



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf 52 Luthagen Strand i Uppsala

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 52 Luthagen Strand i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 769628-4491 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är privatbostadsföretag 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2014-08-01. 2022-04-06 köper föreningen, och blir lagfaren ägare till, fastigheten Uppsala Luthagen 91:2.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2023-11-29 och nuvarande stadgar 2021-04-14.

Föreningens hus byggdes mellan åren 2021 - 2024, med första inflytt april 2024. Resterande tillträdde successivt under 2024.

Fastigheten är belägen på adresserna Vanadisgatan 11, 15 och Luthagesplanaden 2A-D.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Luthagen 91:2	2022-04-06	2024
Totalt 1 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam via Södberg & Partners. 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
63	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 704
2	lokaler (hyresrätt)	167
49	garageplatser med laddplats	588
3	p-platser	0
Totalt 117 objekt		6 459

Föreningens lägenheter fördelas på: 19 st 2 rok, 1 st 2.5 rok, 19 st 3 rok, 17 st 4 rok, 7 st 5 rok.

Gemensamhetsanläggning kommer att upprättas tillsammans med grannförening HSB Brf 31 Luthagen Esplanad, med hänsyn tagen till gemensamt garage respektive grönytor och parkeringsplatser.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Karolina Lindgren	Ordförande
Fredrik Alpin	HSB-Ledamot
Bengt Engström	Ledamot
Urban Qvarnström	Ledamot
Sabina Salestedt	Ledamot
Mattias Lindgren	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Karolina Lindgren, Bengt Engström, Urban Qvarnström, Mattias Lindgren och Sabina Salestedt.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsen.

Revisorer har varit Ida Carlsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Ingen valberedning har varit utsedd under året.

Föreningsstämma

Ordinarie årsstämma hölls 2024-09-19. På stämman deltog 5 röstberättigade medlemmar.

Inflyttningsstämma hölls 2024-12-04. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 2 456 142 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 2 456 142 kr.

Årsavgiften höjdes med 15,8 % fr.o.m. 2024-01-01.

Kassaflödesanalys

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

Inflyttningsåret var 2024 vilket även var då insatserna betalades in till föreningen. Detta gör att jämförelseåren skiljer sig mycket åt, vilket bidrar till det negativa kassaflödet.

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 0 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 301 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 0 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Eftersom föreningen är ny finns inga stora poster för underhåll.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 63 upplåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 102.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	301	0	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	10 603	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 006	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	27	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	38	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	439	0	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	73	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	532	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 107	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 456	0	0	0	0
Soliditet, %	83	0	0	0	0

Med hänsyn tagen till att föreningen är nyproducerad och att tillträde har skett successivt under 2024, är nyckeltalen inte jämförbara då de inte innefattar intäkter och kostnader för 12 månader.

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

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

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets resultat är negativt främst beroende på att föreningen är nyproducerad och har höga avskrivningar. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 301 kr/m².

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	0	0	248 500 000	248 500 000
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	93 030 000	93 030 000
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
S:a bundet eget kapital, kr	0	0	341 530 000	341 530 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	0	0	0	0
Årets resultat, kr	0	0	-2 456 142	-2 456 142
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	0	0	-2 456 142	-2 456 142
S:a eget kapital, kr	0	0	339 073 858	339 073 858

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	0
Årets resultat, kr	-2 456 142
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 456 142

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-301 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 757 142

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	3 106 939	0
Övriga rörelseintäkter	Not 3	327 414	0
Summa Rörelseintäkter		3 434 353	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 051 436	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-15 745	0
Personalkostnader	Not 6	-11 300	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 402 321	0
Summa Rörelsekostnader		-5 480 802	0
Rörelseresultat		-2 046 449	0
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	26 367	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-436 060	0
Summa Finansiella poster		-409 693	0
Resultat efter finansiella poster		-2 456 142	0
Resultat före skatt		-2 456 142	0
Årets resultat		-2 456 142	0

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	405 420 314	114 034 000
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	237 917 810
Summa Materiella anläggningstillgångar		405 420 314	351 951 810
Summa Anläggningstillgångar		405 420 314	351 951 810

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		76 069	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 432 820	7 101 130
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	796 987	0
Summa Kortfristiga fordringar		3 305 876	7 101 130
Summa Omsättningstillgångar		3 305 876	7 101 130

Summa Tillgångar		408 726 190	359 052 940
------------------	--	-------------	-------------

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	341 530 000	0
Summa Bundet eget kapital	341 530 000	0
Ansamlad förlust		
Årets resultat	-2 456 142	0
Summa Ansamlad förlust	-2 456 142	0
Summa Eget kapital	339 073 858	0

