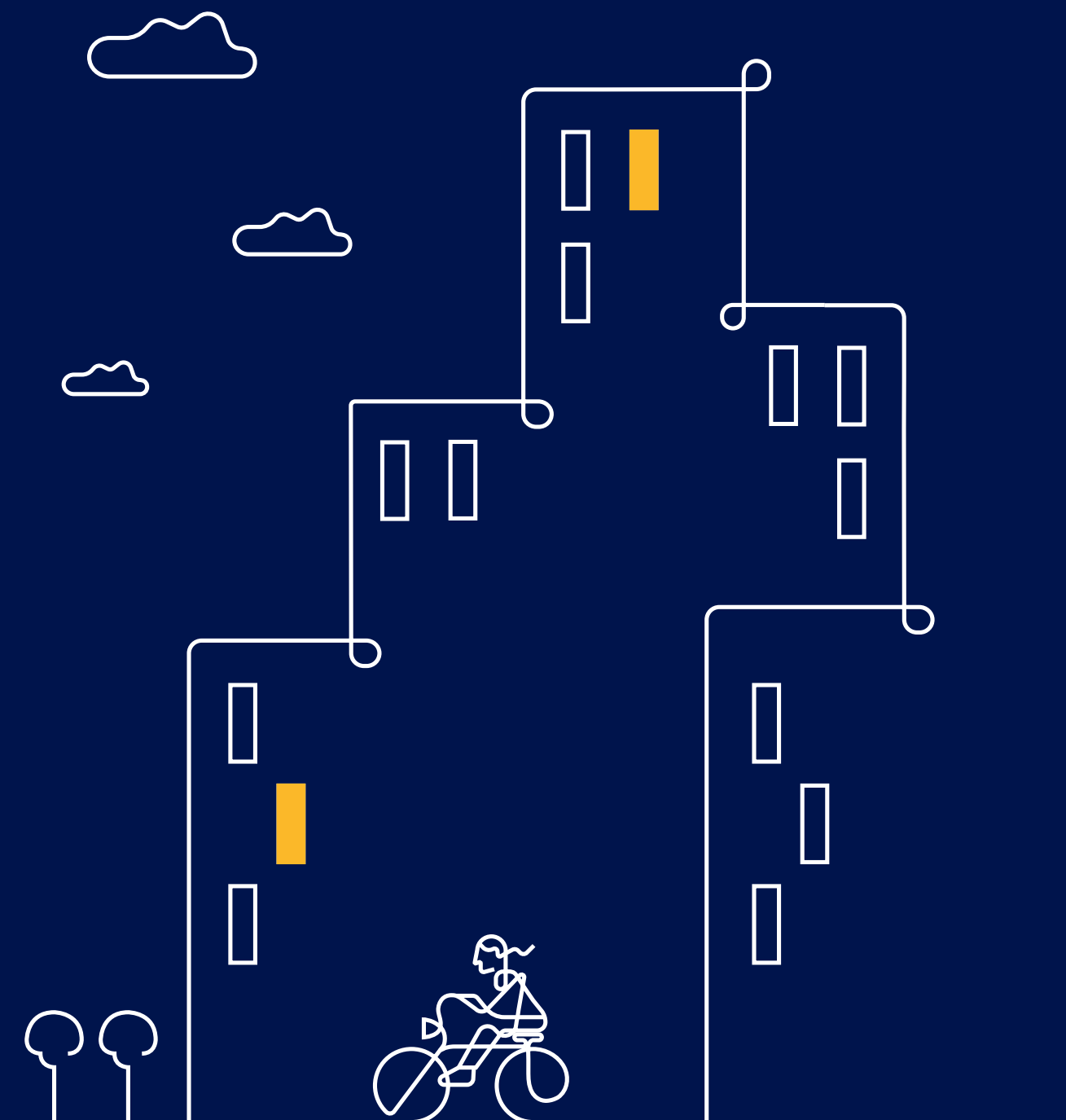




Välkommen till årsredovisningen för HSB Brf 61 Annerstedt i Uppsala

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-10-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1980-01-28 och nuvarande stadgar registrerades 2024-11-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Flogsta 10:2	1978	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 12 flerbostadshus i två-fem våningar.

