

2024

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening
48 Börjetull i Uppsala



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB 48 Börjetull i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 769628-0739 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-06-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Librobäck 11:10	2016-01-01	2016-2018

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. 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 m ²
61	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 014
21	garageplatser	252
16	carports	0
2	bilplatser	0
Totalt 100 objekt		4 266

Föreningens lägenheter fördelas på: 30 st 2 rok, 17 st 3 rok, 14 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Librobäcks samfällighetsförening	G:A		39 / 233	Körväg.
Librobäcks samfällighetsförening	Samfällighet	717919-0751	61 / 244	Innergård med tillhörande anordningar såsom lekutrustning och planteringar.
Librobäcks samfällighetsförening	G:A		18 / 74	Körväg med vändplats och kantstensparkeringar och grönytor, parkeringsplatser i carport inklusive belysning med tillhörande ledningar, dagvatten- och dräneringsledning inklusive brunnar och stuprörsavsättningar för samtliga carportar, soprum och cykelrum.
Librobäcks samfällighetsförening	Samfällighet	717919-0751	21 / 137	Kommunikationsyta i garaget och infarter till garaget inom librobäck 11:9-11:12. Garageportar med tillhörande installationer och passersystem. Ytskiktet på golv.

Totalt 4 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll
Ann-Kristin Öberg	Ordförande
Lina Langby	Ledamot
Mats Lundström	Ledamot
Mats Sahlberg	Ledamot
Marcela Covarrubias	Ledamot utsedd av HSB

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ann-Kristin Öberg och Mats Lundström.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ann-Kristin Öberg, Mats Lundström och Mats Sahlberg.

Revisorer har varit Karin Anghus, vald vid föreningsstämman, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Karin Anghus (sammankallande) och Felicia Boberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 1 808 048 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 10 957 056 kr.

Årsavgifterna höjdes med 10 % fr.o.m. 2024-01-01. En höjning av årsavgifterna med 5 % fr.o.m. 2025-01-01 är registrerad.

Kassaflödesanalys

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten 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 1 128 599 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 211 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 76 987 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste genomgång och uppdatering av underhållsplan genomfördes 2024-10-01.

Underhåll och åtgärder 2024:

- Linjemålning i garaget har utförts.
- Ett underlag för systematiskt brandskyddsarbete, SBA har tagits fram. Styrelsen har påbörjat regelbundna kontroller av säkerheten.
- På Gimogatan 9 har en trappa till utgången till takplan monterats.
- Under räkenskapsåret har legionella påträffats i föreningen. Sanering och kontroll av vattentemperatur har utförts vilket resulterat i att föreningen inte längre har problem med legionella.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 91 och under året har det tillkommit 11 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 94.

Föreningens fastighet Librobäck 11:10 har ett taxeringsvärde uppgående till 161 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 113 000 000 kr.

Föreningen är medlem i Librobäcks samfällighetsförening. Samfälligheten har bildats för att sköta drift och underhåll av gemensamma angelägenheter för HSB Brf 48 Börjetull, HSB Brf 85 Bröndbo och Kvarnparkens ägarlägenheter. Sedan 1 juli 2024 är även HSB Brf 54 Normann med i samfälligheten. De gemensamma angelägenheterna är vår innergård, garageporten på Gimogatan 11 A och körvägarna i garaget.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade drifts- och räntekostnader samt föreningens höga avskrivningar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 163 155 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 188 kr/kvm.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 5 % fr.o.m. 2025-01-01.

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	116 131 000	0	0	116 131 000
Upplåtelseavgifter, kr	34 074 000	0	0	34 074 000
Underhållsfond, kr	839 599	0	289 000	1 128 599
S:a bundet eget kapital, kr	151 044 599	0	289 000	151 333 599
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-7 651 385	-1 208 623	-289 000	-9 149 009
Årets resultat, kr	-1 208 623	1 208 623	-1 808 048	-1 808 048
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-8 860 008	0	-2 097 048	-10 957 057
S:a eget kapital, kr	142 184 591	0	-1 808 048	140 376 542

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 289 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-9 149 009
Årets resultat, kr	-1 808 048
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-10 957 057

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-211 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	76 987
Balanseras i ny räkning, kr	-11 091 070

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 601 030	4 327 245
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 887	86 034
Summa Rörelseintäkter		4 614 917	4 413 279
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 149 519	-1 830 037
Övriga externa kostnader	Not 5	-130 629	-116 017
Personalkostnader	Not 6	-69 536	-75 883
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 534 593	-2 534 593
Summa Rörelsekostnader		-4 884 277	-4 556 530
Rörelseresultat		-269 361	-143 251
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 958	2 326
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 541 645	-1 067 699
Summa Finansiella poster		-1 538 687	-1 065 372
Resultat efter finansiella poster		-1 808 048	-1 208 623
Resultat före skatt		-1 808 048	-1 208 623
Årets resultat		-1 808 048	-1 208 623

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	193 716 543	196 228 894
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	177 935	200 177
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		193 894 478	196 429 071
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		193 894 978	196 429 571
 <i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 874	14 839
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 671 655	1 833 198
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	106 317	138 429
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 779 846	1 986 465
Summa Omsättningstillgångar		1 779 846	1 986 465
Summa Tillgångar		195 674 824	198 416 036

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	150 205 000	150 205 000
Fond för yttre underhåll	1 128 599	839 599
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	151 333 599	151 044 599

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-9 149 009	-7 651 385
Årets resultat	-1 808 048	-1 208 623
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-10 957 056	-8 860 009

