

ÅRSREDOVISNING

2024

HSB Bostadsrättsförening
Tjugosju i Uppsala





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Tjugosju i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 717600-4609 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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Luthagen 43:4	1946-01-01	1946

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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
46	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 008
2	lokaler (hyresrätt)	161
11	kallgarage	122
4	varmgarage	48
Totalt 63 objekt		3 339

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 20 st 2 rok, 15 st 3 rok, 10 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Uppsala Luthagen GA:6	G:A		0 / 0	Utfartsväg

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Gunilla Landmark	Ordförande
Roger Asp	Vice ordförande
Hanna Lundqvist	Sekreterare
Karin Ardhe-Österlund	Ledamot
Clara Mannerholm	Ledamot
Marianne Löfqvist	Ledamot
Daniel Callbo	Ledamot utsedd av HSB Uppsala
Lisa Dahlin	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöterna Gunilla Landmark, Hanna Lundqvist och Clara Mannerholm samt suppleanten Lisa Dahlin.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gunilla Landmark, Roger Asp, Hanna Lundqvist och Marianne Löfqvist.

Revisorer har varit: Thomas Erikson med Maria Ekmark som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Hans Egemalm (sammankallande) och Stefan Rimm, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 241 707 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 586 396 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 39 750 kr.

Årsavgiften höjdes per den 1 januari 2024 med 15 procent. Någon höjning av årsavgiften för 2025 är inte aktuell.

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, på grund av att föreningen under året har gjort extraamortering av ett av lånen med ca 600 000 kr.

Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Senaste genomgången av underhållsplanen utfördes den 2024-03-22.

Stämman ska besluta om avsättning till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 867 264 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 151 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 39 750 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll under 2024 (stampsplining).

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-02-21.

Föreningsverksamhet

Föreningen har en trädgårdsgroup som arrangerar trädgårdsdag på våren för medlemmarna. I december hade föreningen glöggmingel för alla medlemmar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1994-95	Stambyte
2013-14	Fönsterrenovering
2015	Dränering, isolering husgrunder och byte av dagvattenrör
2016	Rivning av skorsten till värmecentral
2017	Målning av takfot och fönsterbleck
2019	Byte till LED-belysning utomhus
2020	Renovering av norra väggen på Viktoriagatan (putsras)
2022	Byte av porttelefonsystem
2023	Målning av källarfönster, räcken och dörrar till källare

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

- Införandet av IMD (individuell mätning och debitering) av el kommer att slutföras under våren 2025. Detta kommer att ge lägre kostnader då medlemmarna inte längre behöver teckna egna elavtal. I fortsättningen är det föreningen som tecknar ett gemensamt elavtal för samtliga medlemmar. Kostnaden för den el varje enskild medlem förbrukar kommer att debiteras efter faktisk förbrukning.

Den fasta kostnaden för elavtalet fördelas sedan efter andelstal och ingår i månadsavgiften. Den fasta avgift som varje medlem idag betalar, drygt 2 000 kr/år, försvinner därmed.

Genom att all el som förbrukas inom föreningen kommer att handlas upp i ett enda gemensamt avtal kommer vi att bli en volymmässigt intressant kund. Detta ger oss möjlighet att förhandla fram ett betydligt lägre pris per kilowattimme än vad den enskilde medlemmen förmår, till glädje för alla i föreningen.

- Renovering av källartrappor utomhus pga putssläpp.

- Förbättring av sophantering i föreningen kommer att krävas med hänsyn till lagändring om skyldigheten att sortera avfall i fler fraktioner. Om bygglov ges kommer det i anslutning till kallgaragen att byggas ett miljöhus för samtliga fraktioner som ska ersätta sopskåpen. Alternativt kommer, om bygglov inte ges för ett miljöhus, fler sopskåp att behöva sättas upp.

- Föreningens fönster behöver regelbundet ses över och underhållas på bästa sätt.

En total renovering av befintliga fönster, eventuellt med tillägg av ytterligare en ruta, alternativt byte av fönstren, är en stor och kostsam åtgärd. Något som kräver en noggrann utredning av såväl vad som behöver göras, men också av kostnaderna för detta innan beslut kan fattas. I avvaktan på denna analys har styrelsen, för att förbättra värmekomforten, tagit beslut om att nu förse alla fönster med nya tätningslistor och i samband med det också åtgärda eventuella akuta problem.

- På uppdrag av vår förening genomförde HSB Värmland under år 2020 en omfattande ekonomisk/teknisk studie av föreningens energisituation. Här ingick frågan om vad en investering i solceller på våra hustak skulle kunna innebära ekonomiskt. Studien visade att en sådan investering skulle vara lönsam och vara betald på ca 10 år. Förutsättningarna för en sådan installation är med det införda IMD-systemet än mer intressant. Ett beslut om en sådan satsning påverkas dock av den återstående tekniska livslängden på våra tak, framförallt vad gäller takpannor och undertak/takpapp. Styrelsen har beslutat att utreda detta för att kunna gå vidare med frågan om att installera solceller.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var antalet medlemmar 71 och vid räkenskapsårets slut var antalet antal 72 medlemmar.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	158	111	136	137	143
Skuldsättning, kr/kvm	1 479	1 722	1 774	1 835	1 897
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 642	1 912	1 969	2 037	2 105
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	261	226	220	212	198
Årsavgifter, kr/kvm	901	783	712	695	682
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	94	94	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	855	751	683	667	657
Nettoomsättning, tkr	2 853	2 496	2 279	2 226	2 193
Resultat efter finansiella poster, tkr	242	-56	52	185	-386
Soliditet, %	5	1	2	1	0

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.

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	26 985	0	0	26 985
Underhållsfond, kr	672 389	0	194 875	867 264
S:a bundet eget kapital, kr	699 374	0	194 875	894 249
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-577 091	-56 137	-194 875	-828 103
Årets resultat, kr	-56 137	56 137	241 707	241 707
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-633 228	0	46 832	-586 396
S:a eget kapital, kr	66 146	0	241 707	307 853

* Under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 380 000 kr samt ianspråktagande skett med 185 125 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	-828 103
Årets resultat, kr	241 707
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-586 396

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-151 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	39 750
Balanseras i ny räkning, kr	-697 646

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	2 853 210	2 496 192
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 459	11 579
Summa Rörelseintäkter		2 854 669	2 507 771

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 663 506	-1 806 033
Övriga externa kostnader	Not 5	-129 690	-97 165
Personalkostnader	Not 6	-363 221	-256 398
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-247 552	-240 457
Summa Rörelsekostnader		-2 403 969	-2 400 053

Rörelseresultat

450 700 **107 718**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	761	762
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-209 753	-164 617
Summa Finansiella poster		-208 992	-163 855

Resultat efter finansiella poster

241 707 **-56 137**

Resultat före skatt

241 707 **-56 137**

Årets resultat

241 707 **-56 137**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	5 005 767	5 218 975
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	188 524	222 868
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	134 250	44 750
Summa Materiella anläggningstillgångar		5 328 541	5 486 593

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa Anläggningstillgångar

5 329 041

5 487 093

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		-945	-945
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	718 492	827 796
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	88 714	105 035
Summa Kortfristiga fordringar		806 261	931 886

Summa Omsättningstillgångar

806 261

931 886

Summa Tillgångar

6 135 302

6 418 979

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	26 985	26 985
Fond för yttre underhåll	867 264	672 389
Summa Bundet eget kapital	894 249	699 374

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-828 103	-577 091
Årets resultat	241 707	-56 137
Summa Ansamlad förlust	-586 396	-633 228

Summa Eget kapital

307 853

66 146

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 214 500	2 052 000
Summa Långfristiga skulder		3 214 500	2 052 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 723 534	3 698 904
Leverantörsskulder		136 256	103 233
Skatteskulder		6 289	10 345
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	27 580	11 053
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	719 290	477 298
Summa Kortfristiga skulder		2 612 948	4 300 833

Summa Skulder

5 827 448

6 352 833

Summa Eget kapital och skulder

6 135 302

6 418 979

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 450 700 107 718

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 247 552 240 457

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 247 552 240 457

Erhållen ränta 761 762

Erlagd ränta -220 465 -130 866

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

478 547 218 071

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 23 162 -18 132

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 298 197 109 904

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital 321 359 91 771

Kassaflöde från den löpande verksamheten

799 906 309 842

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -89 500 -44 750

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -89 500 -44 750

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -812 870 -171 506

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -812 870 -171 506

Årets kassaflöde -102 464 93 586

Likvida medel vid årets början 814 706 721 120

Likvida medel vid årets slut 712 242 814 706

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 byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 10 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	2 708 904	2 355 540
	Hyror lokaler	70 180	66 060
	Hyror varmgarage och kallgarage	63 811	63 654
	Övriga primära intäkter	12 363	10 938
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 855 258	2 496 192
	Hysesbortfall	-2 048	0
	<i>Summa</i>	-2 048	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 853 210	2 496 192

I årsavgiften ingår el, värme, vatten, kabel-TV och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	1 459	11 579
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 459	11 579

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård	-256 780	-212 355
	Snö och halk-bekämpning	-8 187	-3 125
	Reparationer	-67 066	-269 591
	Planerat underhåll	-39 750	-185 125
	Försäkringsskador, självrisk	-29 562	0
	El	-57 955	-55 034
	Uppvärmning	-607 618	-529 130
	Vatten	-204 221	-169 207
	Sophämtning	-74 000	-71 317
	Fastighetsförsäkring	-52 854	-46 310
	Kabel-TV och bredband	-88 125	-92 970
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-86 660	-84 774
	Förvaltningsavtalskostnader	-79 688	-77 262
	Övriga driftkostnader	-11 041	-9 833
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 663 506	-1 806 033

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-1 229	-42 187
	Extern revision	-13 500	-11 812
	Medlemsavgifter	-22 394	-21 762
	Föreningsverksamhet	-9 273	-6 496
	Övriga förvaltningskostnader*	-83 295	-14 908
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-129 690	-97 165

* 2024: 75 tkr avser korrigerig av uppbokade arvoden i föregående års bokslut. Inga likvida medel, endast en bokföringsteknisk omföring.

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-114 027	-94 500
	Revisionsarvode	-8 236	-3 675
	Övriga arvoden	-10 980	-17 875
	Löner och övriga ersättningar*	-140 199	-87 140
	Sociala avgifter	-89 779	-53 208
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-363 221	-256 398

Föreningen har en anställd personal. *2024: 53 tkr avser lönerrevision för 2017-2024.

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	-213 208	-203 242
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-34 344	-37 215
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-247 552	-240 457

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	569	628
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	192	134
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	761	762

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	-209 753	-164 617
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-209 753	-164 617
Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 612 731	11 612 731
	Ingående anskaffningsvärde mark	38 800	38 800
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	11 651 531	11 651 531
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 432 556	-6 229 314
	Årets avskrivningar	-213 208	-203 242
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-6 645 764	-6 432 556
	<i>Utgående redovisat värde</i>	5 005 767	5 218 975
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	31 000 000	31 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	372 000	372 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	36 000 000	36 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	796 000	796 000
	<i>Summa</i>	68 168 000	68 168 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	9 908 450	9 908 450
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	9 908 450	9 908 450
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	357 797	357 797
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	357 797	357 797
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-134 929	-97 714
	Årets avskrivningar	-34 344	-37 215
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-169 273	-134 929
	<i>Utgående redovisat värde</i>	188 524	222 868

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	44 750	0
Årets investeringar	89 500	44 750
Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	134 250	44 750

Pågående arbete avser installation av IMD. Beräknas slutföras under våren 2025.

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	712 242	814 706
Skattekonto	6 250	13 090
Summa Övriga fordringar	718 492	827 796

Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	56 073	52 854
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 641	52 181
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	88 714	105 035

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	3,75%	2027-06-01	748 000	8 000
Stadshypotek	3,75%	2027-06-01	467 500	5 000
Stadshypotek	4,14%	2026-06-01	2 052 000	40 000
Stadshypotek	3,89%	2025-01-02	1 670 534	129 456
			4 938 034	182 456
Långfristig del			3 214 500	
Nästa års amortering av långfristig skuld			53 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			1 670 534	
Kortfristig del			1 723 534	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			182 456	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			729 824	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,96%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 17 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	15 142	4 260
Övriga kortfristiga skulder	12 438	6 793
<i>Summa Övriga skulder</i>	27 580	11 053

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	229 588	235 151
Upplupna räntekostnader	25 993	36 705
Övriga upplupna kostnader	463 709	205 442
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	719 290	477 298

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

Gunilla Landmark
Roger Asp
Marianne Löfqvist
Karin Ardhe-Österlund
Clara Mannerholm
Hanna Lundqvist
Daniel Callbo

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Thomas Erikson
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tjugosju i Uppsala, org.nr. 717600-4609

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tjugosju 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 Tjugosju 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

Thomas Eriksson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

GUNILLA LANDMARK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 09:44:02



HANNA LUNDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 19:00:47



ROGER ASP

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 21:04:41



DANIEL CALLBO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 20:33:04



CLARA WIKFELDT-MANNERHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 15:59:51



KARIN ARDHE-ÖSTERLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 08:35:23



MARIANNE LÖFQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 09:12:57



THOMAS ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 11:34:54



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 13:09:05



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

THOMAS ERIKSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 11:42:32



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 13:10:06