Värdeåret är 1981.

Föreningen upplåter 96 lägenheter med bostadsrätt samt två lokaler. Bostadsytan uppgår till 9 319 kvm och lokalytan till 70 kvm. Total yta 9 389 kvm. I området finns två tvättstugor. Dessutom finns bastu samt två gästrum och en samlingslokal. Inom området finns även fyra lekplatser.

Byggnadernas totalyta är 9 389 kvm.

Lägenheterna fördelas enligt nedan.

15 st	2 rum och kök
26 st	3 rum och kök
37 st	4 rum och kök
16 st	5 rum och kök
2 st	6 rum och kök

Föreningen har tillgång till 116 st p-platser på motsatta sidan av Flogstavägen, enligt servitut. 48 st av dessa har motorvärmare.

Styrelsens sammansättning

Johan Lundin	Ordförande
Alejandra Ravanal Llanten	Styrelseledamot
David Ekstedt	Styrelseledamot
Eva Danielsson	Styrelseledamot
Halina Hohenthal	Styrelseledamot
Ulf Brinnen	Styrelseledamot
Karolina Lindgren	Styrelseledamot, HSB
Bertil Segerström	Suppleant
Per-Olof Kronosjö	Suppleant

Valberedning

Shima Momeni (sammankallande)
Magnus Aronsson
Hernan Ravanal Lobos

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Sanna Lindqvist	Extern revisor	Borev Revision AB
Egon Nilsson	Intern revisor	Ordinarie
Jacob Johnson	Internrevisor	Suppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10.

Extra föreningsstämma hölls 2024-10-02. Antagning av nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2054. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Årets underhåll

- 2024 ● Undercentralen, byte av expansionskärl
Målning av yttre fönsterkarmar
Rensning och reparation av hängrännor
Beskäring och gallring av trädbestånd

Planerade underhåll

- 2025 ● Påbörja målning av trapphus
Planering av nytt passersystem

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel och underhållsplan	HSB Boservice i Uppland AB
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	Mediator AB
Bredband och TV	Telenor Sverige AB
Elnät	Vattenfall Eldistribution
Elhandel	Bodens Energi
Fjärrvärme	Vattenfall
Hushållsavfall med kompost och restavfall samt vattendistribution	Uppsala Vatten
Källsortering av färgat/ofärgat glas, plast, metall, tidningar, kartong	Ragn Sells AB
Hisservice	Motum Stockholm
Hissbesiktning	Hissbesiktningar i Sverige
Bokningssystem	Boka Mera
Fastighetsförsäkring, bostadsrättstillägg och ohyresbekämpning	Länsförsäkringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Fastränteplacering, 2 miljoner placerade hos Nordea.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 4% för att möta ökade drifts- och räntekostnader.

Utförda underhållsarbeten under året uppgår till 1 056 254 kr. De största underhållskostnaderna avser målning av fönster, 579 999 kr. Bland övrigt underhåll märks bl.a. putslagning, byte expansionskärl samt rensning och lagning av hängrännor.

Förändringar i avtal

Omförhandling av lån, ett lån flyttat från SEB till Nordea.

Nytt elavtal, bundet på tre år med Bodens energi.

Övriga uppgifter

Avtal har tecknats med Elaway gällande installation och drift av infrastruktur för laddstolpar för el/hybridbil.

Styrelsen har arrangerat två aktivitetsdagar, med tillhörande middag, för föreningens medlemmar. Dessa aktivitetsdagar har högt deltagande och uppskattas av medlemmarna.

Traditionsenlig fika med tårta i samband med skolavslutning.

Trädfällning och gallring bland trädbeståndet fortgår löpande.

Föreningen har antagit nya, uppdaterade stadgar.

Utomhusbelysningen har förbättrats, fortsatt arbete att utreda ytterligare förbättringar pågår.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 144 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 145 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 497 705	6 153 816	5 970 326	5 969 162
Resultat efter fin. poster	-123 987	424 897	561 136	1 231 792
Soliditet (%)	58	56	50	48
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	676	643	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97	97	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 295	1 348	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 286	1 338	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	166	184	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	35	31	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	139	124	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	45	34	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	219	189	-	-
Räntekänslighet (%)	1,92	2,09	-	-

Nettoomsättning - Fr.o.m. 2024 räknas intäkter för gemensamhetslokal, övernattningslägenhet, påminnelseavgift, andrahandsuthyrning och öresavrundning in i nyckeltalet nettoomsättning. Dessa intäkter har ej räknats in i nyckeltalet nettoomsättning år 2021-2023.

