

Årsredovisning 2024 - 2025

HSB Bostadsrättsförening 19 Grim i Uppsala

717600-4880



Välkommen till årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening 19 Grim i Uppsala

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Uppllysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-11-27. Stadgar registrerades 2025-02-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Luthagen 65:2	-	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1945.

Föreningen har 40 bostadsrätter om totalt 3 044 kvm.

Styrelsens sammansättning

Julia Brummer	Styrelseledamot
Hilkka Katriina Almgren	Ordförande
Magnus Jan Herman Forsgård	Styrelseledamot
Bengt Olof Bengtsson	Suppleant
Alan Rasouli	Suppleant

Valberedning

Kata Bordas

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening

Revisorer

Per Niclas Wärenfeldt Revisor

Utsedd revisor av HSB Riksförbund

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som uppdaterades september 2025.

Utförda historiska underhåll

2025	●	Installation av elstolpar till parkeringsplats och ny asfaltering på parkeringsytan
2023-2024	●	Grundarbete, byte av avloppsstam samt installering av mätsystem för grundvattnet
2022	●	Ramp i källartrappa
2021	●	Nya brandsläckare Sättningskontroll
2020	●	Ombyggnad av vattenförsörjning till grundbassängen Nytt löpband Nytt expansionskärl Balkongombyggnad Förstärkt taksäkerhet
2019	●	Obligatorisk ventilationskontroll Ny torkrumsfläkt införskaffades
2016	●	Nya innerdörrar
2015	●	Fönsterrenovering
2014	●	Obligatorisk ventilationskontroll
2012	●	LED-belysning installerades
2011	●	Gym och bastu införs
2010	●	Hissrenovering
2004	●	Reparation tvättstuga Uteplatserna rustades upp
2003	●	Balkonger målades om
1999	●	Rökgångar tätades

1995 ● Stamrenovering utfördes
Ombyggnad av badrum

1983 ● Balkonger byggdes om

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo AB
HSB Boservice Fastighetsskötsel

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiften höjdes med 5% från 1 januari 2025. Avgiften höjs sedan igen från 1 september 2025 med 10% för att täcka våra ökade kostnader. Nytt lån togs på 750.000kr för att installera nya laddstolpar på parkeringen. Lånet togs med rörlig ränta tre månader i taget, vid tecknandet var räntan 3,13%. OVK har skett under verksamhetsåret.

Förändringar i avtal

Styrelsen har sagt upp ett avtal med Telia för en larmtelefon som inte längre behövs. Föreningen har genom en gemensam upphandling tecknat avtal med Telia för gemensamt bredband och Tv-kanaler.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 62 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 10. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022
Nettoomsättning	2 531 200	2 377 501	2 183 033	2 091 633
Resultat efter fin. poster	-549 999	-2 675 289	-225 346	-322 271
Soliditet (%)	neg	neg	neg	neg
Yttre fond	466 000	989 442	757 640	215 000
Taxeringsvärde	65 000 000	67 000 000	67 000 000	67 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	811	761	699	672
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,5	97,4	97,1	86,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 764	4 608	3 882	3 954
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 764	4 608	3 882	3 954
Sparande / kvm totalyta, kr	56*	20	98	36
Elkostnad / kvm totalyta, kr	23	25	29	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	196	181	151	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	108	83	59	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	326	289	239	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,82	2,65	1,70	1,37
Räntekänslighet (%)	5,87	6,05	5,55	5,89

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

*Årets nyckeltal har beräknats genom att exkludera försäkringsersättningen samt kostnaden för vattenskadan.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -193 603 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp. Resultatet beror främst på den vattenläcka som skedde i en lägenhet i 15D. För att finansiera framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen höjt avgiften med 10% från 1 september 2025. Styrelsen prioriterar även att åtgärda vattenläckan vilket på sikt kommer att sänka våra löpande vattenkostnader

Förändringar i eget kapital

	2024-08-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-08-31
Insatser	132 015	-	-	132 015
Fond, yttre underhåll	989 442	-	-523 442	466 000
Balanserat resultat	-7 056 822	-2 675 289	523 442	-9 208 669
Årets resultat	-2 675 289	2 675 289	-549 999	-549 999
Eget kapital	-8 610 654	0	-549 999	-9 160 654

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-9 208 669
Årets resultat	-549 999
Totalt	-9 758 669
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	466 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-188 762
Balanseras i ny räkning	-10 035 907
	-9 758 669

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	NOT	2024 - 2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 531 200	2 377 501
Övriga rörelseintäkter	3	167 546	3
Summa rörelseintäkter		2 698 746	2 377 504
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 438 446	-4 222 399
Övriga externa kostnader	9	-169 373	-224 318
Personalkostnader	10	-95 037	-120 720
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-167 634	-171 899
Summa rörelsekostnader		-2 870 489	-4 739 336
RÖRELSERESULTAT		-171 743	-2 361 832
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 380	29 279
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-401 636	-342 736
Summa finansiella poster		-378 256	-313 457
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-549 999	-2 675 289
ÅRETS RESULTAT		-549 999	-2 675 289