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1367 797 000	352 849 264
Summa Långfristiga skulder	67 797 000	352 849 264
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	685 000	0
Leverantörsskulder	10 603	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 141 445	6 203 676
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 151 158 283	0
Summa Kortfristiga skulder	1 855 331	6 203 676
Summa Skulder	69 652 331	359 052 940
Summa Eget kapital och skulder	408 726 190	359 052 940

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -2 046 449 0

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 4 402 321 0

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

4 402 321 0

Erhållen ränta

26 367 0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

2 382 239 0

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 28 837 2 881 018

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -5 469 405 6 203 676

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-5 440 568 9 084 694

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-3 058 328 9 084 694

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -57 870 825 -128 081 201

Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar 0 242 910

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-57 870 825 -127 838 291

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser 341 530 000 -6 203 676

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -284 367 264 124 947 273

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

57 162 736 118 743 597

Årets kassaflöde

-3 766 417 -10 000

Likvida medel vid årets början

6 193 676 6 203 676

Likvida medel vid årets slut

2 427 259 6 193 676

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Då det är första gången detta tillämpas, kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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 byggnad:

120 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 har ännu inte fått något värdeår, fastighetstaxering är under upprättande.

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	2 385 429	0
	Årsavgifter bostäder IMD el och varmvatten	40 730	0
	Årsavgifter bostäder bredband	76 885	0
	Hyror lokaler	50 000	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	709 415	0
	Hyror förbrukningsbaserad	6 178	0
	Övriga primära intäkter	1	0
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 268 638	0
	Bortfall garage,p-platser	-161 699	0
	<i>Summa</i>	-161 699	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 106 939	0

I årsavgiften ingår uppvärmning, kallvatten. Föreningen har IMD (gemensamt avtal med individuell mätning) avseende el och varmvatten. Därutöver tillkommer obligatorisk avgift för bredband på 195 kr/mån.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	327 414	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	327 414	0

Innefattar bl.a. insatser som tillfallit föreningen.

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård	-301 468	0
	Reparationer	-62 646	0
	El	-92 766	0
	Uppvärmning	-65 583	0
	Vatten	-86 533	0
	Sophämtning	-74 607	0
	Fastighetsförsäkring	-100 952	0
	Kabel-TV och bredband	-80 879	0
	Förvaltningsavtalskostnader	-186 002	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 051 436	0

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Extern revision	-11 000	0
Föreningsverksamhet	-3 945	0
Övriga förvaltningskostnader	-800	0
<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-15 745	0

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-------------------	--------------------------	--------------------------

Personalkostnader

Arvode styrelse	-8 600	0
Sociala avgifter	-2 700	0
<i>Summa Personalkostnader</i>	-11 300	0

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Övriga ränteintäkter och liknande poster	26 367	0
<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	26 367	0

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-436 060	0
<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-436 060	0

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde mark	114 034 000	114 034 000
	Årets investeringar	295 788 635	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	409 822 635	114 034 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-4 402 321	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 402 321	0
	<i>Utgående redovisat värde</i>	405 420 314	114 034 000
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	0	0
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	0	0
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	68 482 000	67 732 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	68 482 000	67 732 000
	Fastighetstaxering är under upprättande.		
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	237 917 810	110 000 000
	Årets investeringar	57 870 825	127 917 810
	Omklassificering till byggnad	-295 788 635	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	237 917 810
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 427 259	6 193 676
	Övriga fordringar	5 561	907 454
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 432 820	7 101 130
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	796 987	0
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	796 987	0

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	2,79%	2026-09-30	22 827 334	0
Stadshypotek	2,81%	2027-09-30	22 827 333	0
Stadshypotek	2,89%	2028-09-30	22 827 333	685 000
			68 482 000	685 000
Långfristig del			67 797 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			685 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			0	
Kortfristig del			685 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			685 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 740 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,83%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

Övriga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	1 445	6 203 676
Summa Övriga skulder	1 445	6 203 676

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	542 746	0
Upplupna räntekostnader	436 060	0
Övriga upplupna kostnader	179 477	0
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 158 283	0

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

Karolina Lindgren
Fredrik Alpin
Bengt Engström
Jens Urban Qvarnström
Sabina Salestedt
Mattias Lindgren

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Ida Carlsson
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 52 Luthagen Strand i Uppsala, org.nr. 769628-4491

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 52 Luthagen Strand 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 52 Luthagen Strand 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

Ida Carlsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf 52 Luthagen Strand i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KAROLINA LINDGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 09:17:03



SABINA SALESTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 09:27:44



MATTIAS LINDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 09:29:16



URBAN QVARNSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 11:36:07



BENGT ENGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 10:06:09



FREDRIK ALPIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 09:41:09



IDA CARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 14:30:04



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 20:11:12



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf 52 Luthagen Strand i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

IDA CARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 14:29:05



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 20:12:11



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.