



# Välkommen till årsredovisningen för HSB Brf 61 Annerstedt i Uppsala

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</b>

# 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.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Flogsta 10:2	1978	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Uppsala

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 12 flerbostadshus.

Värdeåret är 1981.

Föreningen har 96 bostadsrätter om totalt 9 319 kvm och 2 lokaler om 70 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	HSB-ledamot
Per-Olof Kronosjö	Suppleant
Bertil Segerström	Suppleant

### Valberedning

Shima Momeni (sammanställande)  
Magnus Aronsson  
Hernan Ravanal Lobos

### Firmateckning

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

### Revisorer

Cornelia Gustavsson	Revisor	BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.
Jacob Johnson	Internrevisor	
Egon Nilsson	Internrevisor	
Axel Jacob Vigen Johnson	Internrevisor	

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2054. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

### Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Undercentralen, byte av expansionskärl  
Målning av yttre fönsterkarmar  
Rensning och reparation av hänggrännor  
Beskäring och gallring av trädbestånd
- 2025** ● Undercentralen, byte av styrenhet  
Installation av nytt passersystem och porttelefonlösning  
Fläktbyte och byte av styrutrustning på ventilationsaggregat, Flogstavägen 168

### Planerade underhåll

- 2026** ● Målning av trapphus  
Rengöring av tak

### **Avtal med leverantörer**

Arborister, utemiljö  
Bredband och TV  
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning  
Elbilsladdning  
Elhandel  
Elnät  
Fastighetsförsäkring, bostadsrättstillägg och ohyresbekämpning  
Fastighetsskötsel och underhållsplan  
Fjärrvärme  
Hisservice  
Hushållsavfall med kompost och restavfall, källsortering samt vattendistribution  
Installation av lås- och passersystem  
Internetuppkoppling för IPtelefoni  
IPTelefoni

Arboris Ek. för.  
Telenor Sverige AB  
Mediator AB  
Elaway  
Bodens Energi  
Vattenfall Eldistribution  
Länsförsäkringar  
HSB Boservice i Uppland AB  
Vattenfall  
Uppsala Lyftservice  
Uppsala Vatten  
Stjernbron Säkerhetsteknik  
Acandia  
Telavox

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Beslut om att förlänga lån hos SBAB, löptid 2 år. Ny räntesats gäller från 2028-01-17, och påverkar kommande års ränteutgifter.

Fastränteplacering, 2 miljoner placerade hos Nordea, som i december flyttades till SBAB på grund av bättre räntor.

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

### Förändringar i avtal

Avtal med Acanidia har tecknats gällande internetuppkoppling för IPTelefoni.

Avtal med Telavox har tecknats gällande IPTelefontjänst.

### Övriga uppgifter

Installation av nytt passersystem och porttelefoni under hösten.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har utförts.

Samtliga brandsläckare i gemensamma utrymmen och trapphus har bytts ut.

45årsjubileum med middag för föreningens medlemmar.

Styrelsen har arrangerat två aktivitetsdagar, varav en med tillhörande middag, för föreningens medlemmar.

Höstens aktivitetsdag bjöd inte på traditionsenlig middag, med anledning av en nyligen genomförd jubileumsfest. Istället arrangerades pubafton.

Dessa aktivitetsdagar har högt deltagande och uppskattas av medlemmarna.

Traditionsenlig fika med tårta i samband med skolavslutning.

Arboristerna har fortsatt att arbeta med föreningens utemiljö, med bland annat nyplanteringar.

Den av föreningsstämman beslutade bullermätningen kommer att genomföras under våren 2026. Anledningen till att mätningen inte har utförts under 2025 är att föreningen först har genomfört en obligatorisk ventilationskontroll (OVK). Då resultatet av kontrollen kräver åtgärder, har styrelsen beslutat att avvakta med bullermätningen tills dessa är åtgärdade för att säkerställa att mätresultaten blir korrekta och inte påverkas av ventilationssystemets status.

