



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf 13 Ingegerd i Uppsala

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 13 Ingegerd i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 717600-5010 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-11-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Svartbäcken 21:3	1944-01-01	1944

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. 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
66	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 087
2	lokaler (hyresrätt)	10
16	p-platser med motorvärmare	0
Totalt 84 objekt		3 097

Föreningens lägenheter fördelas på: 30 st 1 rok, 30 st 2 rok, 5 st 3 rok, 1 st 4 rok.

Leverantörer:

HSB Uppsala - *Ekonomisk förvaltning*
HSB Uppsala - *Fastighetsförvaltning*
HSB Boservice i Uppland - *Fastighetsskötsel*
HSB Boservice i Uppland - *Underhållsplan*
HSB Värmland - *Energiavtal*
Hoshi Johansson Form och Foto - *Städ*
Byggbeslag Lås & Säkerhet - *Nyckelhantering*
Tele 2 - *Kabel TV*
Länsförsäkringar - *Fastighetsförsäkring*
Anticimex - *Årlig brandskyddsbesiktning*

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Maria Sjölund	Ordförande	2021-11-11
Johanna Lorentzi	Ledamot	2022-08-30
Cecilia Bergström	Ledamot	2024-05-27
Albertina Melander Wiksten	Ledamot	2022-08-30
Axel Vikander	Ledamot	2023-10-19
Johanna Hokkanen	Ledamot utsedd av HSB Uppsala	2022-08-30
Elias Norlin	Suppleant	2024-05-27
Daniel Waxin	Suppleant	2024-05-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Albertina Melander Wiksten, Axel Vikander och Johanna Lorentzi.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Johanna Lorentzi och Maria Sjölund.

Revisorer har varit: Elena Schwarz med Anna Eriksson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Emma Gillerström (sammankallande) och Hanna Agné, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-13. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

En extrastämma hölls 2024-09-23 med anledning av nya stadgar. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 329 150 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 3 800 863 kr.

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2024-07-01 med 5%.

En höjning av årsavgiften med 7,5% per 2025-01-01 är beslutad.

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 kassaflödesanalys. Detta beroende på att det planerade underhållet är utfört med befintliga likvida medel.

Underhåll

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 593 005 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 119 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 360 686 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste genomgången av underhållsplanen utfördes den 2024-05-15.

Under året har följande underhåll genomförts:

- Installation EcoGuard
- Svensk Vattenbehandling
- Montering ljus i sopskåp
- Installerat en ny dörrstängare
- Markarbeten för sopskåp

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

Årtal	Åtgärd
2025	Takbyte
2025	Målning fasad

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 87.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 87.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	132	198	188	193	249
Skuldsättning, kr/kvm	3 474	3 493	3 530	3 567	3 604
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 486	3 527	3 564	3 601	3 639
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	311	271	264	264	237
Årsavgifter, kr/kvm	1 010	985	917	899	899
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	98	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	1 038	1 008	931	918	917
Nettoomsättning, tkr	3 214	3 142	2 902	2 861	2 859
Resultat efter finansiella poster, tkr	-329	243	173	-1 250	-2 039
Soliditet, %	-37	-32	-35	-38	-19

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 negativa resultat beror främst på ökade ränte och driftkostnader, men även på grund av utfört planerat underhåll.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 7,5 % fr.o.m. 2025-01-01.

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	93 095	0	0	93 095
Underhållsfond, kr	500 680	0	92 325	593 005
S:a bundet eget kapital, kr	593 775	0	92 325	686 100
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 622 104	242 717	-92 325	-3 471 713
Årets resultat, kr	242 717	-242 717	-329 150	-329 150
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 379 387	0	-421 475	-3 800 863
S:a eget kapital, kr	-2 785 612	0	-329 150	-3 114 763

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 108 000 kr samt ianspråktagande skett med 15 675 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	-3 471 713
Årets resultat, kr	-329 150
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 800 863

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-119 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	360 686
Balanseras i ny räkning, kr	-3 559 177

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	3 214 444	3 142 078
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 250	15 019
Summa Rörelseintäkter		3 215 694	3 157 097

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-2 692 367	-2 194 725
Övriga externa kostnader	Not 5	-96 102	-72 513
Personalkostnader	Not 6	-163 061	-126 903
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-375 728	-359 103
Summa Rörelsekostnader		-3 327 257	-2 753 244

Rörelseresultat

-111 564
403 853

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	663	1 038
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-218 249	-162 174
Summa Finansiella poster		-217 586	-161 136

Resultat efter finansiella poster

-329 150
242 717

Resultat före skatt

-329 150
242 717

Årets resultat

-329 150
242 717

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	7 496 886	7 617 427
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	46 497	52 309
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	55 350	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		7 598 732	7 669 736
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		7 599 232	7 670 236

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	-200
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	720 198	1 068 141
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	50 833	30 668
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		771 031	1 098 609
Summa Omsättningstillgångar		771 031	1 098 609
Summa Tillgångar		8 370 264	8 768 845

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	93 095	93 095
Fond för yttre underhåll	593 005	500 680
Summa Bundet eget kapital	686 100	593 775

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-3 471 713	-3 622 104
Årets resultat	-329 150	242 717
Summa Ansamlad förlust	-3 800 863	-3 379 388

Summa Eget kapital

-3 114 763 -2 785 613

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	6 109 890	6 387 000
Summa Långfristiga skulder		6 109 890	6 387 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 650 500	4 500 140
Leverantörsskulder		192 830	102 053
Skatteskulder		10 519	7 813
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	35 788	4 058
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	485 500	553 393
Summa Kortfristiga skulder		5 375 136	5 167 457

