



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 98 Fyrisvallen i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 769608-3190 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 2002. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-06-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Luthagen 82:1	2007-01-01	2010

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
102	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 430
35	garageplatser	420
43	p-platser	0
Totalt 180 objekt		9 850

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 15 st 2 rok, 44 st 3 rok, 24 st 4 rok, 9 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Uppsala Luthagen GA:39	G:A		25 / 100	Asfalterade gång-och cykelvägar m m
Uppsala Luthagen GA:38	G:A		33 / 100	Garagebyggnad i flera plan med teknikutrymmen, Parkeringsplatser, Kommunikationsytor, Stolpbelysning, Grönytor, Planteringar, Tomrör, Spillvattenledningar, Dagvattenledningar m m.

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Peter Englund	Ordförande	2023-11-08
Margareta Wibäck	Ledamot	2022-05-13
Lori Sutin	Ledamot	2020-06-03
Kjell Olov Johansson	Ledamot	2024-05-16
Beatrice-Ulrika Mozis	Ledamot	2023-05-15
Danijel Miletic	Ledamot	2024-05-16
Hrair Panossian	Ledamot	2022-05-13
Anna Lövgren	Ledamot	2022-05-13
Kennet Fröberg	HSB-ledamot	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Beatrice-Ulrika Mozis, Kjell Olov Johansson, Lori Sutin och Peter Englund.

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lori Sutin, Peter Englund och Hrair Panossian. Extern firmatecknare är föreningens förvaltare Marcela Covarrubias, HSB Uppsala.

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

Valberedning har varit: Carl Henrik Ittner (sammanställande), Mattias Höglund samt Daniel Gozzi, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-17. På stämman deltog 36 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 1 802 919 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 9 721 364 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 977 906 kr.

Kassaflödesanalys

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt 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 2 848 193 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 1 108 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 977 906 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Laddboxar

Elcentralen i garaget har under året blivit uppdelad på Fyrisäng, Uppsala hem och Fyrisvallen. Detta medförde att vi kunde slutföra projektet med laddstolpar och ta de sista i drift.

Utegruppen

Utegruppens arbete har under året haft som syfte att fortsatt ha en bra trivsel på gården. Föreningen har fortsatt ansvar för att entréurnorna och urnor vid uteplatsen får nya blommor 3 ggr/år som ger ett välkomnande intryck. Det ordnades även i år en gårdsfest med ett 20-tal deltagare. Samt en kräft/surströmmningsskiva har genomförts. Ligusterhäcken ut mot gång/cykelvägen mot ån har klippts och rensats. Längst häcken har det byggts ett staket. Föreningens tält, stolar och bord finns att låna fritt för medlemmar som använts flitigt. Alla äppelträd har beskurits. En julgran och ljusslingor har satts upp. Tre träd har under året varit illa och därför tagits ner.

GA-gruppen

GA-gruppen (Garagegruppen) består av 3 medlemmar, Fyrisvallen, Fyrisäng och Uppsalahem. Under året har GA-gruppen renoverat rännan för dagvatten som gått sönder vid garaget. Det har även installerats en ny port in till övre plan på garaget.

Solceller

Föreningens solpanelanläggning, som anlades 2017, har under året producerat 38 640 kWh el. Det innebär minskade kostnader för föreningen och att anläggningen som gjordes med statsbidrag är betald inom tio år. Den förväntade livstiden för anläggningen är 30 år under förutsättning att växelriktare i undercentralerna byts efter femton år.

Höjning månadsavgiften

Månadsavgiften höjdes med 3% fr o m april 2024. Detta p g a ökade kostnader för drift och underhåll samt kraftigt höjning av ränta på våra lån.

Internet

I början av året bytte föreningen internetleverantör till Bahnhof.

Byte av förvaltare

Under året sade styrelsen upp avtalen med HSB och påbörjade arbetet med att byta förvaltare. Ny förvaltare kommer att bli

Fastum.

Lån

De lån som gått ut under året har fått rörlig ränta.