Inköp av syskongunga, även detta beslutat av stämman, genomförs också under våren 2026.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 145 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 146 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 675 854	6 497 705	6 153 816	5 970 326
Resultat efter fin. poster	647 570	-123 987	443 305	561 136
Soliditet (%)	60	58	56	50
Yttre fond	12 694 295	13 230 749	12 865 897	-
Taxeringsvärde	142 407 000	149 369 000	149 369 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	689	676	643	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96	97	97	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 250	1 295	1 348	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 240	1 286	1 338	-
Sparande / kvm totalyta, kr	146	166	186	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	44	35	31	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	143	139	124	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	52	45	34	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	238	219	189	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,33	-	-	-
Räntekänslighet (%)	1,82	1,91	2,09	-

**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 (för småhus ingår även biyta).

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

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	3 875 534	-	919 466	4 795 000
Upplåtelseavgifter	406 389	-	-406 389	0
Fond, yttre underhåll	13 230 749	-1 056 254	519 800	12 694 295
Balanserat resultat	1 043 727	932 267	-1 032 877	943 117
Årets resultat	-123 987	123 987	647 570	647 570
<b>Eget kapital</b>	<b>18 432 412</b>	<b>0</b>	<b>647 570</b>	<b>19 079 982</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 975 994
Justeringar inom eget kapital	-513 077
Årets resultat	647 570
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-519 800
<b>Totalt</b>	<b>1 590 687</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	94 707
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>1 685 394</b>

*Det har identifierats att insatser tidigare har redovisats felaktigt och att beloppen inte har överensstämt med föreningens ekonomiska plan. Insatserna har därför korrigerats i årsredovisningen.*

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 675 854	6 497 705
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 675 854</b>	<b>6 497 705</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-4 025 254	-4 895 806
Övriga externa kostnader	8	-373 897	-330 295
Personalkostnader	9	-639 125	-566 931
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-631 930	-625 464
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 670 207</b>	<b>-6 418 496</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 005 647</b>	<b>79 208</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		37 241	76 067
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-395 318	-279 263
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-358 077</b>	<b>-203 196</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>647 570</b>	<b>-123 987</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>647 570</b>	<b>-123 987</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 17	27 183 417	27 641 288
Maskiner och inventarier	12	545 416	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>27 728 833</b>	<b>27 641 288</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>27 728 833</b>	<b>27 641 288</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		33 763	29 953
Övriga fordringar	13	16 027	23 254
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	276 329	264 775
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>326 119</b>	<b>317 982</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Kortfristiga placeringar		2 000 000	2 000 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 896 600	1 843 601
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 896 600</b>	<b>1 843 601</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 222 718</b>	<b>4 161 583</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 951 551</b>	<b>31 802 871</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		4 795 000	4 281 923
Fond för yttre underhåll		12 694 295	13 230 749
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>17 489 295</b>	<b>17 512 672</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		943 117	1 043 727
Årets resultat		647 570	-123 987
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 590 687</b>	<b>919 740</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>19 079 982</b>	<b>18 432 412</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	11 646 154
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>11 646 154</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	11 646 154	425 000
Leverantörsskulder		360 314	386 881
Skatteskulder		0	30 585
Övriga kortfristiga skulder		66 668	58 591
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	798 433	823 248
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 871 569</b>	<b>1 724 305</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 951 551</b>	<b>31 802 871</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 005 647</b>	<b>79 208</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	631 930	625 464
	<b>1 637 577</b>	<b>704 672</b>
Erhållen ränta	40 705	79 536
Erlagd ränta	-395 359	-284 480
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 282 923</b>	<b>499 729</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 601	50 937
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-73 849	-427 403
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 197 474</b>	<b>123 262</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-719 475	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-719 475</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-425 000	-487 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-425 000</b>	<b>-487 500</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>52 999</b>	<b>-364 238</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 843 601</b>	<b>4 207 839</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 896 600</b>	<b>3 843 601</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för HSB Brf 61 Annerstedt i Uppsala är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar..

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 bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,67 %
Styr & övervakning	6,67 %
Installationer	5,00 %

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 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	6 391 535	6 297 116
Hysesintäkter p-plats	176 650	137 700
Hysesintäkter förråd	25 950	28 320
Elintäkter laddstolpe moms	33 910	0
Gemensamhetslokal	3 800	5 400
Övernattnings-/gästlägenhet	23 400	21 750
Påminnelseavgift	420	1 200
Pantsättningsavgift	2 352	0
Överlåtelseavgift	1 470	0
Administrativ avgift	2 646	0
Andrahandsuthyrning	13 720	6 229
Öres- och kronutjämning	1	-10
<b>Summa</b>	<b>6 675 854</b>	<b>6 497 705</b>

## NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	265 044	254 076
Fastighetsskötsel utöver avtal	88 320	79 129
Besiktningar	68 122	6 600
Hissbesiktning	5 550	0
Brandskydd	32 675	0
Myndighetstillsyn	6 426	0
Sophantering	5 168	0
Snöröjning/sandning	3 685	0
Serviceavtal	61 250	53 041
Serviceavtal, hissar	33 775	0
Hissar	0	88 694
<b>Summa</b>	<b>570 015</b>	<b>481 539</b>

## NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	32 622	510 126
Tvättstuga	24 596	0
Dörrar och lås/porttele	13 280	0
VVS	83 258	0
Värmeanläggning/undercentral	39 647	0
Ventilation	46 664	0
Elinstallationer	5 615	0
Hissar	123 523	0
<b>Summa</b>	<b>369 205</b>	<b>510 126</b>

### NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	94 707	1 056 254
<b>Summa</b>	<b>94 707</b>	<b>1 056 254</b>

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	410 232	325 795
Uppvärmning	1 338 738	1 305 862
Vatten	488 792	423 030
Sophämtning/renhållning	129 696	196 928
<b>Summa</b>	<b>2 367 458</b>	<b>2 251 615</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	195 004	190 102
Kabel-TV	115 292	246 000
Bredband	144 000	0
Fastighetsskatt	169 574	160 170
<b>Summa</b>	<b>623 870</b>	<b>596 272</b>

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	738	0
Tele- och datakommunikation	3 258	1 864
Juridiska åtgärder	31 390	11 016
Revisionsarvoden extern revisor	21 500	20 975
Revisionsarvoden internrevisor	14 301	7 876
Fritids och trivselkostnader	98 040	61 121
Studieverksamhet	1 200	0
Förvaltningsarvode enl avtal	117 646	112 037
Överlåtelsekostnad	1 470	0
Pantsättningskostnad	2 940	0
Korttidsinventarier	19 179	9 008
Administration	31 215	75 378
Föreningsavgifter	31 020	31 020
<b>Summa</b>	<b>373 897</b>	<b>330 295</b>

## NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	131 786	100 379
Övriga arvoden	15 759	3 750
Lön	146 990	138 810
Lön - vicevärd	192 000	192 000
SPP/tjänstepension/FORA	10 337	5 933
Arbetsgivaravgifter	140 043	125 380
Löneskatt	2 210	679
<b>Summa</b>	<b>639 125</b>	<b>566 931</b>

### Anställda under året

Föreningen har haft 1 anställd. Föreningen har även haft ungdomar som utfört städning och sommararbete.

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	394 942	278 348
Dröjsmålsränta	0	915
Kostnadsränta skatter och avgifter	376	0
<b>Summa</b>	<b>395 318</b>	<b>279 263</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	40 827 072	40 827 072
Årets inköp	169 475	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>40 996 547</b>	<b>40 827 072</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-13 185 784	-12 560 320
Årets avskrivning	-627 346	-625 464
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-13 813 130</b>	<b>-13 185 784</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>27 183 417</b>	<b>27 641 288</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 080 000</i>	<i>3 080 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	96 265 000	98 221 000
Taxeringsvärde mark	46 142 000	51 148 000
<b>Summa</b>	<b>142 407 000</b>	<b>149 369 000</b>

<b>NOT 11, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	40 827 072	40 827 072
Årets inköp	169 475	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>40 996 547</b>	<b>40 827 072</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-13 185 784	-12 560 320
Årets avskrivning	-627 346	-625 464
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-13 813 130</b>	<b>-13 185 784</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>27 183 417</b>	<b>27 641 288</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 080 000</i>	<i>3 080 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	96 265 000	98 221 000
Taxeringsvärde mark	46 142 000	51 148 000
<b>Summa</b>	<b>142 407 000</b>	<b>149 369 000</b>

Årets inköp avser styr- och övervakningssystem samt byte av cirkulationspump.

<b>NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	502 497	502 497
Årets inköp	550 000	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>1 052 497</b>	<b>502 497</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-502 497	-502 497
Årets avskrivning	-4 584	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-507 081</b>	<b>-502 497</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>545 416</b>	<b>0</b>

<b>NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	502 497	502 497
Årets inköp	550 000	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>1 052 497</b>	<b>502 497</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-502 497	-502 497
Årets avskrivning	-4 584	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-507 081</b>	<b>-502 497</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>545 416</b>	<b>0</b>

Årets inköp avser installation av passagesystem/porttelefoni.