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta. Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta. Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage.

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett underskott för året, vilket beror på planerat underhåll. Årets underskott kommer att möta tidigare års avsättningar till den yttre reparationsfonden. Mindre framtida underhåll kommer att finansieras med egna sparade medel.

Styrelsens bedömning är att föreningen har möjlighet att uppta nya lån vid större underhållsåtgärder.

Styrelsen ser årligen över nivån på årsavgifterna, höjning gjordes under 2024 och styrelsen har fattat beslut om ytterligare höjning med 2% från den 1 april 2025. Vid behov övervägs ytterligare höjningar av årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	3 875 534	-	-	3 875 534
Upplåtelseavgifter	406 389	-	-	406 389
Fond, yttre underhåll	12 865 897	-154 948	519 800	13 230 749
Balanserat resultat	983 682	579 845	-519 800	1 043 727
Årets resultat	424 897	-424 897	-123 987	-123 987
Eget kapital	18 556 399	0	-123 987	18 432 412

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 563 527
Årets resultat	-123 987
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-519 800
Totalt	919 740
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	1 056 254
Balanseras i ny räkning	1 975 994

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 497 705	6 175 686
Övriga rörelseintäkter	3	0	1 000
Summa rörelseintäkter		6 497 705	6 176 686
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 895 806	-4 205 534
Övriga externa kostnader	9	-322 419	-265 138
Personalkostnader	10	-574 807	-585 163
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-625 464	-631 109
Summa rörelsekostnader		-6 418 496	-5 686 944
RÖRELSERESULTAT		79 208	489 743
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		76 067	97 042
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-279 263	-143 480
Summa finansiella poster		-203 196	-46 438
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-123 987	443 305
Skatt		0	-18 408
ÅRETS RESULTAT		-123 987	424 897

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	27 641 288	28 266 752
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		27 641 288	28 266 752
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		27 641 288	28 266 752
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		29 953	48 769
Övriga fordringar	14	23 254	35 559
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	264 775	288 060
Summa kortfristiga fordringar		317 982	372 388
Kortfristiga placeringar			
Övriga placeringar		2 000 000	2 000 000
Summa kortfristiga placeringar		2 000 000	2 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 843 601	2 207 839
Summa kassa och bank		1 843 601	2 207 839
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 161 583	4 580 227
SUMMA TILLGÅNGAR		31 802 871	32 846 978

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 281 923	4 281 923
Fond för yttre underhåll		13 230 749	12 865 897
Summa bundet eget kapital		17 512 672	17 147 820
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 043 727	983 682
Årets resultat		-123 987	424 897
Summa fritt eget kapital		919 740	1 408 579
SUMMA EGET KAPITAL		18 432 412	18 556 399
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	11 646 154	0
Summa långfristiga skulder		11 646 154	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	425 000	12 558 654
Leverantörsskulder		386 881	710 832
Skatteskulder		30 585	37 119
Övriga kortfristiga skulder		58 591	67 625
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	823 248	916 349
Summa kortfristiga skulder		1 724 305	14 290 579
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 802 871	32 846 978

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	79 208	489 743
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	625 464	631 109
	704 672	1 120 852
Erhållen ränta	79 536	749
Erlagd ränta	-284 480	-143 540
Erhållen utdelning	0	89 360
Betald inkomstskatt	0	-18 408
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	499 729	1 049 013
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	50 937	-80 699
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-427 403	727 112
Kassaflöde från den löpande verksamheten	123 262	1 695 426
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-487 500	-4 600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-487 500	-4 600 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-364 238	-2 904 574
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 207 839	7 112 413
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 843 601	4 207 839