Styrelsen

Styrelsen gick i början av året ut och åt middag.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Solceller har installerats
- Laddboxar har installerats
- Ny porttelefon
- Målning av träbrädor längst upp på fasaden
- Sprickor i fasaden åtgärdades
- Ny ligusterhäck har planterats
- Staket byggts längs häcken
- Reparation av trappor vid gårdsentréerna
- Stamspolning
- Byte av fjärrläsningssystem s k IMD (Individuell Mätardebitering)
- Radonmätning
- Alla ytterdörrar och källardörrar har förstärkts med brytskydd
- Ny hemsida
- Ny asfalt utanför miljörummet
- Byte av internetleverantör

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

- Byte av tvättmaskiner/torktumlare
- Lagning av sockelputs
- Tvätt och målning av fasad/tak/träpaneler/trapphus
- Byte av värmeväxlare
- Upprustning av lekparken

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 170 och under året har det tillkommit 9 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 163.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	182	313	189	274	252
Skuldsättning, kr/kvm	5 170	5 278	5 396	5 523	5 706
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 400	5 513	5 636	5 769	5 960
Räntekänslighet, %	7	7	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	195	154	204	177	135
Årsavgifter, kr/kvm	740	741	660	674	659
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	89	92	89	92
Totala intäkter, kr/kvm	770	793	687	723	687
Nettoomsättning, tkr	7 586	7 556	6 767	7 119	6 771
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 803	-222	-1 550	-413	-1 158
Soliditet, %	81	81	81	80	80

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 förhöjda kostnader för drift, underhåll och reparationer samt räntor på lån.

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	159 505 994	0	0	159 505 994
Upplåtelseavgifter, kr	73 085 000	0	0	73 085 000
Underhållsfond, kr	2 464 965	0	383 228	2 848 193
S:a bundet eget kapital, kr	235 055 959	0	383 228	235 439 187
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-7 313 009	-222 207	-383 228	-7 918 444
Årets resultat, kr	-222 207	222 207	-1 802 919	-1 802 919
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-7 535 216	0	-2 186 147	-9 721 363
S:a eget kapital, kr	227 520 743	0	-1 802 919	225 717 824

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 069 000 kr samt ianspråktagande skett med 685 772 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	-7 918 444
Årets resultat, kr	-1 802 919
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-9 721 363

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-1 108 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	977 906
Balanseras i ny räkning, kr	-9 851 457

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	7 586 384	7 556 093
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 500	258 269
Summa Rörelseintäkter		7 587 884	7 814 362
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 251 254	-4 198 070
Övriga externa kostnader	Not 5	-119 515	-75 568
Personalkostnader	Not 6	-160 299	-196 426
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 620 994	-2 620 994
Summa Rörelsekostnader		-8 152 062	-7 091 058
Rörelseresultat		-564 178	723 304
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	6 264	5 754
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 245 005	-951 265
Summa Finansiella poster		-1 238 742	-945 511
Resultat efter finansiella poster		-1 802 919	-222 207
Resultat före skatt		-1 802 919	-222 207
Årets resultat		-1 802 919	-222 207

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	274 607 431	277 155 762
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	581 302	653 965
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		275 188 733	277 809 727

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar**275 189 233** **277 810 227**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		6 392	14 030
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 562 282	2 445 041
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	221 459	830 501
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 790 133	3 289 572

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	29 288	29 288
<i>Summa Kassa och bank</i>		29 288	29 288

Summa Omsättningstillgångar**2 819 421** **3 318 860****Summa Tillgångar****278 008 654** **281 129 087**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	232 590 994	232 590 994
Fond för yttre underhåll	2 848 193	2 464 965
Summa Bundet eget kapital	235 439 187	235 055 959

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-7 918 444	-7 313 009
Årets resultat	-1 802 919	-222 207
Summa Ansamlad förlust	-9 721 364	-7 535 216

Summa Eget kapital

225 717 823 **227 520 743**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	10 265 190	28 794 876
Summa Långfristiga skulder		10 265 190	28 794 876

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		40 657 531	23 191 193
Leverantörsskulder		393 734	201 613
Skatteskulder		401 278	389 956
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	42 092	39 704
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	531 006	991 002
Summa Kortfristiga skulder		42 025 640	24 813 468

Summa Skulder

52 290 830 **53 608 344**

Summa Eget kapital och skulder

278 008 654 **281 129 087**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -564 178 723 304

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 2 620 994 2 620 994

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 2 620 994 2 620 994

Erhållen ränta 6 264 6 579

Erlagd ränta -1 195 821 -929 680

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

867 259 2 421 197

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 806 285 -1 105 947

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -303 350 -368 562

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 502 935 -1 474 509

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 370 194 946 688

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -341 706

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 -341 706

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 063 348 -1 161 212

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -1 063 348 -1 161 212

Årets kassaflöde 306 846 -556 229

Likvida medel vid årets början 1 875 381 2 431 610

Likvida medel vid årets slut 2 182 227 1 875 381

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningen har bytt bokslutsmall och det kan innebära 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 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.

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	6 730 875	6 332 004
	Årsavgifter bostäder, el	247 720	659 925
	Hyror garage och parkeringsplatser	547 820	559 540
	Hyror garage och parkeringsplatser, el	8 398	4 885
	Övriga primära intäkter	62 631	46 899
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 597 444	7 603 253
	Hysesbortfall	-11 060	-47 160
	<i>Summa</i>	-11 060	-47 160
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 586 384	7 556 093

* I årsavgiften ingår värme, varmvatten, kabel-tv och bredband. * I årsavgifter bostäder, el föregående år ingår även intäkter från EI-IMD för perioden 220401-221231.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	1 500	258 269
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 500	258 269

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-818 945	-619 058
	Snö och halk-bekämpning	-10 773	-24 707
	Reparationer	-520 544	-324 527
	Planerat underhåll	-977 906	-685 772
	El	-821 841	-583 053
	Uppvärmning	-725 182	-626 857
	Vatten	-377 900	-304 585
	Sophämtning	-163 504	-192 854
	Fastighetsförsäkring	-151 858	-136 363
	Kabel-TV och bredband	-142 437	-176 748
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-202 730	-198 548
	Förvaltningsavtalskostnader	-337 635	-324 999
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 251 254	-4 198 070

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-1 185	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-490
	Administrationskostnader	-16 348	-9 021
	Extern revision	-14 806	-13 125
	Konsultkostnader	-2 216	-12 188
	Medlemsavgifter	-30 900	-30 900
	Föreningsverksamhet	-3 440	-3 615
	Övriga förvaltningskostnader	-50 619	-6 230
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-119 515	-75 568
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-114 600	-105 000
	Revisionsarvode	-2 865	-2 380
	Övriga arvoden	-5 157	-42 084
	Sociala avgifter	-37 677	-46 962
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-160 299	-196 426
	Föreningen har ingen anställd personal.		
Not 7	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	1 485	0
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	2 779
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	4 779	2 975
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	6 264	5 754
Not 8	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	-1 244 279	-947 060
	Övriga räntekostnader	-726	-4 205
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 245 005	-951 265

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	243 968 750	243 968 750
	Ingående anskaffningsvärde mark	60 285 000	60 285 000
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	304 253 750	304 253 750
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-27 097 988	-24 549 657
	Årets avskrivningar	-2 548 331	-2 548 331
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-29 646 319	-27 097 988
	Utgående redovisat värde	274 607 431	277 155 762
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	232 000 000	232 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 035 000	2 035 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	113 000 000	113 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 612 000	1 612 000
	Summa	348 647 000	348 647 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	71 042 000	71 042 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	71 042 000	71 042 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	726 628	0
	Årets investeringar	0	726 628
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	726 628	726 628
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-72 663	0
	Årets avskrivningar	-72 663	-72 663
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-145 326	-72 663
	Utgående redovisat värde	581 302	653 965
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Avräkningskonto HSB	2 152 939	1 846 093		
	Övriga fordringar	409 343	598 948		
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 562 282	2 445 041		
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Förutbetald försäkring	157 335	151 858		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	64 124	678 643		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	221 459	830 501		
Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	Handelsbanken	29 263	29 263		
	Nordea	25	25		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	29 288	29 288		
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>
	Nordea Hypotek AB	2,78%	2026-04-15	10 573 910	308 720
	Nordea Hypotek AB	3,71%	2025-04-17	11 186 792	122 320
	Nordea Hypotek AB	4,11%	2025-04-17	10 941 053	240 460
	Stadshypotek AB	0,66%	2025-04-30	10 148 566	218 248
	Stadshypotek AB	0,67%	2025-06-01	8 072 400	173 600
				50 922 721	1 063 348
	Långfristig del			10 265 190	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			308 720	
	Lån som ska konverteras inom ett år			40 348 811	
	Kortfristig del			40 657 531	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			1 063 348	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			4 253 392	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,51%	
	Finns swap-avtal			Nej	

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	0	1 500
	Källskatt	17 799	0
	Övriga kortfristiga skulder	24 293	38 204
	<i>Summa Övriga skulder</i>	42 092	39 704
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	0	525 978
	Upplupna räntekostnader	143 306	94 122
	Övriga upplupna kostnader	387 700	370 902
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	531 006	991 002

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

Peter Englund
Kjell Olov Johansson
Anna Lövgren
Danijel Miletic
Beatrice-Ulrika Mozis
Hrair Panossian
Lori Sutin
Margareta Wibäck
Kennet Fröberg

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Ronny Henning
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB