

ÅRSREDOVISNING

2024

Bostadsrättsförening
HSB Brf 402 Hamnen i Uppsala



kontakt.uppsala@hsb.se



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 402 Hamnen i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 769628-4426 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 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-01-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kungsängen 21:12	2016-05-12	2018

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i 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. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
158	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 538
117	garageplatser	1 337
8	lokaler (hyresrätt)	582
Totalt 283 objekt		15 457

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 24 st 2 rok, 60 st 3 rok, 60 st 4 rok.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

- HSB Boservice i Uppland AB - ekonomisk förvaltning
- HSB Boservice i Uppland AB - fastighetsskötsel
- Certego AB - nyckelhantering, lås- och passagesystem
- Luthagens Städ- och fönsterputs AB - lokalvård
- Kone AB - service hissar
- Vattenfall AB - elnät & elhandel, fjärrvärme
- Uppsala Vatten & Avfall AB - avfall
- Returpappercentralen i U-a HB - kärtsortering
- Tele 2 AB - bredband, porttelefoni, kabel-tv
- Trygg Hansa - fastighetsförsäkring
- Upplands Brandservice - brandskyddsservice
- QT System - licens garageöppning
- Cellip AB - telefonnummer garage
- Alldoor portar - service garageport
- AB Företagsmattor - entremattor
- Infometric - IMD (Individuell Mätning Debitering)
- Kiwa - hissbesiktning
- BB-Gruppen - dörrautomatik
- Securitas - bevakning

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Niclas Wadestig	Ordförande	2020-09-15	
Peter Funk	Ledamot	2020-09-15	
Kakha Rostia	Ledamot	2022-06-12	
Klas Bergström	Ledamot	2022-06-12	
Angelica Jaxeus	Ledamot	2024-06-10	
Ulf Lidström	Ledamot utsedd av HSB Uppsala	2020-09-15	
Håkan Lindén	Ledamot	2020-09-15	2024-06-10
Arash Adib	Suppleant	2022-06-12	
Veronica Pettersson	Suppleant	2022-06-12	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Niclas Wadestig, Angelica Jaxeus, Kakha Rostia, Veronica Pettersson och Arash Adib.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Peter Funk och Niclas Wadestig. Extern firmatecknare är Kennet Fröberg, förvaltare HSB Uppsala.

Revisorer har varit: Mike Haji Ramezani med Christina Wahlman som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Stig Reinholdsson (sammankallande) och Lena Holmberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-22. På stämman deltog 36 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 6 128 655 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 31 349 688 kr.

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. Detta beror främst på att föreningen under året har gjort en extraamortering om 500 000 kr.

Årsavgiften höjdes med 2% fr.o.m. 2024-01-01.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och räntekostnader) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 2% från 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften är främst beroende av framtida räntenivåer.

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 2 682 911 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 1 066 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 131 875 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-01-15.

Under året har följande underhåll utförts:

- 5-års besiktning utfördes. Förutom mindre åtgärder i lägenheter borrades 19 brunnar i garaget för att hantera avrinning pga felaktigt fall.
- Supportavtal för hissar nytecknades med Kone över fem år.
- 32 nya laddboxar installerades och föreningen erhöll bidrag om 50% från Naturvårdsverket.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2021	Installation och driftsättning av 12 st laddboxar
2022	Installation och driftsättning av 24 st laddboxar
2024	Installation och driftsättning av 32 st laddboxar

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

Föreningen följer underhållsplanen och för 2025 planeras endast oljning av sittplats vid grill (om det behövs). Eftersom föreningen är nybyggd planeras inget större underhåll de närmaste åren. Nästa större underhåll som planeras ligger 2029 och består av målningsarbeten.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 257.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 262.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	224	315	312	331	477
Skuldsättning, kr/kvm	5 998	6 211	7 460	7 578	8 216
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 848	7 092	7 771	7 894	8 559
Räntekänslighet, %	10	11	14	14	16
Energikostnad, kr/kvm	188	160	183	180	132
Årsavgifter, kr/kvm	680	666	552	552	552
Årsavgifter/totala intäkter, %	76	77	66	66	64
Totala intäkter, kr/kvm	788	762	799	804	833
Nettoomsättning, tkr	12 165	11 780	11 270	11 351	11 741
Resultat efter finansiella poster, tkr	-6 129	-4 791	-5 158	-4 761	-2 711
Soliditet, %	87	86	86	85	85