Föreningens fasträntekonto klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB Brf 61 Annerstedt i Uppsala har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Styrelsen har under 2024 beslutat att byta redovisningsprincip från BFNAR 2016:10 (K2) till BFNAR 2012:1(K3). Förstagångstillämpning av BFNAR 2012:1 (K3).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över byggnadsdelarnas bedömda nyttjandeperiod. Linjär avskrivningsmetod används. Föreningen tillämpar komponentavskrivning vilket innebär att byggnaden delas upp i olika utbytbara delar, komponenter, med olika nyttjandeperioder och därmed olika avskrivningstider. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme	90 år
--------	-------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	6 297 116	5 996 626
Hysesintäkter p-plats	137 700	124 400
Hysesintäkter förråd	28 320	30 990
EI	0	1 800
Gemensamhetslokal	5 400	1 500
Övernattnings-/gästlägenhet	21 750	19 950
Påminnelseavgift	1 200	420
Andrahandsuthyrning	6 229	0
Öres- och kronutjämning	-10	0
Summa	6 497 705	6 175 686

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	0	1 000
Summa	0	1 000

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	254 076	243 464
Fastighetsskötsel utöver avtal	79 129	84 587
Besiktningar	6 600	95 270
Serviceavtal	53 041	41 097
Hissar	88 694	140 537
Summa	481 539	604 955

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	510 126	228 737
Försäkringsärende	0	129 692
Summa	510 126	358 429

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024-12-31	2023-12-31
Övrigt	1 056 254	674 748
Vid årets slut	1 056 254	674 748

Den största underhållskostnaden under år 2024 avser målning av fönster, 579 999 kr.

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	325 795	290 215
Uppvärmning	1 305 862	1 163 875
Vatten	423 030	317 025
Sophämtning/renhållning	196 928	225 997
Summa	2 251 615	1 997 111

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	190 102	172 817
Kabel-TV	246 000	239 760
Fastighetsskatt	160 170	157 714
Summa	596 272	570 291

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	1 864	1 788
Juridiska åtgärder	11 016	0
Revisionsarvoden extern revisor	20 975	19 913
Fritids och trivselkostnader	61 121	0
Förvaltningsarvode enl avtal	112 037	110 840
Korttidsinventarier	9 008	3 174
Administration	75 378	100 323
Föreningsavgifter	31 020	29 100
Summa	322 419	265 138

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	100 379	126 100
Övriga arvoden	3 750	0
Revisionsarvoden internrevisor	7 876	7 246
Lön	138 810	136 460
Lön - vicevärd	192 000	192 000
SPP/tjänstepension/FORA	5 933	0
Arbetsgivaravgifter	125 380	123 300
Löneskatt	679	57
Summa	574 807	585 163

Anställda under året

Föreningen har haft 1 anställd.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	278 348	143 426
Dröjsmålsränta	915	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	54
Summa	279 263	143 480

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	40 827 072	40 827 072
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	40 827 072	40 827 072
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12 560 320	-11 934 856
Årets avskrivning	-625 464	-625 464
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 185 784	-12 560 320
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	27 641 288	28 266 752
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 080 000</i>	<i>3 080 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	98 221 000	98 221 000
Taxeringsvärde mark	51 148 000	51 148 000
Summa	149 369 000	149 369 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	502 497	502 497
Utgående anskaffningsvärde	502 497	502 497
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-502 497	-496 852
Avskrivningar	0	-5 645
Utgående avskrivning	-502 497	-502 497
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	23 254	24 407
Övriga kortfristiga fordringar	0	11 152
Summa	23 254	35 559

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	13 484	91 025
Förutbet försäkr premier	195 004	190 102
Förutbet kabel-TV	28 823	0
Förutbet bredband	24 000	0
Upplupna ränteintäkter	3 464	6 933
Summa	264 775	288 060

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2024-01-17		0	4 650 000
SEB	2024-12-28		0	6 555 719
SBAB	2024-01-16		0	1 352 935
SBAB	2026-01-19	3,75 %	5 640 435	0
Nordea	2026-12-16	2,94 %	6 430 719	0
Summa			12 071 154	12 558 654
Varav kortfristig del			425 000	12 558 654