Summa Eget kapital**140 376 543 142 184 590**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	53 660 747	17 802 024
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		53 660 747	17 802 024

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		911 492	37 681 707
Leverantörsskulder		115 958	128 956
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	20 406	32 078
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	589 678	586 681
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		1 637 534	38 429 422

Summa Skulder**55 298 281 56 231 446****Summa Eget kapital och skulder****195 674 824 198 416 036**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-269 361	-143 251
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 534 593	2 534 593
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 534 593	2 534 593
Erhållen ränta	2 958	2 326
Erlagd ränta	-1 562 491	-1 010 212
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	705 699	1 383 457
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	43 465	-83 328
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-827	-88 982
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	42 638	-172 310
Kassaflöde från den löpande verksamheten	748 337	1 211 146
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-222 419
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-222 419
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-911 492	-912 865
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-911 492	-912 865
Årets kassaflöde	-163 155	75 862
Likvida medel vid årets början	1 753 631	1 677 768
Likvida medel vid årets slut	1 590 476	1 753 631

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd 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:	5-15 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*	3 610 956	3 282 840
	El- och vattenavgifter	284 952	366 430
	Kabel-TV- och bredbandsavgifter	155 184	155 184
	Hyror garage och parkeringsplatser	480 000	472 850
	Hyror övrigt	26 490	25 200
	Övriga primära intäkter	56 197	26 541
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 613 780	4 329 045
	Hyresbortfall	-12 750	-1 800
	<i>Summa</i>	-12 750	-1 800
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 601 030	4 327 245

* I årsavgiften ingår värme.

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	86 034
	Övriga sekundära intäkter	13 887	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	13 887	86 034

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-465 745	-425 140
	Snö och halk-bekämpning	-6 458	-3 160
	Reparationer	-143 157	-96 266
	Planerat underhåll	-76 987	0
	El	-249 080	-236 786
	Uppvärmning	-395 838	-346 776
	Vatten	-206 094	-153 904
	Sophämtning	-108 473	-103 414
	Fastighetsförsäkring*	-86 884	-70 606
	Kabel-TV och bredband	-202 395	-202 395
	Förvaltningsavtalskostnader	-208 409	-191 590
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 149 519	-1 830 037

* Kostnad år 2024 inkluderar även styrelseansvarsförsäkring.

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-7 368	-28 609
	Extern revision	-15 000	-12 662
	Medlemsavgifter	-18 600	-18 600
	Föreningsverksamhet	-3 986	-95
	Övriga förvaltningskostnader	-85 675	-56 051
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-130 629	-116 017
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-49 425	-35 870
	Revisionsarvode	-2 865	-2 625
	Övriga arvoden	-5 730	-21 874
	Sociala avgifter	-11 516	-15 514
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-69 536	-75 883
	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	-2 512 351	-2 512 351
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-22 242	-22 242
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 534 593	-2 534 593
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	1 232	1 488
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 726	839
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	2 958	2 326
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	-1 541 125	-1 067 179
	Övriga finansiella kostnader	-520	-520
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 541 645	-1 067 699

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	168 803 000	168 803 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	42 500 000	42 500 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	211 303 000	211 303 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 074 106	-12 561 755
	Årets avskrivningar	-2 512 351	-2 512 351
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-17 586 457	-15 074 106
	Utgående redovisat värde	193 716 543	196 228 894
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	113 000 000	113 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	48 000 000	48 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	161 000 000	161 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	61 098 000	61 098 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	61 098 000	61 098 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	222 419	0
	Årets investeringar	0	222 419
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	222 419	222 419
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-22 242	0
	Årets avskrivningar	-22 242	-22 242
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-44 484	-22 242
	Utgående redovisat värde	177 935	200 177
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Andel i HSB Uppsala	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

1 590 476

1 753 631

Skattekonto

81 179

79 567

Summa Övriga fordringar

1 671 655

1 833 198

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring

30 178

26 528

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

76 139

111 901

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

106 317

138 429

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut

Räntesats

Konv.datum

Belopp

Nästa års
amortering

Nordea Hypotek AB

1,19%

2029-02-21

17 802 024

306 000

Swedbank

3,82%

2026-02-25

18 380 302

305 492

Swedbank

3,63%

2027-02-25

18 389 913

300 000

54 572 239

911 492

Långfristig del

53 660 747

Nästa års amortering av långfristig skuld

911 492

Lån som ska konverteras inom ett år

0

Kortfristig del

911 492

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

911 492

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

3 645 968

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,90%

Finns swap-avtal

Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld/fordran

-188

4 078

Övriga kortfristiga skulder

20 594

28 000

Summa Övriga skulder

20 406

32 078

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

358 562

325 583

Upplupna räntekostnader

91 108

111 954

Övriga upplupna kostnader

140 008

149 144

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

589 678

586 681

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

Ann-Kristin Öberg
Lina Langby
Mats Lundström
Mats Sahlberg
Marcela Covarrubias

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering.

Karin Anghus
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 48 Börjetull i Uppsala, org.nr. 769628-0739

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 48 Börjetull 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 48 Börjetull 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

Karin Anghus
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf 48 Börjetull i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANKI ÖBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 11:10:57



MATS ROGER LUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 10:49:23



LINA LANGBY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 12:01:54



MATS SAHLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 08:55:39



MARCELA COVARRUBIAS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 09:09:18



KARIN MARGARETA ANGHUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 09:42:25



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 10:59:32



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf 48 Börjetull i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KARIN MARGARETA ANGHUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 09:44:55



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 11:01:00



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.