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 att föreningen är relativt nyproducerad och därmed har höga avskrivningar. Styrelsen anser därmed 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	650 685 000	0	0	650 685 000
Underhållsfond, kr	1 935 527	0	747 384	2 682 911
S:a bundet eget kapital, kr	652 620 527	0	747 384	653 367 911
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-19 682 735	-4 790 913	-747 384	-25 221 032
Årets resultat, kr	-4 790 913	4 790 913	-6 128 655	-6 128 655
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-24 473 648	0	-6 876 039	-31 349 687
S:a eget kapital, kr	628 146 879	0	-6 128 655	622 018 224

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 997 000 kr samt ianspråktagande skett med 249 616 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	-25 221 032
Årets resultat, kr	-6 128 655
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-31 349 687

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-1 066 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	131 875
Balanseras i ny räkning, kr	-32 283 812

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	12 164 611	11 782 470
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 543	370 637
Summa Rörelseintäkter		12 178 154	12 153 107
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 571 900	-5 622 984
Övriga externa kostnader	Not 5	-189 014	-244 887
Personalkostnader	Not 6	-125 004	-102 191
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-9 442 053	-9 416 301
Summa Rörelsekostnader		-16 327 971	-15 386 364
Rörelseresultat		-4 149 816	-3 233 257
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 503	9 420
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 982 342	-1 567 076
Summa Finansiella poster		-1 978 839	-1 557 656
Resultat efter finansiella poster		-6 128 655	-4 790 913
Resultat före skatt		-6 128 655	-4 790 913
Årets resultat		-6 128 655	-4 790 913

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	713 802 896	723 219 197
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	231 764	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		714 034 660	723 219 197

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa Anläggningstillgångar**714 035 160** **723 219 697**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 519	716
Aktuell skattefordran	Not 13	38 850	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	2 769 258	2 745 491
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	270 025	234 871
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 079 652	2 981 078

Summa Omsättningstillgångar**3 079 652** **2 981 078****Summa Tillgångar****717 114 812** **726 200 775**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	650 685 000	650 685 000
Fond för yttre underhåll	2 682 911	1 935 527
Summa Bundet eget kapital	653 367 911	652 620 527

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-25 221 032	-19 682 735
Årets resultat	-6 128 655	-4 790 913
Summa Ansamlad förlust	-31 349 688	-24 473 648

Summa Eget kapital

622 018 223 **628 146 879**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	61 944 718	62 831 394
Summa Långfristiga skulder		61 944 718	62 831 394

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		30 769 872	33 177 500
Leverantörsskulder		537 221	299 674
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	211 797	396 825
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 632 981	1 348 503
Summa Kortfristiga skulder		33 151 871	35 222 502

Summa Skulder

95 096 589 **98 053 896**

Summa Eget kapital och skulder

717 114 812 **726 200 775**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-4 149 816	-3 233 257
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	9 442 053	9 416 301
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	9 442 053	9 416 301
Erhållen ränta	3 503	9 420
Erlagd ränta	-1 897 510	-1 588 349
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 398 230	4 604 115
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-147 660	359 876
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	291 014	-160 757
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	143 354	199 118
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 541 583	4 803 234
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-257 515	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-257 515	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-3 294 304	-9 198 504
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 294 304	-9 198 504
Årets kassaflöde	-10 236	-4 395 270
Likvida medel vid årets början	2 631 058	7 026 329
Likvida medel vid årets slut	2 620 823	2 631 058

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningen har bytt bokslutsmall och det 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 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.

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.

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 andelstalsfördelad	7 626 336	7 476 792
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 165 060	1 128 038
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	415 224	415 224
	Hyror lokaler	1 232 539	1 168 704
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 599 497	1 583 916
	Hyror förbrukningsbaserad	64 707	0
	Hyror övrigt	91 814	0
	Övriga primära intäkter	97 841	192 233
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	12 293 017	11 964 907
	Hysesbortfall	-128 406	-182 437
	<i>Summa</i>	-128 406	-182 437
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	12 164 611	11 782 470

I årsavgiften ingår värme.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	13 543	370 637
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	13 543	370 637

2023: Aser elstöd. 2024: Avser skattereduktion för inventarier 2021.