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 946 154 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	35 124	0
Uppl kostn el	32 452	0
Uppl kostnad Värme	173 865	0
Uppl kostn räntor	2 101	7 318
Uppl kostn löner	19 110	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	6 004	0
Förutbet hyror/avgifter	554 592	555 702
Övriga uppl kostn och förutb int	0	353 329
Summa	823 248	916 349

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	22 574 000	33 411 000
Summa	22 574 000	33 411 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna med 2% fr.o.m. 2025-04-01.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.
Uppsala

Alejandra Ravanal Llanten
Styrelse

David Ekstedt
Styrelse

Eva Danielsson
Styrelse

Halina Hohenthal
Styrelse

Johan Lundin
Ordförande

Karolina Lindgren
Styrelse

Ulf Brinnen
Styrelse

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Egon Nilsson
Internrevisor

Sanna Lindqvist
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2025 20:15

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 14.05.2025 19:36

DOCUMENT ID:

r143N8M-gl

ENVELOPE ID:

S1emhN8fWle-r143N8M-gl

DOCUMENT NAME:

HSB Brf 61 Annerstedt i Uppsala, 716401-2317 - Årsredo
visning 2024.pdf

19 pages

SHA-512:

ec02cf9f575ec385bb83110bf687bab5145995f6c235c55
515aca7815aedcb3fbb4ca87e38b13f3fb172e9ffb8597b
9de5518b18ff49c063a9a0b46b1c2c7248

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN LUNDIN johan.emanuel.lundin@gmail.com	 Signed Authenticated	14.05.2025 19:38 14.05.2025 19:37	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.147.55
2. Eva Birgitta Danielsson eva.b.dson@gmail.com	 Signed Authenticated	14.05.2025 20:03 14.05.2025 19:59	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.42.236
3. Halina Hohenthal h.hohenthal@gmail.com	 Signed Authenticated	14.05.2025 20:07 14.05.2025 20:05	eID Low	Swedish BankID IP: 130.238.188.13
4. ALEJANDRA RAVANAL LL ANTEN aleravanal@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 07:14 14.05.2025 19:46	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.155.25
5. Tide Karolina Louvisa Lindgren karolina.lindgren@hsb.se	 Signed Authenticated	15.05.2025 07:54 15.05.2025 07:45	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.149.40
6. DAVID EKSTEDT ekstedtdavid@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 10:29 15.05.2025 08:34	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.194.250
7. Ulf Stig Axel Brinnen uffe.brinnen@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 14:13 16.05.2025 14:11	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.147.126
8. EGON NILSSON egon.nilsson46@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 17:08 16.05.2025 17:05	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.147.36
9. Sanna Karin Helena Lindkvist sanna.lindqvist@borev.se	 Signed Authenticated	18.05.2025 20:15 18.05.2025 20:10	eID Low	Swedish BankID IP: 95.140.187.181

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Hsb Bostadsrättsförening 61 Annerstedt i Uppsala, org.nr 716401-2317

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hsb Bostadsrättsförening 61 Annerstedt i Uppsala för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den externa revisorns ansvar* samt *Internrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt 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.

Den externa revisorns ansvar

Jag har att utföra 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. 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. 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.

Internrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Hsb Bostadsrättsförening 61 Annerstedt i Uppsala för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den externa revisorn 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 den externa revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 den dag som framgår av min elektroniska signatur

Sanna Lindqvist
Extern revisor

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Egon Nilsson
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2025 20:18

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 14.05.2025 19:36

DOCUMENT ID:

BJ-4nNLzbge

ENVELOPE ID:

Hkm2ELMWlg-BJ-4nNLzbge

DOCUMENT NAME:

Hsb Brf 61 Annerstedt i Uppsala revisionsberättelse 2024.pdf

2 pages

SHA-512:

7b0ca609c8360ea61c56ed817736057119ffb4f374d1174018267c6823684e35a11353fa5b58ece42ab423c8840d156a5d8924b261620cf4c9a90211bca9e4ea

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EGON NILSSON egon.nilsson46@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2025 17:04 16.05.2025 17:02	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.147.36
2. Sanna Karin Helena Lindkvist sanna.lindqvist@borev.se	Signed Authenticated	18.05.2025 20:18 18.05.2025 20:16	eID Low	Swedish BankID IP: 95.140.187.181

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed