

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening 23 Ånäbben i Uppsala



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 23 Anäbben i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 717600-4948 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 2017-08-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fjärdingen 7:9	1951-01-01	1952

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 639
10	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	925
2	lokaler (hyresrätt)	398
9	carport med motorvärmare	0
4	carport med laddplats	0
9	p-plats med motorvärmare	0
2	p-plats med laddplats	0
Totalt 72 objekt		3 962

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 18 st 4 rok, 6 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Fredrik Mejster	Ordförande	2024-04-29
Gunnel Stenstad	Ledamot	2018-06-27
Sven-Erik Junebjörk	Ledamot	2024-04-29
Henrik Annebäck	Ledamot	2023-04-25
Helena Takacs	Ledamot	2021-06-09
Houssein Alali	Ledamot utsedd av HSB Uppsala	2018-06-27
Agneta Skoog	Suppleant	2021-05-31

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Fredrik Mejster, Gunnel Stenstad och Helena Takacs.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Göran Magnusson, Houssein Alali, Helena Takacs och Fredrik Mejster.

Revisorer har varit: Carin Nyström med Rebecca Rikner som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Börje Mattson (sammanställande) och Carin Nyström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-08. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 448 509 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 2 303 883 kr.

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

Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 827 585 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 185 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 40 613 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste genomgången av underhållsplanen utfördes 2024-09-04.

Arbetet med grundförstärkningen har fortsatt under året och planeras vara klart i mars 2025 och kostnaden beräknas uppgå till ca 18 miljoner kr. Under arbetet har skador uppstått hos grannfastigheten och de har yrkat om ersättning. Detta kommer att

utredas under 2025.

För att finansiera arbetet med grundförstärkningen har föreningen under 2024 tagit upp nya lån på totalt 16 miljoner kr. I och med de höjda räntekonstnaderna höjdes årsavgiften med 5% fr.o.m. 2024-01-01 och med 25% fr.o.m. 2024-07-01. Styrelsen planerar i dagsläget inga ytterligare höjningar för kommande år.

Föreningen har under året installerat 6 st laddpunkter för elbilsaddning.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2000	Renovering av fastighetens elsystem
2006	Stambyte för vatten och avlopp, samt helrenovering av badrum och toaletter
2010	Byte av låssystem och porttelefonsystem
2010	Byte till nya säkerhetsdörrar i samtliga lägenheter
2010	Trapphusrenovering med vägg- och takmålning, samt ljudisolerande skivor.
2012	Byte av fönster och balkongdörrar
2023	Fasadrenovering mot innergård
2014	Fasadrenovering mot Skolgatan
2017	Stamspolning
2017	Nya hissar och hissmotorer
2017	Dukbyten på balkongmarkiser
2018	Obligatorisk uppgradering av skyddsrummet för att motsvara gällande regler
2018	Byte av belysning och rörelsevakter i källaren
2019	Värmeslingor i hänggrännor och stuprör
2019	Stegplattformar och landgångar på låghusets tak för evakuering av enrumslägenheterna
2019	Obligatorisk energideklaration av fastigheten
2020	Fiber för anslutning till internet installerat i samtliga lägenheter och lokaler
2020	Systematiskt brandskyddsarbete med upprättande av kontrollplan och komplettering av utrustning
2021	Renovering av hyreslokalen
2021	Takarbeten inklusive arbetsplattformar vid skorstenarna
2022	Upprustning av den gemensamma gården
2023	Byte till LED-armaturer i trapphusen
2024	6 parkeringsplatser förses med laddstation för elbil

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

Årtal	Åtgärd
2025	Arbetet med grundförstärkningen fortsätter. Beräknas färdigställas i mars 2025.
2025	Undersökning av status för avloppsstråken i källaren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 56.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 56.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	220	186	215	52	59
Skuldsättning, kr/kvm	6 740	2 834	2 957	3 045	2 675
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 493	3 150	3 287	3 385	2 974
Räntekänslighet, %	9	4	5	8	7
Energikostnad, kr/kvm	211	183	180	174	142
Årsavgifter, kr/kvm	857	725	671	640	609
Årsavgifter/totala intäkter, %	82	80	80	85	99
Totala intäkter, kr/kvm	934	815	754	674	551
Nettoomsättning, tkr	3 702	3 229	2 989	2 671	2 183
Resultat efter finansiella poster, tkr	449	259	386	-330	-165
Soliditet, %	-4	-16	-19	-23	-22

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	207 760	0	0	207 760
Underhållsfond, kr	754 828	0	72 757	827 585
S:a bundet eget kapital, kr	962 588	0	72 757	1 035 345
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 938 749	259 114	-72 757	-2 752 392
Årets resultat, kr	259 114	-259 114	448 509	448 509
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 679 635	0	375 752	-2 303 883
S:a eget kapital, kr	-1 717 047	0	448 509	-1 268 538

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 177 000 kr samt ianspråktagande skett med 104 243 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	-2 752 392
Årets resultat, kr	448 509
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 303 883

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-185 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	40 613
Balanseras i ny räkning, kr	-2 448 270

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	3 702 370	3 229 350
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	18 144
Summa Rörelseintäkter		3 702 370	3 247 494
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 143 707	-2 119 331
Övriga externa kostnader	Not 5	-98 485	-63 031
Personalkostnader	Not 6	-131 856	-100 110
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-383 572	-373 378
Summa Rörelsekostnader		-2 757 620	-2 655 849
Rörelseresultat		944 750	591 645
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	34 585	2 445
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-530 826	-334 976
Summa Finansiella poster		-496 241	-332 531
Resultat efter finansiella poster		448 509	259 114
Resultat före skatt		448 509	259 114
Årets resultat		448 509	259 114

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	8 773 680	9 137 800
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	91 750	9 256
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	15 666 332	341 337
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		24 531 762	9 488 393
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		24 532 262	9 488 893

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	3 317 503	722 232
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	43 895	36 643
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 361 399	758 875
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 16	1 183 793	250 791
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 183 793	250 791
Summa Omsättningstillgångar		4 545 192	1 009 666
Summa Tillgångar		29 077 454	10 498 559

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	207 760	207 760
Fond för yttre underhåll	827 585	754 828
Summa Bundet eget kapital	1 035 345	962 588

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-2 752 392	-2 938 749
Årets resultat	448 509	259 114
Summa Ansamlad förlust	-2 303 883	-2 679 635

Summa Eget kapital

-1 268 538 -1 717 047

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	0	0
Summa Långfristiga skulder		0	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		26 704 490	11 226 490
Leverantörsskulder		3 098 733	330 529
Skatteskulder		11 072	34 543
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	10 486	49 788
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	521 211	574 256
Summa Kortfristiga skulder		30 345 992	12 215 606

Summa Skulder

30 345 992 12 215 606

Summa Eget kapital och skulder

29 077 454 10 498 559



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	944 750	591 645
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	383 572	373 378
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	383 572	373 378
Erhållen ränta	34 585	2 445
Erlagd ränta	-481 211	-331 082
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	881 696	636 386
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-764 770	25 066
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	2 602 771	380 944
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	1 838 000	406 010
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 719 696	1 042 396
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-15 426 940	-546 188
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-15 426 940	-546 188
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	15 478 000	-489 250
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	15 478 000	-489 250
Årets kassaflöde	2 770 756	6 957
Likvida medel vid årets början	920 421	913 463
Likvida medel vid årets slut	3 691 177	920 421



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 BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10 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	2 066 244	1 749 160
	Årsavgifter lokaler	986 892	835 481
	Hyror lokaler	436 296	416 094
	Hyror garage och parkeringsplatser	166 000	164 100
	El p-platser	11 105	0
	Hyror övrigt	0	12 500
	Övriga primära intäkter	52 978	55 813
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 719 516	3 233 148
	Hyresbortfall	-17 146	-3 798
	<i>Summa</i>	-17 146	-3 798
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 702 370	3 229 350

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	18 144
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	18 144

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård	-305 719	-310 657
	Snö och halk-bekämpning	-18 676	-23 308
	Reparationer	-274 729	-320 438
	Planerat underhåll	-40 613	-104 243
	El	-98 386	-87 768
	Uppvärmning	-594 942	-532 386
	Vatten	-144 314	-106 373
	Sophämtning	-114 416	-123 219
	Fastighetsförsäkring	-81 414	-64 172
	Kabel-TV och bredband	-55 271	-38 461
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-238 680	-237 204
	Förvaltningsavtalskostnader	-176 548	-171 103
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 143 707	-2 119 331

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-4 340
	Administrationskostnader	-25 553	-9 604
	Extern revision	-14 000	-12 000
	Konsultkostnader	0	-1 232
	Medlemsavgifter	-14 100	-14 100
	Föreningsverksamhet	-13 013	-14 171
	Övriga förvaltningskostnader	-31 819	-7 583
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-98 485	-63 031
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-96 300	-71 484
	Revisionsarvode	-2 140	-1 932
	Övriga arvoden	-12 140	-11 932
	Sociala avgifter	-21 276	-14 762
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-131 856	-100 110
	Föreningen har ingen anställd personal.		
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-364 120	-364 120
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-19 452	-9 258
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-383 572	-373 378
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	697	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	33 888	2 445
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	34 585	2 445
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	-529 747	-334 031
	Övriga räntekostnader	-1 079	-945
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-530 826	-334 976

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 837 182	14 512 563
	Ingående anskaffningsvärde mark	333 000	333 000
	Årets investeringar	0	324 619
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	15 170 182	15 170 182
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 032 382	-5 668 262
	Årets avskrivningar	-364 120	-364 120
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 396 502	-6 032 382
	<i>Utgående redovisat värde</i>	8 773 680	9 137 800
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	29 000 000	29 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	10 000 000	10 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	38 000 000	38 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	8 000 000	8 000 000
	<i>Summa</i>	85 000 000	85 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	27 819 300	12 763 300
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	27 819 300	12 763 300
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	46 288	46 288
	Årets investeringar	101 946	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	148 234	46 288
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-37 032	-27 774
	Årets avskrivningar	-19 452	-9 258
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-56 484	-37 032
	<i>Utgående redovisat värde</i>	91 750	9 256
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	341 337	119 768
	Årets investeringar	15 324 995	221 570
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	15 666 332	341 337

Avser arbetet med grundförstärkningen. Beräknas vara klart mars 2025 och kostnaden beräknas uppgå till ca 18 miljoner kronor.

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

2 507 383

669 630

Skattekonto

810 120

52 602

Summa Övriga fordringar

3 317 503

722 232

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring

29 508

22 398

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

14 387

14 245

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

43 895

36 643

Not 16	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Företagskonto Swedbank

1 183 793

250 791

Summa Kassa och bank

1 183 793

250 791

Not 17	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	3,06%	2025-03-28	6 585 625	0
SE-Banken Bolån	3,02%	2025-02-28	2 415 163	372 000
SE-Banken Bolån	3,06%	2025-02-28	3 703 702	150 000
Swedbank	3,37%	2025-01-28	4 000 000	0
Swedbank	3,08%	2025-02-28	5 000 000	0
Swedbank	3,08%	2025-02-28	5 000 000	0
			26 704 490	522 000

Långfristig del

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

26 704 490

Kortfristig del

26 704 490

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

522 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 088 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,11%

Finns swap-avtal

Nej

Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	-35 071	-805
	Inre fond	43 932	43 932
	Övriga kortfristiga skulder	1 625	6 661
	<i>Summa Övriga skulder</i>	10 486	49 788

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	368 796	310 219
	Upplupna räntekostnader	61 327	11 712
	Övriga upplupna kostnader	91 088	252 325
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	521 211	574 256

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

Fredrik Mejster
Gunnel Stenstad
Sven-Erik Junebjörk
Henrik Annebäck
Helena Takacs
Houssein Alali

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Carin Nyström
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 23 Ånåbbsen i Uppsala, org.nr. 717600-4948

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 23 Ånåbbsen 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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. Risker 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 23 Änåbber 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 revisionssed 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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

Carin Nyström
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf 23 Änåbben i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FREDRIK MEJSTER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 09:34:26



SVEN-ERIK JUNEBJÖRK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 10:35:13



HELENA TAKACS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 09:49:57



GUNNEL STENSTAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 11:10:15



HENRIK ANNEBÄCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 10:30:38



HOUSSEIN ALALI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 09:46:46



CARIN NYSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 14:03:52



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 11:18:02



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf 23 Änåbben i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARIN NYSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 14:04:46



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 11:18:48



HSB – där möjligheterna bor