



# Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Brf 12 Sigsten i Uppsala

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf 12 Sigsten i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 717600-5036 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-08-28.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Svartbäcken 29:1	1943-01-01	1943
Svartbäcken 29:3	1943-01-01	1944

#### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
54	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 481
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	157
1	lokal (hyresrätt)	95
11	p-platser	0
12	p-platser med motorvärmare	0
2	p-platser besökande	0
<b>Totalt 82 objekt</b>		<b>2 733</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 1 rok, 37 st 2 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Björn Mattsson	Ordförande
Elisabeth Forsberg	Ledamot
Joakim Forsberg	Ledamot
Inger Lindberg	Ledamot
Ann-Sofie Andersson	Ledamot utsedd av HSB Uppsala
Emelina Norrbäck	Suppleant
Kerstin Ström	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Björn Mattsson och Elisabeth Forsberg, samt suppleanterna Emelina Norrbäck och Kerstin Ström.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten, inklusive konstituerande möte.

Firman tecknas två i förening av Björn Mattsson, Elisabeth Forsberg, Joakim Forsberg och Inger Lindberg.

Revisor har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedningen har varit vakant då inga kandidater anmält sig.

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

- HSB Uppsala - Förvaltare
- HSB Uppsala - Ekonomisk förvaltning
- HSB Boservice i Uppland - Fastighetsskötsel
- RenJämt - Städning av trapphus

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-14.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 23 714 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 2 401 520 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. En höjning av årsavgifterna med 15% fr.o.m. 2026-01-01 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 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. Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 345 580 kr. Styrelsen har under året beslutat att avsätta 40 000 kr till underhållsfonden enligt den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2025-06-11.

Tidigare större renoveringar/underhåll som utförts:

- 2020: Föreningen dränerade om samtliga byggnader och tog i samband med det upp ett nytt lån om drygt 1 Mkr.

## Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 73 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 74.

## Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	89	42	36	66	100
Skuldsättning, kr/kvm	1 535	1 490	1 518	1 546	1 573
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 590	1 541	1 570	1 599	1 627
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	306	284	255	248	237
Årsavgifter, kr/kvm	871	760	746	746	746
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	98	98	97
Totala intäkter, kr/kvm	859	753	736	739	743
Nettoomsättning, tkr	2 349	2 160	2 110	2 120	2 132
Resultat efter finansiella poster, tkr	24	-111	-196	-40	-228
Soliditet, %	51	51	51	52	50

### Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	80 115	0	0	80 115
Underhållsfond, kr	2 256 580	0	89 000	2 345 580
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 336 695</b>	<b>0</b>	<b>89 000</b>	<b>2 425 695</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 577 481	-110 675	-89 000	2 377 806
Årets resultat, kr	-110 675	110 675	23 714	23 714
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 466 806</b>	<b>0</b>	<b>-65 286</b>	<b>2 401 520</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>4 803 501</b>	<b>0</b>	<b>23 714</b>	<b>4 827 215</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 49 000 kr. Vid upprättande av årets årsredovisning har det uppmärksammats att det enligt stadgarna är styrelsen som beslutar om reservation till, och ianspråkstagande av, underhållsfonden. Det görs då innan stämman, så under 2024-2025 har det gjorts ytterligare en avsättning till underhållsfonden. Styrelsen har beslutat att reservera 40 000 kr till underhållsfonden för 2024-2025.

## Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråkstagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 466 806
Årets resultat, kr	23 714
Reservation till underhållsfond, kr	-89 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 401 520</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>2 401 520</b>
------------------------------------	------------------

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

# Resultaträkning

		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
<strong>Rörelseintäkter</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	2 348 661	2 160 370
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	20 910
<strong>Summa Rörelseintäkter</strong>		<strong>2 348 661</strong>	<strong>2 181 280</strong>
<strong>Rörelsekostnader</strong>			
Driftskostnader	Not 4	-1 891 551	-1 865 109
Övriga externa kostnader	Not 5	-45 940	-46 495
Personalkostnader	Not 6	-75 300	-70 310
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-219 552	-230 802
<strong>Summa Rörelsekostnader</strong>		<strong>-2 232 344</strong>	<strong>-2 212 716</strong>
<strong>Rörelseresultat</strong>		<strong>116 318</strong>	<strong>-31 437</strong>
<strong>Finansiella poster</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 052	1 415
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-93 656	-80 654
<strong>Summa Finansiella poster</strong>		<strong>-92 604</strong>	<strong>-79 238</strong>
<strong>Resultat efter finansiella poster</strong>		<strong>23 714</strong>	<strong>-110 675</strong>
<strong>Resultat före skatt</strong>		<strong>23 714</strong>	<strong>-110 675</strong>
<strong>Årets resultat</strong>		<strong>23 714</strong>	<strong>-110 675</strong>

# Balansräkning

2025-08-31

2024-08-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	8 089 461	8 303 327
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	45 489	51 175
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>8 134 950</b>	<b>8 354 502</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**8 135 450**      **8 355 002**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 13	13 614	1 433
Aktuell skattefordran		0	257
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	1 183 329	1 029 737
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	108 630	105 206
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>1 305 573</b>	<b>1 136 633</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**1 305 573**      **1 136 633**

### Summa Tillgångar

**9 441 023**      **9 491 635**

# Balansräkning

2025-08-31

2024-08-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	80 115	80 115
Fond för yttre underhåll	2 345 580	2 256 580
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>2 425 695</b>	<b>2 336 695</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 377 806	2 577 481
Årets resultat	23 714	-110 675
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>2 401 520</b>	<b>2 466 806</b>

### Summa Eget kapital

**4 827 215**      **4 803 501**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	934 420	1 974 090
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>934 420</b>	<b>1 974 090</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 259 415	2 299 445
Leverantörsskulder	Not 17	114 216	105 416
Skatteskulder		8 493	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	23 920	17 541
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	273 345	291 642
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>3 679 389</b>	<b>2 714 044</b>

### Summa Skulder

**4 613 809**      **4 688 134**

### Summa Eget kapital och skulder

**9 441 023**      **9 491 635**

# Kassaflödesanalys

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	116 318	-31 437
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	219 552	230 802
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>219 552</b>	<b>230 802</b>
Erhållen ränta	1 623	1 526
Erlagd ränta	-91 248	-80 805
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>246 244</b>	<b>120 086</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-23 137	-18 463
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	2 967	23 909
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-20 170</b>	<b>5 446</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>226 074</b>	<b>125 533</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-56 861
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-56 861</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-79 700	-79 700
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-79 700</b>	<b>-79 700</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>146 374</b>	<b>-11 029</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 012 978</b>	<b>1 024 007</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 159 352</b>	<b>1 012 978</b>

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 år.
Mark skrivs inte av.	

### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 5,8 Mkr  
Förändring jämfört med föregående år 0 kr

#### 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	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder*	2 112 336	1 937 796
	Årsavgifter lokaler	185 388	170 078
	Hyror garage och parkeringsplatser	32 700	31 275
	Övriga primära intäkter	19 737	21 221
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>2 350 161</b>	<b>2 160 370</b>
	Hysesbortfall	-1 500	0
	<i>Summa</i>	<b>-1 500</b>	<b>0</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>2 348 661</b>	<b>2 160 370</b>

\* I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	0	20 910
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>0</b>	<b>20 910</b>

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-358 247	-348 208
	Snö och halk-bekämpning	-7 942	-21 058
	Reparationer	-122 599	-97 188
	El	-101 310	-89 428
	Uppvärmning	-550 404	-526 472
	Vatten	-183 461	-197 583
	Sophämtning	-111 686	-149 177
	Fastighetsförsäkring	-81 632	-78 237
	Kabel-TV och bredband	-76 057	-75 100
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-106 096	-97 346
	Förvaltningsavtalskostnader	-187 735	-181 138
	Övriga driftkostnader	-4 381	-4 175
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-1 891 551</b>	<b>-1 865 109</b>
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-600	-625
	Administrationskostnader	-3 781	-3 104
	Extern revision	-17 000	-15 000
	Medlemsavgifter	-17 400	-17 400
	Föreningsverksamhet	-788	0
	Övriga förvaltningskostnader	-6 372	-10 366
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-45 940</b>	<b>-46 495</b>
Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-57 300	-53 500
	Sociala avgifter	-18 000	-16 810
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-75 300</b>	<b>-70 310</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-213 866	-225 116
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-5 686	-5 686
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-219 552</b>	<b>-230 802</b>
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	750	926
	Ränteintäkter skattekonto	302	489
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>1 052</b>	<b>1 415</b>
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-93 016	-79 758
	Övriga räntekostnader	-640	-896
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-93 656</b>	<b>-80 654</b>

Not 10	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 333 695	19 333 695
	Ingående anskaffningsvärde mark	46 100	46 100
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>19 379 795</b>	<b>19 379 795</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 076 468	-10 851 352
	Årets avskrivningar	-213 866	-225 116
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-11 290 334</b>	<b>-11 076 468</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>8 089 461</b>	<b>8 303 327</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	28 000 000	27 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	960 000	814 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	24 000 000	27 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	340 000	340 000
	<i>Summa</i>	<b>53 300 000</b>	<b>55 154 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	16 166 000	16 166 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>16 166 000</b>	<b>16 166 000</b>
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	56 861	0
	Årets investeringar	0	56 861
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>56 861</b>	<b>56 861</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 686	0
	Årets avskrivningar	-5 686	-5 686
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-11 372</b>	<b>-5 686</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>45 489</b>	<b>51 175</b>

<b>Not 12</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Not 13</b>	<b>Kundfordringar</b>	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	13 614	1 433
	<i>Summa Kundfordringar</i>	<b>13 614</b>	<b>1 433</b>
<b>Not 14</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 159 352	1 012 978
	Skattekonto	23 977	16 759
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>1 183 329</b>	<b>1 029 737</b>
<b>Not 15</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	56 205	53 530
	Upplupna ränteintäkter	0	571
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52 426	51 105
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>108 630</b>	<b>105 206</b>

**Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-08-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	2,99%	2027-01-20	958 420	24 000
Nordea Hypotek AB	1,1%	2025-10-15	995 500	22 000
Nordea Hypotek AB	2,98%	2025-10-16	1 261 325	13 700
Nordea Hypotek AB	1,35%	2025-11-19	978 590	20 000
			<b>4 193 835</b>	<b>79 700</b>

Långfristig del	934 420
Nästa års amortering av långfristig skuld	24 000
Lån som ska konverteras inom ett år	3 235 415
Kortfristig del	3 259 415
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	79 700
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	318 800
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,16%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 17 Leverantörsskulder 2025-08-31 2024-08-31**

<i>Leverantörsskulder</i>		
Leverantörsskulder	114 216	105 416
<i>Summa Leverantörsskulder</i>	<b>114 216</b>	<b>105 416</b>

**Not 18 Övriga kortfristiga skulder 2025-08-31 2024-08-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder	23 920	17 541
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>23 920</b>	<b>17 541</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-08-31 2024-08-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	167 794	166 507
Upplupna räntekostnader	9 150	6 742
Övriga upplupna kostnader	96 401	118 393
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>273 345</b>	<b>291 642</b>

Årsredovisningen är fastställd av styrelsen: Uppsala, 2025-12-10.

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

Björn Mattsson  
Elisabeth Forsberg  
Joakim Forsberg  
Inger Lindberg  
Ann-Sofie Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Cornelia Gustafsson  
*BoRevision i Sverige AB*

# 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.