



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf 69 Soluppgången i Uppsala

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 69 Soluppgången i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 769625-7851 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 2013. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-01-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gränby 22:4	2013-05-01	2015

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 659
31	p-platser	0
27	garageplatser	350
1	MC-plats (inne)	0
Totalt 131 objekt		6 009

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 14 st 2 rok, 26 st 3 rok, 19 st 4 rok, 6 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Uppsala Gränby GA:1	G:A		1 / 4	Vägar med asfaltsbeläggning för in-och utfart samt vägbelysning(armaturer och ledningar).

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Tomas Jansson	Ordförande
Lisbeth Thörnqvist	Ledamot
Zohreh Razzaghi	Ledamot
Sumbul Bahceci	Ledamot
Linus Blomlöf	Ledamot
Nikola Susnjara	Ledamot
Thea Nordström	HSB-Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Zohreh Razaghi, Tomas Jansson, Lisbeth Thörnqvist och Nikola Susnjara.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lisbeth Thörnqvist, Tomas Jansson, Linus Blomlöf och Nikola Susnjara.

Revisorer har varit: Tomas Asp vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Vakant, ingen vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12. På stämman deltog 15 personer varav 14 röstberättigade medlemmar. Extrastämma genomfördes 2024-09-12. Vid stämman deltog 12 medlemmar varav 11 röstberättigade. Stämman antog enhälligt 2023 års normalstadgar för HSB-bostadsrättsföreningar i en andra läsning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 384 288 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 4 113 326 kr. Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

Kassaflödesanalys

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen.

Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 492 776 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 861 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 120 625 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste genomgången av underhållsplanen utfördes den 2024-06-13.

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

- HSB Uppsala - Ekonomisk förvaltning (avtal avslutas 2024-12-31, ny förvaltare från 2025 är SBC)
- HSB Boservice i Uppland AB - Fastighetskötsel
- HSB Uppsala - Förvaltare
- Aimo Park - Avtal om gästparkering
- BB-gruppen - Tillverkning nycklar och cylindrar
- ChargeNode - Elbilsladdning
- Fortum - Elavtal
- FreshAir - årsservice ventilationsaggregat
- Infometric - Individuell mätning av el och vattenförbrukning
- Kone - Serviceavtal hissar och garageport
- KTC - Övervakning och reglering VVS
- Ragnsells - Avfallshantering
- Sinnesfrid - Trapphusstäd
- Telenor - Bredband, TV och telefoni

Robert Auinger har hjälpt med enklare reparationer och underhåll i allmänna utrymmen.

Föreningen har installerat batterilagring under året.

Föreningen har tecknat avtal om att installera solceller under året och väntar på ett godkännande att starta installationen av Vattenfall.

OVK har genomförts med godkänt protokoll.

Föreningen har antagit nya stadgar under året.

Föreningen har sänkt elpriset under året från 3kr/kWh till 2,50kr/kWh.

Genomfört målning och lagning av hussockel som släppt färg och puts samt installerat sparkskydd vid ingångarna vid Solskensgatan 3 och 5.

Installerat skyddsbarriär längs väggarna i garaget för att förhindra saltvatten att tränga in i betongen.

Föreningen har tecknat nytt avtal med SBC om ekonomisk förvaltning från 1/1 2025.

Föreningen har också tecknat nytt avtal med Upplands Hiss AB gällande service av hissar från 1/1 2025.

Styrelsen genomförde öppet hus under våren där medlemmarna kunde ställa frågor och komma med synpunkter.

NCC har åtgärdat inträngande vatten i garaget. Dålig fastsättning av tätskick mot vägg och spikning in i tätskick anses vara orsaken. Styrelsen arbetar med att få till en försäkrans från NCC om fortsatt ansvar för ifall inträngande vatten återkommer på andra ställen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2022	Byte till ledlampor i allmänna utrymmen och lyktstolpar
2023	Installerat 8 laddplatser, 4 ute och 4 i garaget
2022	Byte av inpassersystem
2024	Investerat i batterilagring för uthyrning till Svenskt Kraftnät
2024	Påbörjat arbetet med solpaneler

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

Årtal	Åtgärd
2025	Påbörja arbetet med solceller.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 108 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 105.

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	266	311	263	268	274
Skuldsättning, kr/kvm	7 985	8 246	8 488	8 719	8 945
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 479	8 756	9 013	9 258	9 498
Räntekänslighet, %	11	11	13	14	14
Energikostnad, kr/kvm	176	162	165	152	138
Årsavgifter, kr/kvm	786	769	701	674	676
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	88	88	87	88
Totala intäkter, kr/kvm	845	846	751	727	722
Nettoomsättning, tkr	5 047	4 943	4 513	4 370	4 338
Resultat efter finansiella poster, tkr	-384	128	-714	-278	27
Soliditet, %	77	76	76	75	75

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 kostnader och avskrivningar. Styrelsen anser att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	138 646 001	0	0	138 646 001
Upplåtelseavgifter, kr	23 604 000	0	0	23 604 000
Underhållsfond, kr	1 873 111	0	619 665	2 492 776
S:a bundet eget kapital, kr	164 123 112	0	619 665	164 742 777
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 237 253	127 880	-619 665	-3 729 038
Årets resultat, kr	127 880	-127 880	-384 288	-384 288
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 109 373	0	-1 003 953	-4 113 326
S:a eget kapital, kr	161 013 739	0	-384 288	160 629 451

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 726 000 kr samt ianspråktagande skett med 106 335 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	-3 729 038
Årets resultat, kr	-384 288
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 113 326

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-861 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	120 625
Balanseras i ny räkning, kr	-4 853 701

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	5 047 484	4 943 197
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 802	142 627
Summa Rörelseintäkter		5 080 286	5 085 824

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-2 332 676	-2 239 883
Övriga externa kostnader	Not 5	-60 443	-66 803
Personalkostnader	Not 6	-114 751	-120 085
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 861 345	-1 634 676
Summa Rörelsekostnader		-4 369 215	-4 061 447

Rörelseresultat

711 072 **1 024 377**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 201	21 196
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 099 561	-917 693
Summa Finansiella poster		-1 095 360	-896 497

Resultat efter finansiella poster

-384 288 **127 880**

Resultat före skatt

-384 288 **127 880**

Årets resultat

-384 288 **127 880**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	206 996 250	208 617 525
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	946 879	53 604
Summa Materiella anläggningstillgångar		207 943 129	208 671 129

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

207 943 629 **208 671 629**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		89 521	13 422
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	747 991	2 853 699
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	80 282	75 789
Summa Kortfristiga fordringar		917 794	2 942 910

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	755 739	0
Summa Kassa och bank		755 739	0

Summa Omsättningstillgångar

1 673 533 **2 942 910**

Summa Tillgångar

209 617 162 **211 614 539**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	162 250 001	162 250 001
Fond för yttre underhåll	2 492 776	1 873 111
Summa Bundet eget kapital	164 742 777	164 123 112

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-3 729 038	-3 237 252
Årets resultat	-384 288	127 880
Summa Ansamlad förlust	-4 113 326	-3 109 372

Summa Eget kapital

160 629 451 **161 013 740**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	13 421 500	28 369 500
Summa Långfristiga skulder		13 421 500	28 369 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		34 561 750	21 180 250
Leverantörsskulder		167 173	121 465
Skatteskulder		47 900	48 587
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	23 786	22 007
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	765 602	858 990
Summa Kortfristiga skulder		35 566 211	22 231 299

Summa Skulder

48 987 711 **50 600 799**

Summa Eget kapital och skulder

209 617 162 **211 614 539**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 711 072 1 024 377

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 861 345 1 634 676

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 1 861 345 1 634 676

Erhållen ränta 4 201 21 196

Erlagd ränta -1 151 433 -917 693

Övriga poster 0 -56 741

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 425 185 1 705 815

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -91 954 10 228

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 38 281 102 539

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -53 672 112 767

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 371 512 1 818 582

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -1 133 345 -150 762

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -1 133 345 -150 762

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 566 500 -1 455 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -1 566 500 -1 455 000

Årets kassaflöde

-1 328 333 212 820

Likvida medel vid årets början 2 678 862 2 466 042

Likvida medel vid årets slut 1 350 529 2 678 862

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningen har värdeår 2015 och är befriade från fastighetsskatt/avgift på bostäderna för inkomstären till och med år 2030.

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 *	3 749 172	3 570 552
	Årsavgifter bostäder IMD	534 593	620 677
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	163 296	163 296
	Hyror garage och parkeringsplatser	523 975	525 225
	Hyror förbrukningsbaserad	25 306	0
	Övriga primära intäkter	57 767	76 497
	Summa Bruttoomsättning	5 054 109	4 956 247
	Hysesbortfall	-6 625	-13 050
	Summa	-6 625	-13 050
	Summa Nettoomsättning	5 047 484	4 943 197

* I avgiften ingår värme

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	2 128
	Övriga sekundära intäkter *	32 802	140 499
	Summa Övriga rörelseintäkter	32 802	142 627

* 2023 avser 140 499 kr utbetalt elstöd

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-408 525	-382 893
	Snö och halk-bekämpning	-6 875	-30 738
	Reparationer	-111 618	-128 647
	Planerat underhåll	-120 625	-106 335
	EI	-390 678	-411 658
	Uppvärmning	-452 941	-394 661
	Vatten	-212 296	-165 718
	Sophämtning	-114 529	-124 439
	Fastighetsförsäkring	-114 888	-99 888
	Kabel-TV och bredband	-167 130	-168 091
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-23 950	-23 950
	Förvaltningsavtalskostnader	-208 621	-202 865
	Summa Driftskostnader	-2 332 676	-2 239 883

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	-4 307	-6 860
	Administrationskostnader	-4 408	-3 230
	Extern revision	-15 500	-12 500
	Medlemsavgifter	-21 900	-21 900
	Föreningsverksamhet	-1 812	-2 784
	Övriga förvaltningskostnader	-12 515	-19 528
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-60 443	-66 803
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-85 970	-83 750
	Revisionsarvode	-2 865	-2 625
	Övriga arvoden	-1 950	-5 000
	Sociala avgifter	-23 966	-28 710
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-114 751	-120 085
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	-1 621 275	-1 621 275
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-240 070	-13 401
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 861 345	-1 634 676
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	1 200	1 302
	Ränteintäkter placeringar	0	19 247
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	3 001	647
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	4 201	21 196
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	-1 099 101	-917 233
	Övriga räntekostnader	-460	-460
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 099 561	-917 693

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	194 553 000	194 553 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	28 656 000	28 656 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	223 209 000	223 209 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 591 475	-12 970 200
	Årets avskrivningar	-1 621 275	-1 621 275
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-16 212 750	-14 591 475
	Utgående redovisat värde	206 996 250	208 617 525
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	127 000 000	127 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 395 000	2 395 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	31 000 000	31 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	160 395 000	160 395 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	60 959 000	60 959 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	60 959 000	60 959 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	67 005	0
	Årets investeringar	1 133 345	67 005
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	1 200 350	67 005
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 401	0
	Årets avskrivningar	-240 070	-13 401
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-253 471	-13 401
	Utgående redovisat värde	946 879	53 604
	Årets investeringar avser energilagring		
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	594 790	2 678 862
	Övriga fordringar	153 201	141 840
	Summa Övriga fordringar	747 991	2 820 702

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	19 571	17 032
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60 711	58 757
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	80 282	75 789

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

SBC	755 739	0
Summa Kassa och bank	755 739	0

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	1,15%	2026-10-30	13 421 500	0
Swedbank	3,39%	2025-01-28	8 747 250	0
Swedbank	3,39%	2025-01-28	10 116 500	0
SBAB	0,82%	2025-11-14	15 698 000	478 000
			47 983 250	478 000

Långfristig del	13 421 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	34 561 750
Kortfristig del	34 561 750
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	478 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 912 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,92%
Finns swap-avtal	Nej

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

Övriga skulder

Momsskuld	10 546	0
Övriga kortfristiga skulder	13 240	22 007
Summa Övriga skulder	23 786	22 007

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

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	383 024	353 293
Upplupna räntekostnader	139 275	191 147
Övriga upplupna kostnader	243 303	314 550
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	765 602	858 990

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

Tomas Jansson
Lisbeth Törnqvist
Zohreh Razzaghi
Sumbul Bahceci
Linus Blomlöf
Nikola Susnjara
Thea Nordström

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Tomas Asp
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 69 Soluppgången i Uppsala, org.nr. 769625-7851

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 69 Soluppgången 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 Revisorers utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisor 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 69 Soluppgången i Uppsala för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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

Tomas Asp
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf 69 Soluppgången i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOMAS JANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 11:16:12



ZOHREH RAZZAGHI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 19:01:56



SUMBUL BAHCECI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 21:36:47



THEA KRISTINA H NORDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 11:17:07



LISBETH THÖRNQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 17:51:30



NIKOLA SUSNJARA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-12 kl. 19:37:56



LINUS BLOMLÖF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 18:25:16



TOMAS ASP

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 18:07:44



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 10:08:38



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf 69 Soluppgången i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOMAS ASP

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 18:09:37



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 10:09:18



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.