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård	-1 122 513	-959 119
	Snö och halk-bekämpning	-25 390	-17 296
	Reparationer	-596 739	-190 679
	Planerat underhåll	-131 875	-249 616
	EI	-1 234 160	-1 082 505
	Uppvärmning	-1 184 930	-995 933
	Vatten	-483 570	-391 960
	Sophämtning	-386 183	-333 190
	Fastighetsförsäkring	-186 465	-171 599
	Kabel-TV och bredband	-489 080	-473 655
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-215 690	-215 690
	Förvaltningsavtalskostnader	-428 718	-462 934
	Övriga driftkostnader	-86 588	-78 808
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 571 900	-5 622 984

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyra lokal	-3 782	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 530	-28 229
	Administrationskostnader	-70 089	-62 243
	Extern revision	-18 000	-15 500
	Konsultkostnader	-7 068	-17 994
	Medlemsavgifter	-47 700	-47 700
	Föreningsverksamhet	-19 981	-20 802
	Övriga förvaltningskostnader	-18 864	-52 418
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-189 014	-244 887
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-84 804	-72 450
	Revisionsarvode	-3 438	-3 150
	Arvode valberedning	-6 876	-3 150
	Sociala avgifter	-29 886	-23 441
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-125 004	-102 191
	Föreningen har ingen anställd personal.		
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-9 416 301	-9 416 301
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-25 752	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-9 442 053	-9 416 301
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	1 574	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 929	9 420
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	3 503	9 420

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	-1 981 352	-1 566 280
	Övriga räntekostnader	-990	-796
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 982 342	-1 567 076
Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	620 203 397	620 203 397
	Ingående anskaffningsvärde mark	150 000 000	150 000 000
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	770 203 397	770 203 397
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-46 984 200	-37 567 899
	Årets avskrivningar	-9 416 301	-9 416 301
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-56 400 501	-46 984 200
	<i>Utgående redovisat värde</i>	713 802 896	723 219 197
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	386 000 000	386 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	19 400 000	19 400 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	162 000 000	162 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 169 000	2 169 000
	<i>Summa</i>	569 569 000	569 569 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	118 549 000	118 549 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	118 549 000	118 549 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Årets investeringar	257 516	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	257 516	0
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-25 752	0
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-25 752	0
	<i>Utgående redovisat värde</i>	231 764	0

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>				
	Ingående värde andel i HSB	500	500		
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500		
Not 13	Aktuell skattefordran	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Aktuell skattefordran</i>				
	Aktuell skattefordran	38 850	0		
	<i>Summa Aktuell skattefordran</i>	38 850	0		
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Avräkningskonto HSB	2 620 823	2 631 058		
	Övriga fordringar	148 436	114 433		
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 769 258	2 745 491		
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Förutbetald försäkring	63 072	59 833		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	206 953	175 038		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	270 025	234 871		
Not 16	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 AB	3,23%	2027-06-30	11 957 200	140 000
	Swedbank	2,9%	2025-03-28	4 950 150	1 500 000
	Swedbank	3,26%	2025-01-28	24 933 046	407 628
	Swedbank	1,05%	2026-12-22	29 042 250	477 000
	Swedbank	1,09%	2026-10-23	21 831 944	269 676
				92 714 590	2 794 304
	Långfristig del			61 944 718	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			886 676	
	Lån som ska konverteras inom ett år			29 883 196	
	Kortfristig del			30 769 872	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			2 794 304	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			11 177 216	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,03%	
	Finns swap-avtal			Nej	

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	177 600	255 000
	Momsskuld	-30 775	66 350
	Källskatt	0	49 647
	Övriga kortfristiga skulder	64 972	25 828
	<i>Summa Övriga skulder</i>	211 797	396 825
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	966 594	906 396
	Upplupna räntekostnader	189 790	104 958
	Övriga upplupna kostnader	476 597	337 149
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 632 981	1 348 503

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

Niclas Wadestig
Peter Funk
Kakha Rostia
Klas Bergström
Angelica Jaxeus
Ulf Lidström

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Mike Haji Ramezani
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 402 Hamnen i Uppsala, org.nr. 769628-4426

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 402 Hamnen 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 402 Hamnen 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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

Mike Haji Ramezani
Av föreningen vald revisor