



# ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf 54 Normann i Uppsala

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 54 Normann i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 769628-0812 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-12-12.

Föreningens hus byggdes mellan åren 2021 - 2024, med första inflytt oktober 2023. Resterande tillträdde successivt under resterande del av 2023 samt under 2024.

Fastigheten är belägen på adresserna Gimogatan 3A-B, C, E och Fyrisvallsgatan 18 A-G.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Uppsala Librobäck 11:55	2021-10-28	2021

#### Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam, via Söderberg & Partners. 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 <sup>2</sup>
93	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 391
4	lokaler (hyresrätt)	231
60	garageplatser	720
24	p-platser	0
<b>Totalt 181 objekt</b>		<b>8 342</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 32 st 2 rok, 21 st 3 rok, 30 st 4 rok, 7 st 5 rok.

Föreningen är sedan 1 juli 2024 medlem i Librobäckers samfällighetsförening, andelstalet uppgår till 64. Samfälligheten har bildats för att sköta drift och underhåll av gemensamma angelägenheter för HSB Brf 48 Börjetull, HSB Brf 85 Brändbo, Kvarnparkens ägarlägenheter och HSB Brf 54 Normann. De gemensamma angelägenheterna är innergård, garageport och körvägar i garaget.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Karolina Lindgren	Ordförande
Fredrik Alpin	HSB-Ledamot
Göran Jonsson	Ledamot
Mattias Lindgren	Ledamot
Carl Fredrik Åkerblom	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Karolina Lindgren och Mattias Lindgren.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer har varit Ida Carlsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Natalie Håkansson (sammanställande) och Petter Birgersson, valda vid föreningsstämman.

Under året har en samarbetskommitté utsetts bestående av medlemmarna Karin Jonsson Bäckström, Caroline Lundin, Migxania Nieves, Daniel Bengtsson, Obaid Adhafafi och Fatma Mavi.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-26. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### *Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 3 832 884 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 3 976 229 kr. Underskottet beror främst på att föreningen har höga avskrivningar.

Årsavgiften har under året varit oförändrad. Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 4% fr.o.m. 2025-01-01 p.g.a. ökade drifts- och räntekostnader.

### *Kassaflödesanalys*

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

Inflyttningsår var 2023 och 2024 vilket även var då insatserna betalades in till föreningen. Detta gör att jämförelseåren skiljer sig mycket åt, vilket bidrar till det negativa kassaflödet.

#### *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 338 000 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 345 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 0 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Eftersom föreningen är ny finns inga stora poster för planerat underhåll.

Reparationskostnaderna innefattar två vattenskadador som Peab i efterhand ansett vara garantifel. En återbetalning på ca 254 tkr kommer att göras under 2025.

## **MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 11 bostadsrätter överlåtit och 51 upplåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 134.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	98	0	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	11 565	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 051	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	16	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	108	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	805	0	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	856	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	6 797	434	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 833	195	0	0	0
Soliditet, %	74	0	0	0	0

Med hänsyn tagen till att föreningen är nyproducerad och att tillträde har skett successivt under 2023 och 2024, är nyckeltalen inte jämförbara då de inte innefattar intäkter och kostnader för 12 månader.

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 resultat är negativt främst beroende på att föreningen är nyproducerad och har höga avskrivningar.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 98 kr/m<sup>2</sup>.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	132 870 000	0	99 130 000	232 000 000
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	52 315 000	52 315 000
Underhållsfond, kr	0	0	338 000	338 000
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>132 870 000</b>	<b>0</b>	<b>151 783 000</b>	<b>284 653 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	0	194 656	-338 000	-143 344
Årets resultat, kr	194 656	-194 656	-3 832 884	-3 832 884
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>194 656</b>	<b>0</b>	<b>-4 170 884</b>	<b>-3 976 228</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>133 064 656</b>	<b>0</b>	<b>147 612 116</b>	<b>280 676 772</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 338 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-143 344
Årets resultat, kr	-3 832 884
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-3 976 228</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-345 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-4 321 228</b>

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 797 411	434 079
Övriga rörelseintäkter	Not 3	343 824	0
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>7 141 235</b>	<b>434 079</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 097 240	-227 438
Övriga externa kostnader	Not 5	-55 542	-12 000
Personalkostnader	Not 6	-6 781	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 652 544	0
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-7 812 107</b>	<b>-239 438</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-670 871</b>	<b>194 642</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	20 502	14
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-3 182 515	0
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-3 162 013</b>	<b>14</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 832 884</b>	<b>194 656</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 832 884</b>	<b>194 656</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 832 884</b>	<b>194 656</b>

## BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	376 364 377	68 416 000
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	245 692 683
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>376 364 377</b>	<b>314 108 683</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>376 364 377</b>	<b>314 108 683</b>

## Omsättningstillgångar

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		0	26 301
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 152 509	6 768 347
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	254 992	78 472
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>2 407 501</b>	<b>6 873 120</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>2 407 501</b>	<b>6 873 120</b>

## Summa Tillgångar

**378 771 878**      **320 981 804**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	284 315 000	132 870 000
Fond för yttre underhåll	338 000	0
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>284 653 000</b>	<b>132 870 000</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-143 344	0
Årets resultat	-3 832 884	194 656
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-3 976 229</b>	<b>194 656</b>

### Summa Eget kapital

**280 676 771 133 064 656**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	63 661 538	187 608 683
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>63 661 538</b>	<b>187 608 683</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		32 799 732	0
Leverantörsskulder		228 188	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	159 876	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 245 773	308 465
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>34 433 569</b>	<b>308 465</b>

### Summa Skulder

**98 095 107 187 917 148**

### Summa Eget kapital och skulder

**378 771 878 320 981 804**

## KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-312023-01-01  
2023-12-31**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat -670 871 194 642

*Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar 4 652 544 0

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* **4 652 544 0**

Erhållen ränta 20 502 14

Erlagd ränta -2 830 297 0

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital****1 171 878 194 656***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -773 102 26 475 852

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 973 154 -3 141 535

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* **200 053 23 334 316****Kassaflöde från den löpande verksamheten****1 371 930 23 528 972****Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -66 908 238 -161 679 205

Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar 0 285 053

**Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten** **-66 908 238 -161 394 152****Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser 151 445 000 132 870 000

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -91 147 413 7 875 000

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten** **60 297 587 140 745 000****Årets kassaflöde** **-5 238 721 2 879 820****Likvida medel vid årets början** **6 329 820 3 450 000****Likvida medel vid årets slut** **1 091 099 6 329 820**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 byggnad:

120 år

Mark skrivs inte av.

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

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

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

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

**Beskattning**

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

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

Föreningen har värdeår 2023 och är befriade från fastighetsskatt/avgift på bostäderna för inkomstären till och med år 2038.

**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	5 500 266	392 211
	Årsavgifter bostäder IMD el och varmvatten	244 809	0
	Årsavgifter bostäder bredband	205 117	14 079
	Hyror lokaler	161 568	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	752 169	181 389
	Hyror förbrukningsbaserad	20 919	0
	Hyror övrigt	4 800	0
	Övriga primära intäkter	4 771	2 100
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>6 894 419</b>	<b>589 779</b>
	Bortfall garage, p-platser	-97 008	-155 700
	<i>Summa</i>	<b>-97 008</b>	<b>-155 700</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>6 797 411</b>	<b>434 079</b>

I årsavgiften ingår uppvärmning och kallvatten. Föreningen har IMD (gemensamt avtal med individuell mätning) avseende el och varmvatten. Därutöver tillkommer obligatorisk avgift för bredband, 214 kr/mån.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	343 824	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>343 824</b>	<b>0</b>

Innefattar bl.a. insatser som tillfallit föreningen.

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-605 618	-56 632
	Snö och halk-bekämpning	-26 742	0
	Reparationer	-383 465	0
	El	-376 080	0
	Uppvärmning	-202 693	0
	Vatten	-321 201	0
	Sophämtning	-131 134	-15 029
	Fastighetsförsäkring	-105 880	-26 158
	Kabel-TV och bredband	-203 508	-36 410
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-408 000	0
	Förvaltningsavtalskostnader	-330 625	-90 489
	Övriga driftkostnader	-2 291	-2 720
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-3 097 240</b>	<b>-227 438</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-895	0
	Extern revision	-13 750	-10 000
	Medlemsavgifter	-28 700	0
	Föreningsverksamhet	-11 481	0
	Övriga förvaltningskostnader	-716	-2 000
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-55 542</b>	<b>-12 000</b>
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-5 160	0
	Sociala avgifter	-1 621	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-6 781</b>	<b>0</b>
	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	13 528	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	6 974	14
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>20 502</b>	<b>14</b>
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	-3 165 202	0
	Övriga räntekostnader	-17 313	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-3 182 515</b>	<b>0</b>

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde mark	68 416 000	68 416 000
	Årets investeringar	312 600 921	0
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>381 016 921</b>	<b>68 416 000</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-4 652 544	0
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 652 544</b>	<b>0</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>376 364 377</b>	<b>68 416 000</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	61 000 000	61 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	22 800 000	41 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<b>Summa</b>	<b>83 800 000</b>	<b>102 000 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	96 946 000	93 606 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>96 946 000</b>	<b>93 606 000</b>
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	245 692 683	111 875 000
	Årets investeringar	66 908 238	133 817 683
	Omklassificering till byggnad	-312 600 921	0
	<b>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>245 692 683</b>
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 091 099	6 329 820
	Övriga fordringar	1 061 410	438 527
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>2 152 509</b>	<b>6 768 347</b>
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	109 632	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	145 360	78 472
	<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>254 992</b>	<b>78 472</b>

**Not 13 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>
Swedbank	4,4%	2025-04-25	32 153 424	323 152
Swedbank	3,89%	2027-04-23	32 153 426	323 148
Swedbank	3,66%	2029-04-25	32 154 420	323 160
			<b>96 461 270</b>	<b>969 460</b>

Långfristig del	63 661 538
Nästa års amortering av långfristig skuld	646 308
Lån som ska konverteras inom ett år	32 153 424
Kortfristig del	32 799 732
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	969 460
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 877 840
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,98%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 14 Övriga kortfristiga skulder 2024-12-31 2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	115 625	0
Momsskuld	17 318	0
Övriga kortfristiga skulder	26 934	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>159 876</b>	<b>0</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-12-31 2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	640 933	308 465
Upplupna räntekostnader	352 218	0
Övriga upplupna kostnader	252 622	0
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>1 245 773</b>	<b>308 465</b>

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

Karolina Lindgren  
Fredrik Alpin  
Göran Jonsson  
Mattias Lindgren  
Carl Fredrik Åkerblom

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Ida Carlsson  
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson  
BoRevision i Sverige AB

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 54 Normann i Uppsala, org.nr. 769628-0812

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 54 Normann 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 54 Normann 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

Ida Carlsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf 54 Normann i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**KAROLINA LINDGREN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 14:03:00



**CARL FREDRIK ÅKERBLOM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 17:20:20



**GÖRAN JONSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-24 kl. 10:16:19



**MATTIAS LINDGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 14:15:51



**FREDRIK ALPIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 14:08:06



**IDA CARLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 09:53:41



**CORNELIA GUSTAFSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 10:27:21



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf 54 Normann i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**IDA CARLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 09:54:25



**CORNELIA GUSTAFSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 10:28:30



# 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.