53 396
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	155 303	155 303
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-53 623	-39 346
	Årets avskrivningar	-14 277	-14 277
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-67 900	-53 623
	<i>Utgående redovisat värde</i>	87 403	101 680
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	211 544
	Årets investeringar*	809 090	0
	Omklassificering till byggnad	0	-211 544
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	809 090	0

*Avser renovering av hyreslokal.

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB

500

500

Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav

500

500

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

2 314 732

3 234 025

Övriga fordringar

29 526

21 594

Summa Övriga fordringar

2 344 258

3 255 619

Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring

73 792

67 137

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

77 985

64 686

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

151 777

131 824

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>
SE-Banken Bolån	2,69%	2026-09-28	2 365 080	42 000
SE-Banken Bolån	2,66%	2026-11-28	1 570 000	42 000
SE-Banken Bolån	3,15%	2025-10-28	1 957 263	42 000
Nordea Hypotek AB	3,49%	2025-10-21	5 105 750	107 000
Nordea Hypotek AB	3,47%	2025-04-22	7 191 270	111 500
Nordea Hypotek AB	3,06%	2025-11-25	2 880 000	60 000
			21 069 363	404 500

Långfristig del

3 851 080

Nästa års amortering av långfristig skuld

84 000

Lån som ska konverteras inom ett år

17 134 283

Kortfristig del

17 218 283

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

404 500

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 618 000

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,24%

Finns swap-avtal

Nej

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga skulder		
	Depositioner	53 507	25 227
	Inre fond	107 795	107 795
	Övriga kortfristiga skulder	43 057	43 883
	Summa Övriga skulder	204 359	176 905

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	563 459	503 981
	Upplupna räntekostnader	96 893	135 444
	Övriga upplupna kostnader	424 539	441 615
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 084 891	1 081 040

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

Marie Gylldorff
Kristofer Andersson
Sanna Gustavsson

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Hanna von Euler-Chelpin
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Femman i Uppsala, org.nr. 717600-4997

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Femman 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. 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 Femman 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

Hanna Von Euler-Chelpin
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

MARIE GYLLDORFF

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 11:42:06



KRISTOFER ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 13:14:31



SANNA GUSTAVSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-20 kl. 20:07:20



HANNA VON EULER-CHELPIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 20:34:47



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 08:43:02



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

HANNA VON EULER-CHELPIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 20:33:11



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 08:46:23



HSB – där möjligheterna bor