Summa Skulder

11 485 026 11 554 457

Summa Eget kapital och skulder

8 370 264 8 768 844



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-111 564	403 852
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	375 728	359 103
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	375 728	359 103
Erhållen ränta	663	1 038
Erlagd ränta	-211 510	-162 272
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	53 317	601 722
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-21 541	25 465
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	50 581	-118 770
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	29 039	-93 305
Kassaflöde från den löpande verksamheten	82 356	508 416
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-304 725	-355 288
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-304 725	-355 288
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-126 750	-115 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-126 750	-115 000
Årets kassaflöde	-349 119	38 128
Likvida medel vid årets början	1 064 574	1 026 446
Likvida medel vid årets slut	715 455	1 064 574



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningen har bytt bokslutsmall och det kan innebära att noterna kan skilja sig mot föregående års årsredovisning.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	15-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 119 016	3 043 008
	Hyror lokaler	6 008	10 500
	Hyror garage och parkeringsplatser	57 600	57 600
	Hyror övrigt	3 000	0
	Övriga primära intäkter	28 828	32 470
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 214 452	3 143 578
	Hyresbortfall	-8	-1 500
	<i>Summa</i>	-8	-1 500
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 214 444	3 142 078

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

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	1 250	15 019
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 250	15 019

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård	-595 724	-574 354
	Snö och halk-bekämpning	0	-1 500
	Reparationer	-187 380	-190 876
	Planerat underhåll	-360 686	-15 675
	El	-74 387	-74 303
	Uppvärmning	-659 620	-595 810
	Vatten	-229 653	-175 720
	Sophämtning	-114 105	-118 388
	Fastighetsförsäkring	-76 386	-64 936
	Kabel-TV och bredband	-39 603	-39 538
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-108 100	-105 111
	Förvaltningsavtalskostnader	-246 721	-238 514
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 692 367	-2 194 725

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-8 296	-5 223
	Administrationskostnader	-2 919	-3 106
	Extern revision	-14 000	-15 000
	Konsultkostnader	-21 650	0
	Medlemsavgifter	-20 100	-20 100
	Föreningsverksamhet	-17 476	-8 221
	Övriga förvaltningskostnader	-11 660	-20 862
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-96 102	-72 513
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-100 017	-98 700
	Revisionsarvode	-5 730	-5 250
	Övriga arvoden	-17 074	0
	Sociala avgifter	-40 239	-22 953
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-163 061	-126 903
	Föreningen har ingen anställd personal.		
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-319 149	-302 524
	Avskrivning på markanläggning	-50 767	-50 767
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-5 812	-5 812
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-375 728	-359 103
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	545	808
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	118	230
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	663	1 038

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-218 249	-161 239
	Övriga räntekostnader	0	-935
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-218 249	-162 174
Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 122 155	13 122 155
	Ingående anskaffningsvärde mark	53 300	53 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	899 632	552 500
	Årets investeringar	249 375	347 132
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	14 324 462	14 074 787
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 457 660	-6 104 369
	Årets avskrivningar	-369 916	-353 291
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 827 576	-6 457 660
	<i>Utgående redovisat värde</i>	7 496 886	7 617 127
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	33 000 000	33 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	52 000	52 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	34 000 000	34 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	67 052 000	67 052 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	11 593 600	11 593 600
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	11 593 600	11 593 600
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	84 978	26 857
	Årets investeringar	0	58 121
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	84 978	84 978
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-32 669	-26 857
	Årets avskrivningar	-5 812	-5 812
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-38 481	-32 669
	<i>Utgående redovisat värde</i>	46 497	52 309

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

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	0	49 964
Årets investeringar	55 350	297 168
Omklassificering till byggnad	0	-347 132
<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	55 350	0

Pågående arbeten 2024 avser projektet med tak och fasad.

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

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	715 455	1 064 574
Övriga fordringar	4 743	3 567
<i>Summa Övriga fordringar</i>	720 198	1 068 141

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	27 086	22 214
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 746	8 454
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	50 833	30 668

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,29%	2027-06-30	2 745 000	30 000
Stadshypotek	3,71%	2029-04-30	1 640 140	18 000
Stadshypotek	4,04%	2026-09-30	1 839 750	67 000
Stadshypotek	0,79%	2025-10-30	4 535 500	0
			10 760 390	115 000

Långfristig del	6 109 890
Nästa års amortering av långfristig skuld	115 000
Lån som ska konverteras inom ett år	4 535 500
Kortfristig del	4 650 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	115 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	460 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,43%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	31 530	0
Övriga kortfristiga skulder	4 258	4 058
<i>Summa Övriga skulder</i>	35 788	4 058

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	284 682	250 178
Upplupna räntekostnader	16 114	9 375
Övriga upplupna kostnader	184 704	293 840
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	485 500	553 393

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

Maria Sjölund
Johanna Lorentzi
Cecilia Bergström
Albertina Melander Wiksten
Axel Vikander
Johanna Hokkanen

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Elena Schwarz
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 13 Ingegerd i Uppsala, org.nr. 717600-5010

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 13 Ingegerd 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 13 Ingegerd 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

Elena Schwarz
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf 13 Ingegerd i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIA SJÖLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 10:27:37



ALBERTINA MELANDER WIKSTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 07:24:46



CECILIA BERGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-20 kl. 20:43:21



JOHANNA LORENTZI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-19 kl. 12:13:04



JOHANNA HOKKANEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-18 kl. 09:05:22



AXEL VIKANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 11:09:31



ELENA SCHWARZ

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 17:12:38



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 08:56:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf 13 Ingegerd i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ELENA SCHWARZ

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 17:10:01



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 08:57:16



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.