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	2 470	23 254
Skattefordringar	4 370	0
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	9 187	0
<b>Summa</b>	<b>16 027</b>	<b>23 254</b>

<b>NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	17 476	13 484
Förutbet försäkr premier	198 915	195 004
Förutbet kabel-TV	29 089	28 823
Förutbet bredband	24 000	24 000
Upplupna intäkter	6 849	0
Upplupna ränteintäkter	0	3 464
<b>Summa</b>	<b>276 329</b>	<b>264 775</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2026-01-19	3,75 %	5 340 435	5 640 435
Nordea	2026-12-16	2,94 %	6 305 719	6 430 719
<b>Summa</b>			<b>11 646 154</b>	<b>12 071 154</b>
Varav kortfristig del			11 646 154	425 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 521 154 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	7 704	35 124
Uppl kostn el	42 656	32 452
Uppl kostnad Värme	180 569	173 865
Uppl kostn räntor	2 060	2 101
Uppl kostn löner	0	19 110
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	6 004
Förutbet hyror/avgifter	565 444	554 592
<b>Summa</b>	<b>798 433</b>	<b>823 248</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	33 411 000	33 411 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
<b>Summa</b>	<b>33 411 000</b>	<b>33 411 000</b>

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Beslut om kommande avgiftshöjning med 4% från 2026-03-01.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-29.

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

Uppsala

---

Johan Lundin  
Ordförande

---

Alejandra Ravanal Llanten  
Styrelseledamot

---

David Ekstedt  
Styrelseledamot

---

Eva Danielsson  
Styrelseledamot

---

Halina Hohenthal  
Styrelseledamot

---

Karolina Lindgren  
HSB-ledamot

---

Ulf Brinnen  
Styrelseledamot

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

---

BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.  
Cornelia Gustavsson  
Revisor

---

Axel Jacob Vigen Johnson  
Internrevisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

29.05.2026 17:26

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 29.05.2026 10:58

**DOCUMENT ID:**

Hk84BCIxMe

**ENVELOPE ID:**

B184SA8xGe-Hk84BCIxMe

**DOCUMENT NAME:**

HSB Brf 61 Annerstedt i Uppsala, 716401-2317 - Årsredo visning 2025-12-31.pdf

21 pages

**SHA-512:**

36d830acdbf6f673c1798ab789fa580df132ca57316631c6319689228def52fbaccf7af2c69b425b2679c11f318211f0d834b85f8ffd612cc31d1ee3411a1348

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. Eva Birgitta Danielsson eva.b.dson@gmail.com	 Signed Authenticated	29.05.2026 10:59 29.05.2026 10:58	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.7.210
2. JOHAN LUNDIN fram bogir@gmail.com	 Signed Authenticated	29.05.2026 11:02 29.05.2026 11:00	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.147.55
3. Ulf Stig Axel Brinnen uffe.brinnen@gmail.com	 Signed Authenticated	29.05.2026 11:10 29.05.2026 11:06	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.78.179
4. Halina Hohenthal h.hohenthal@gmail.com	 Signed Authenticated	29.05.2026 11:45 29.05.2026 11:39	eID Low	Swedish BankID IP: 130.238.51.243
5. DAVID EKSTEDT ekstedtdavid@gmail.com	 Signed Authenticated	29.05.2026 12:03 29.05.2026 12:02	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.213.128
6. ALEJANDRA RAVANAL LL ANTEN aleravanal@gmail.com	 Signed Authenticated	29.05.2026 12:59 29.05.2026 12:58	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.161.190
7. Tide Karolina Louvisa Lin dgren klindgren603@gmail.com	 Signed Authenticated	29.05.2026 13:56 29.05.2026 13:56	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.2.31
8. Axel Jacob Vigen Johnso n axeljacobjohnson@gmail. com	 Signed Authenticated	29.05.2026 14:09 29.05.2026 14:08	eID Low	Swedish BankID IP: 92.34.128.137
9. Clara Cornelia Pia Gustaf sson cornelia.gustafsson@bore vision.se	 Signed Authenticated	29.05.2026 17:26 29.05.2026 15:40	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.84.201

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

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
-----------	---------	-----------------	--------	---------

\* 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

## 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