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-08-31	2024-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	4 162 339	4 326 883
Maskiner och inventarier	13	367 767	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 530 106	4 326 883
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 530 606	4 327 383
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 163	10 498
Övriga fordringar	15	1 171 307	948 951
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	95 058	76 851
Summa kortfristiga fordringar		1 278 528	1 036 300
Kassa och bank			
Kassa och bank		22 053	596 754
Summa kassa och bank		22 053	596 754
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 300 581	1 633 054
SUMMA TILLGÅNGAR		5 831 187	5 960 437

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		132 015	132 015
Fond för yttre underhåll		466 000	989 442
Summa bundet eget kapital		598 015	1 121 457
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 208 669	-7 056 822
Årets resultat		-549 999	-2 675 289
Summa fritt eget kapital		-9 758 669	-9 732 111
SUMMA EGET KAPITAL		-9 160 654	-8 610 654
Avsättningar			
Avsättningar		4 763	4 763
Summa avsättningar		4 763	4 763
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	11 907 996	4 556 688
Summa långfristiga skulder		11 907 996	4 556 688
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	2 594 340	9 469 988
Leverantörsskulder		103 317	263 834
Skatteskulder		7 701	3 941
Övriga kortfristiga skulder		20 434	20 301
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	353 290	251 577
Summa kortfristiga skulder		3 079 082	10 009 641
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 831 187	5 960 437

Kassaflödesanalys

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-171 743	-2 361 832
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	167 634	171 899
	-4 109	-2 189 933
Erhållen ränta	23 380	29 279
Erlagd ränta	-401 636	-342 736
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-382 365	-2 503 390
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-160 329	260 218
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-54 911	189 617
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-597 606	-2 053 554
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-370 857	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-370 857	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	750 000	2 471 822
Amortering av lån	-274 340	-261 826
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	475 660	2 209 996
ÅRETS KASSAFLÖDE	-492 803	156 442
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 513 157	1 356 715
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 020 354	1 513 157

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening 19 Grim i Uppsala har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	3,33 - 4 %
Okänt konto: 1230	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter, bostäder	2 468 800	2 316 801
Hysesintäkter, p-platser	65 000	62 400
Intäktsreduktion	-5 200	-4 400
Nycklar/lås vidarefakturerings	1 420	2 700
Administrativ avgift	1 180	0
Summa	2 531 200	2 377 501

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Öres- och kronutjämning	-2	3
Övriga intäkter	18 133	0
Ersättn.fr.försäkr.bolag	149 415	0
Summa	167 546	3

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsskötsel	177 774	170 398
Städning	68 081	66 159
Besiktning och service	105 354	73 131
Trädgårdsarbete	984	12 260
Snöskottning	8 312	10 103
Klottersanering	0	2 100
Summa	360 505	334 151

NOT 5, REPARATIONER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Reparationer	12 189	44 133
Bostäder VVS	4 705	0
Tvättstuga	2 477	14 888
Trapphus/port/entr	2 161	0
Källarutrymmen	1 470	0
Dörrar och lås/porttele	2 506	47 547
VA	0	50 350
Värme	11 058	1 545
Ventilation	486	2 063
El	10 865	15 926
Kabel-tv/bredband	8 062	0
Hissar	27 870	98 165
Försäkringsärende/vattenskada	513 319	0
Summa	597 168	274 617

NOT 6, PLANERAT UNDERHÅLL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Övrigt plan. UH	188 762	193 963
Källarutrymmen	0	2 368 953
Summa	188 762	2 562 916

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsel	69 456	76 111
Uppvärmning	595 980	552 309
Vatten	327 612	252 145
Sophämtning	125 714	5 434
Summa	1 118 762	885 999

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	58 879	54 664
Kabel-TV	43 610	43 052
Bredband	1 800	1 800
Fastighetsskatt	68 960	65 200
Summa	173 249	164 716

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Övriga förvaltningskostnader	78 295	94 510
Programvaror	0	22 744
Förbrukningsmaterial	5 328	100
Revisionsarvoden	25 750	20 225
Ekonomisk förvaltning	60 000	63 364
Konsultkostnader	0	23 375
Summa	169 373	224 318

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	76 000	80 949
Löner, arbetare	0	18 267
Sociala avgifter	19 037	21 504
Summa	95 037	120 720

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	401 636	342 575
Övriga räntekostnader	0	161
Summa	401 636	342 736

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-08-31	2024-08-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	9 621 936	9 621 936
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 621 936	9 621 936
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 295 053	-5 130 509
Årets avskrivning	-164 544	-164 544
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 459 597	-5 295 053
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 162 339	4 326 883
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>82 380</i>	<i>82 380</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde mark	31 000 000	36 000 000
Summa	65 000 000	67 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-08-31	2024-08-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	208 990	208 990
Inköp	370 857	0
Utgående anskaffningsvärde	579 847	208 990
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-208 990	-201 635
Avskrivningar	-3 090	-7 355
Utgående avskrivning	-212 080	-208 990
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	367 767	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-08-31	2024-08-31
Aktier och andelar	500	500
Summa	500	500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	31 482	31 056
Momsfordran	141 464	0
Övriga fordringar	60	1 493
Nabo Klientmedelskonto	525 301	450 402
Borgo	473 000	466 000
Summa	1 171 307	948 951

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-08-31	2024-08-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 396	26 025
Försäkringspremier	19 392	19 095
Kabel-TV	3 640	3 623
Vatten	27 467	19 685
Bredband	150	150
Förvaltning	20 000	5 000
Räntor	13	3 273
Summa	95 058	76 851

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-08-31	SKULD 2025-08-31	SKULD 2024-08-31
Länsförsäkringar Hypotek	2026-03-31	4,28 %	870 000	870 000
Länsförsäkringar Hypotek	2026-03-31	1,29 %	770 000	830 000
Länsförsäkringar Hypotek	2027-06-30	2,82 %	5 950 000	6 070 000
Länsförsäkringar Hypotek	2028-03-31	3,78 %	3 786 688	3 826 684
Länsförsäkringar Hypotek	2027-12-31	4,36 %	2 380 648	2 429 992
Länsförsäkringar Hypotek	2026-04-30	2,74 %	745 000	
Summa			14 502 336	14 026 676
Varav kortfristig del			2 594 340	9 469 988

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 080 636 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER

	2025-08-31	2024-08-31
El	6 139	6 008
Uppvärmning	50 209	21 273
Beräknat revisionsarvode	23 500	20 000
Sociala avgifter	1 100	0
Förutbetalda avgifter/hyror	232 342	204 296
Sophämtning	40 000	0
Summa	353 290	251 577

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	14 620 000	14 248 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning (tidigare nämnd) med 10% från 1 september.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Uppsala

Hilkka Katriina Almgren
Ordförande

Julia Brummer
Styrelseledamot

Magnus Jan Herman Forsgård
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Per Niclas Wärenfeldt
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.11.2025 13:14

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 19.11.2025 10:46

DOCUMENT ID:

ByvJfzslZI

ENVELOPE ID:

BkUJzzolWI-ByvJfzslZI

DOCUMENT NAME:

HSB Bostadsrättsförening 19 Grim i Uppsala, 717600-48

80 - Årsredovisning 2025.pdf

19 pages

SHA-512:

1787d5940bac92b3fbe7fd4d037159c9086b03a5a71f84

e062879d2b0e58a64a9cc7e6ddf64eff58d5597499f4f35

6d573b96eefa40e5e3bd8db92decff3cb87

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JULIA BRUMMER juliabrummer@hotmail.com	 Signed Authenticated	19.11.2025 10:58 19.11.2025 10:57	eID Low	Swedish BankID IP: 130.238.138.229
2. HILKKA KATRIINA ALMGREN katriinaalmgren@gmail.com	 Signed Authenticated	19.11.2025 11:24 19.11.2025 11:22	eID Low	Swedish BankID IP: 83.255.118.15
3. MAGNUS JAN HERMAN FORSGÅRD magnus.forsgard@gmail.com	 Signed Authenticated	21.11.2025 11:01 21.11.2025 11:00	eID Low	Swedish BankID IP: 83.255.116.86
4. Per Niclas Wärenfeldt niclas.warenfeldt@borevision.se	 Signed Authenticated	21.11.2025 13:14 21.11.2025 13:12	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.108.46

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening 19 Grim, org.nr. 717600-4880

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening 19 Grim för räkenskapsåret 2024-2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening 19 Grim för räkenskapsåret 2024-2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.11.2025 13:14

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 19.11.2025 10:46

DOCUMENT ID:

H1bwJGfsebx

ENVELOPE ID:

SJx8JfGigWx-H1bwJGfsebx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse med logga.pdf

2 pages

SHA-512:

76393689a10f60d376662afa47fc3556372f2ca8804461e
ff4b0ae3f5e809b232c0a93bd5435d347cc9ee978fd3bd5
56b1e157f6473b6ddf35c52e49ae9264ad

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Niclas Wärenfeldt	Signed	21.11.2025 13:14	eID	Swedish BankID
niclas.warenfeldt@borevision.se	Authenticated	21.11.2025 13:14	Low	IP: 158.174.108.46

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed