



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Brf 16 Ingegerd i Uppsala

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf 16 Ingegerd i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 717600-4724 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025.

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 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-04-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Svartbäcken 21:4	1944-01-01	1945

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
66	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 087
3	p-platser	0
22	p-platser med motorvärmare	0
2	mc-platser	0
Totalt 93 objekt		3 087

Föreningens lägenheter fördelas på: 30 st 1 rok, 30 st 2 rok, 6 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Sandra Nilsen	Ordförande	2024-03-16
Emma Lindgren	Ledamot	2021-02-18
Oscar Söderlund	Ledamot	2025-03-05
Josefin Eriksson	Ledamot	2020-08-20
Mimmi Land	Ledamot	2022-04-06
Lenny Freij	Ledamot	2023-08-29
Katarina Arnoldsson	Ledamot utsedd av HSB Uppsala	2022-04-06

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Josefin Eriksson och Lenny Freij.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Josefin Eriksson, Sandra Nilsen, Mimmi Land och Emma Lindgren.

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

Valberedning har varit: Malin Müller (sammanställande) och Felix Petrini, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-13. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 252 740 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 2 894 042 kr.

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2025-01-01 med 2%
En höjning av årsavgiften med 3% är planerad fr.o.m. 2026-01-01.

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

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. Den senaste genomgången av underhållsplanen genomfördes 2025-02-13.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 996 150 kr. Styrelsen har under året beslutat att avsätta 21 000 kr till underhållsfonden enligt den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen har också beslutat att disponera 243 788 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Under året har följande investeringar genomförts (not 9):

- Dränering av fastigheterna, 5 686 308 kr.

Under året har följande planerat underhåll genomförts (not 3):

- Ändringar i utemiljön i samband med återställning av dräneringen, ex nya rabatter, nya gångar och breddning av plattsättning i gångarna.
- Rening av vattnet i värmesystemet och installation en Elector-enhet som förebygger korrosion i värmesystemet. Det ger jämnare värme, minskar risken för driftstörningar och förlänger värmesystemets livslängd.

Föreningen arbetar löpande med energibesparing i samarbete med HSB Värmland. Under 2023 inleddes ett femårigt samarbete, och 2024 installerades temperaturgivare i alla lägenheter. Dessa används nu för att styra värmen mer effektivt utifrån inomhustemperatur, vilket ger ett jämnare och mer energieffektivt inomhusklimat.

Vid föreningsstämman 2025 antog bostadsrättsföreningen nya stadgar, baserade på HSB:s uppdaterade normalstadgar. Anpassningar har gjorts i §11 och §27.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1944	Fastigheterna byggdes och föreningen bildades
1995-1996	En större ombyggnad med stamreovering och nya elledningar
2013	Säkerhetsdörrar installerades
2017	Fönsterbyte
2022	Byte av ventiler, termostater och värmesystemjustering
2023	Relining av liggandestammar
2024	IMD – individuell mätning och debitering av el
2024	Dränering av fastigheten

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

Inget planerat i dagsläget, men taket och eventuellt fasaden om ca 5 år.

Medlemsinformation

Under året har 12 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 74. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 79.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	168	95	191	199	146
Skuldsättning, kr/kvm	4 213	2 372	1 816	1 885	1 938
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 213	2 372	1 816	1 885	1 938
Räntekänslighet, %	4	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	345	309	271	272	261
Årsavgifter, kr/kvm	1 059	969	902	879	868
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	96	96	96	97
Totala intäkter, kr/kvm	1 097	1 008	937	915	894
Nettoomsättning, tkr	3 385	3 113	2 894	2 824	2 760
Resultat efter finansiella poster, tkr	-253	-52	342	366	87
Soliditet, %	26	38	47	44	41

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

- **Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.
- **Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- **Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- **Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.
- **Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- **Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.
- **Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.
- **Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- **Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.
- **Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.
- **Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 262 802 kr. För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja nyckeltalet sparande per kvadratmeter har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3% fr.o.m. 2026-01-01.

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	22 483	0	0	22 483
Underhållsfond, kr	2 184 938	0	-188 788	1 996 150
S:a bundet eget kapital, kr	2 207 421	0	-188 788	2 018 633
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 010 707	-52 713	188 788	3 146 782
Årets resultat, kr	-52 713	52 713	-252 740	-252 740
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 957 994	0	-63 952	2 894 042
S:a eget kapital, kr	5 165 415	0	-252 740	4 912 675

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 34 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr ienlighet med föregående års stämmobeslut. Enligt stadgarna är styrelsen som beslutar om reservation och ianspråktagande av underhållsfonden. Enligt nya regler görs då omförningen till underhållsfonden innan stämman så under 2024/2025 har det gjorts ytterligare ett uttag och en avsättning till underhållsfonden. Styrelsen har beslutat att reservera 21 000 kr till underhållsfonden och ianspråksta 243 788 kr ur underhållsfonden för räkenskapsåret 2024/2025.

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 957 994
Årets resultat, kr	-252 740
Reservation till underhållsfond, kr	-55 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	243 788
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 894 042

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 894 042

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 385 166	3 112 949
Summa Rörelseintäkter		3 385 166	3 112 949
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 585 124	-2 389 054
Övriga externa kostnader	Not 4	-66 159	-85 170
Personalkostnader	Not 5	-129 669	-119 952
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-471 599	-341 591
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-56 700	0
Summa Rörelsekostnader		-3 309 250	-2 935 767
Rörelseresultat		75 916	177 182
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	10 073	13 003
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-338 728	-242 898
Summa Finansiella poster		-328 655	-229 895
Resultat efter finansiella poster		-252 740	-52 713
Resultat före skatt		-252 740	-52 713
Årets resultat		-252 740	-52 713

Balansräkning

2025-08-31

2024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	16 729 266	11 555 431
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	110 203	126 029
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	0	242 234
Summa Materiella anläggningstillgångar		16 839 469	11 923 694

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

16 839 969 **11 924 194**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 14	3 681	0
Aktuell skattefordran		67 475	67 475
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	1 317 378	1 049 793
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		121 699	125 854
Summa Kortfristiga fordringar		1 510 233	1 243 122

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	278 429	278 429
Summa Kortfristiga placeringar		278 429	278 429

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 17	21 811	23 931
Summa Kassa och bank		21 811	23 931

Summa Omsättningstillgångar

1 810 473 **1 545 482**

Summa Tillgångar

18 650 442 **13 469 676**

Balansräkning

2025-08-31

2024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	22 483	22 483
Fond för yttre underhåll	1 996 150	2 184 938
Summa Bundet eget kapital	2 018 633	2 207 421

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 146 782	3 010 707
Årets resultat	-252 740	-52 713
Summa Fritt eget kapital	2 894 042	2 957 994

Summa Eget kapital

4 912 675 **5 165 415**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	6 915 472	5 460 472
Summa Långfristiga skulder		6 915 472	5 460 472

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 090 029	1 863 029
Leverantörsskulder	Not 19	340 944	631 405
Skatteskulder		14 516	7 788
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	19 292	15 468
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	357 514	326 099
Summa Kortfristiga skulder		6 822 294	2 843 789

Summa Skulder

13 737 766 **8 304 261**

Summa Eget kapital och skulder

18 650 442 **13 469 676**

Kassaflödesanalys

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	75 916	177 182
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	471 599	341 591
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	471 599	341 591
Erhållen ränta	10 575	7 474
Erlagd ränta	-334 815	-229 138
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	223 274	297 109
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-2 691	-92 925
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-252 408	594 688
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-255 099	501 763
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-31 825	798 872
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-5 387 374	-3 171 140
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 387 374	-3 171 140
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	5 682 000	1 716 699
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 682 000	1 716 699
Årets kassaflöde	262 802	-655 569
Likvida medel vid årets början	1 346 868	2 002 437
Likvida medel vid årets slut	1 609 670	1 346 868

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 markanläggningar:	20 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.

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	3 021 420	2 891 356
	Avgift IMD el	148 605	0
	Avgift kabel-TV & bredband	99 000	99 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	75 300	75 600
	Övriga primära intäkter	46 641	46 993
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 390 966	3 112 949
	Hysesbortfall	-5 800	0
	<i>Summa</i>	-5 800	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 385 166	3 112 949

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokavård	-446 466	-443 807
	Snö och halk-bekämpning	-9 455	-23 399
	Reparationer	-115 765	-267 112
	Planerat underhåll	-243 788	0
	El*	-174 573	-107 263
	Uppvärmning	-643 667	-639 145
	Vatten	-248 208	-206 396
	Sophämtning	-96 292	-123 329
	Fastighetsförsäkring	-46 877	-44 119
	Kabel-TV och bredband	-182 382	-181 394
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-113 784	-104 874
	Förvaltningsavtalskostnader	-263 867	-248 217
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 585 124	-2 389 054

*Föreningen har under året tagit över medlemmarnas elavtal och vidaredebiterar kostnaden till medlemmarna, se not 2.

		2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
Not 4	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-4 085	-26 874
	Administrationskostnader	-468	-670
	Extern revision	-16 500	-12 000
	Medlemsavgifter	-20 100	-20 100
	Föreningsverksamhet	-8 882	-12 559
	Övriga förvaltningskostnader	-16 124	-12 968
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-66 159	-85 170
Not 5	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-85 950	-78 750
	Revisionsarvode	-7 644	-6 825
	Övriga arvoden	-3 293	-5 938
	Sociala avgifter	-32 782	-28 439
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-129 669	-119 952
	Föreningen har ingen anställd personal.		
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-455 773	-319 390
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-15 826	-22 201
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-471 599	-341 591
Not 7	Övriga rörelsekostnader		
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Utrangering dränering	-56 700	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-56 700	0

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	1 565	1 342
	Ränteintäkter placeringar	8 422	11 518
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	86	143
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	10 073	13 003
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	-334 966	-240 658
	Övriga räntekostnader	-3 762	-2 240
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-338 728	-242 898

Not 10	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 094 584	18 051 787
	Ingående anskaffningsvärde mark	59 200	59 200
	Årets investering dränering	5 686 308	3 042 797
	Utrangering dränering	-193 300	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	26 646 792	21 153 784
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 598 353	-9 278 963
	Årets avskrivningar	-455 773	-319 390
	Utrangering dränering	136 600	0
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-9 917 526	-9 598 353
	<i>Utgående redovisat värde</i>	16 729 266	11 555 431
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	35 000 000	34 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	30 000 000	33 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	65 000 000	67 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	13 070 850	13 070 850
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	13 070 850	13 070 850
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	222 013	158 263
	Årets investeringar	0	63 750
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	222 013	222 013
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-95 984	-73 783
	Årets avskrivningar	-15 826	-22 201
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-111 810	-95 984
	<i>Utgående redovisat värde</i>	110 203	126 029

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	242 234	177 641
	Årets investeringar	5 444 074	64 594
	Omklassificering till byggnad	-5 686 308	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	242 234
Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 14	Kundfordringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	3 681	0
	<i>Summa Kundfordringar</i>	3 681	0
Not 15	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 309 430	1 044 508
	Skattekonto	7 948	5 285
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 317 378	1 049 793
Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Bunden placering HSB Uppsala	278 429	278 429
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	278 429	278 429
Not 17	Kassa och bank	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Företagskonto SEB	21 811	23 931
	<i>Summa Kassa och bank</i>	21 811	23 931

Not 18 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>
Stadshypotek	2,31%	2027-03-01	2 889 749	0
Stadshypotek	3,71%	2028-03-30	946 339	0
Stadshypotek	4,57%	2027-10-30	79 384	0
Stadshypotek	4,6%	2025-12-01	1 545 000	260 000
Stadshypotek	2,64%	2026-09-30	1 500 000	0
Stadshypotek	2,94%	2029-09-30	1 500 000	0
Stadshypotek	2,94%	2026-01-30	2 000 000	0
Stadshypotek	2,76%	2026-07-30	2 545 029	0
			13 005 501	260 000

Långfristig del	6 915 472
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	6 090 029
Kortfristig del	6 090 029
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	260 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 040 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,99%
Finns swap-avtal	Nej

Not 19 Leverantörsskulder 2025-08-31 2024-08-31

<i>Leverantörsskulder</i>		
Leverantörsskulder	340 944	631 405
<i>Summa Leverantörsskulder</i>	340 944	631 405

Not 20 Övriga kortfristiga skulder 2025-08-31 2024-08-31

<i>Övriga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder	19 292	15 468
<i>Summa Övriga skulder</i>	19 292	15 468

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-08-31 2024-08-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	242 790	235 317
Upplupna räntekostnader	28 855	24 942
Övriga upplupna kostnader	85 869	65 840
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	357 514	326 099

Årsredovisningen är fastställd av styrelsen: Uppsala, 2026-01-12.

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

Sandra Nilsen
Emma Lindgren
Oscar Söderlund
Josefin Eriksson
Mimmi Land
Lenny Freij
Katarina Arnoldsson

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Malin Müller
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening 16 Ingegerd i Uppsala, org.nr. 717600-4724

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening 16 Ingegerd i Uppsala för räkenskapsåret 2024-2025.

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 augusti 2025 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Bostadsrättsförening 16 Ingegerd i Uppsala för räkenskapsåret 2024-2025 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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 överträdelse 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

Malin Müller
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Brf 16 Ingegerd i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Sandra Nilsen

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-01-14 kl. 11:15:39



Mimmi Land

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-15 kl. 17:33:59



Josefin Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-14 kl. 11:11:38



Emma Lindgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-13 kl. 15:56:00



Oscar Söderlund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-13 kl. 08:17:05



Katarina Arnoldsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-14 kl. 14:22:14



Lenny Freij

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-14 kl. 11:13:28



Malin Müller

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-24 kl. 22:05:04



Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-01-25 kl. 21:21:08



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Brf 16 Ingegerd i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Malin Müller

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-24 kl. 22:07:46



Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-01-25 kl. 21:20:40



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.