

# ÅRSREDOVISNING 2024

**HSB BRF 53 GRÄSLÖKEN**

Org nr 717600-7644

Kamomillgatan 34

754 47 Uppsala

[info@grasloken.se](mailto:info@grasloken.se)

018 - 50 00 00

# GRÄSLÖKEN

[www.grasloken.se](http://www.grasloken.se)

MEDLEM I HSB



# VÄLKOMMEN TILL BRF GRÄSLÖKEN

## Uppsalas bästa bostadsrättsförening enligt oss

Här bor både gamla som unga, vuxna som barn. De senaste åren har föreningen genomfört större underhåll och kommer framöver att fokusera på utveckling av boendemiljön.

På föreningens område finns ett stort utbud av fritidsaktiviteter. Föreningens omtyckta och välutrustade gym är en central punkt för träning och hälsa inom föreningen. Inom några år kommer gymmet även att utökas och bli ännu bättre.

Samlingslokalen erbjuder en plats för allt från barnkalas till spelkvällar och under 2025 kommer lokalen samt intilliggande bastu att renoveras. Gästrummet ger medlemmarna möjlighet att erbjuda sina gäster övernattnings till en låg kostnad.

Vår förening är ständig i utveckling och strävar alltid efter att förbättra och effektivisera för våra medlemmar. Detta är möjligt tack vare vår dedikerade och heltidsanställda personal som säkerställer att alla förbättringar och serviceåtgärder genomförs med högsta kvalitet och effektivitet. Genom att ha egen personal kan vi garantera att föreningens och medlemmarnas gemensamma intressen alltid prioriteras.



*Det välutrustade gymmet har öppet kl 05-23 varje dag.*

## Ekonomi och nyckeltal

På sida 6 i årsredovisningen finns en flerårsöversikt med ett antal nyckeltal som delvis kommenteras här. Då föreningen har genomfört många underhållsarbeten de senaste åren har behovet av sparande till närtida underhåll minskat. På sikt är föreningens plan att återigen ha ett högre sparande för att finansiera framtida underhåll av fastigheterna. De största underhållsarbetena, så som stamreoveringen, har finansierats med lån, vilket därmed har ökat föreningens skuldsättning, men samtidigt också ökat värdet på fastigheterna och minskat driftkostnader. Tack vare minskade driftkostnader har vi kunnat hålla nere höjningen av årsavgiften—trots stora kostnadsökningar i samhället. Den minskade energiförbrukningen har exempelvis varit extra viktig med anledning av Vattenfalls stora höjningar av taxan för fjärrvärme.



*Föreningens personal Malin, Viveca och Anders arbetar alltid för medlemmarnas bästa.*

# ÅRET SOM GÅTT

## Goda resultat av stamreoveringen

När det nu gått ett par år sedan stamreoveringen genomfördes har vi hunnit se de goda resultaten, bland annat har föreningens reparationskostnader efter stopp i avlopp minskat markant samtidigt som medlemmarna kan njuta av sina **nya fina badrum**.

## Över 80 miljoner kronor i bidrag och minskad fjärrvärmeförbrukning

Föreningen har beviljats ett bidrag på drygt 80 miljoner kronor för energieffektiviseringsåtgärder och under 2024 fortsatte fönsterbytet som till 50 % är finansierat av bidraget. De nya 3-glasfönsterna ger en tystare inomhusmiljö och minimerar kalldrag.

Under året har vi även arbetat med att jämna ut temperaturen i lägenheterna för att kunna hålla nere energikostnaderna. Det görs tack vare att det i alla lägenheter nu sitter en smart temperatursensor för **ökad inomhuskomfort** och optimerad värmestyrning.

Föreningens normalårskorrigerade **energiförbrukning** av fjärrvärme var under 2024

hela **18 % lägre** jämfört med före energieffektiviseringsåtgärderna (2021). Och då har vi ännu inte sett resultatet av hela fönsterbytet.

## 293 st laddboxar för elbilar

Även installation av **laddboxar för edlbilar** var till 50 % finansierat av bidrag och bidrar till en grönare och mer hållbar boendemiljö.

Laddboxar finns både utomhus och i garage, samt både på förhyrda parkeringsplatser och fria parkeringsplatser.

## Föreningen producerar egen el

Solcellerna som installerats på 56 av föreningens hustak har nu suttit uppe i över ett år och har **producerat mer el än beräknat**. De genererar förnybar energi och minskar våra kollektiva energikostnader.

Under året monterade närvarostyrd **LED-belysning i alla trapphus**.

Finansieringen kommer delvis från Europeiska unionen—NextGenerationEU.





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 53 Gräslöken i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 717600-7644 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 1968. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-06-16.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Årsta 5:1-4	1970-05-04	1969-1971
Årsta 21:1	1971-01-18	1969-1971
Årsta 5:5-6	1971-03-31	1969-1971
Årsta 6:2-7	1971-08-12	1969-1971
Årsta 22:1, 23:1, 24:1-2	1971-08-12	1969-1971

#### Totalt 5 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Uppsala. 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 <sup>2</sup>
832	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	58 602
1	lokal med hyresrätt	301
300	garageplatser med och utan el	3 766
533	p-platser	0
<b>Totalt 1 666 objekt</b>		<b>62 669</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 62 st 1 rok, 370 st 2 rok, 338 st 3 rok, 62 st 5 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Kenneth Oe Sundin	Ordförande	
Ulrika Harg	Ledamot	
Mikael Pettersson	Ledamot	
Carolina Klövstedt	Ledamot	2025-02-07
Robert Petersson	Ledamot	
Daniel Callbo	HSB-ledamot	
Jindrich Suk	Ledamot	
Charlie Lundin	Ledamot	
Özgür Uslan	Ledamot	
Anders Erik Lindberg	Suppleant	
Jerry Lundgren	Suppelant	2025-02-06

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Charlie Lundin och Ulrika Harg samt suppleant Anders Lindberg.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kenneth Oe Sundin, Ulrika Harg och Mikeal Pettersson. Extern firmatecknare är föreningens förvaltare Malin Roslund.

Revisorer har varit Sven Nelson med Sofie Ivarsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Sindy Andrea Yanez Ramirez (sammankallande), Marie Pettersson samt Johanna Hokkanen, valda vid föreningsstämman.

### Föreningens personal

Föreningen har anställd personal. Nedan anges föreningens anställda med namn och profession:

Malin Roslund, Förvaltningschef. Anställd sedan 2021.

Viveca Arkeham, Ansvarig för medlems- och boendeservice. Anställd sedan 2022.

Anders Nilsson, Ansvarig för drift- och skötsel. Anställd sedan 2022.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### 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 32 075 252 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 2 576 000 kr. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen enligt föreningens 30-åriga underhållsplan. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 1 349 946 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

### Verksamhetsåret 2024

Året 2024 har Brf Gräslöken fortsatt arbetet med energieffektiviseringsåtgärder. Sedan 2021 har föreningen sänkt sin fjärrvärmeförbrukning (normalårskorrigerad) med 18 %. Föreningen har också minskat sina elkostnader tack vare egenproducerad sol.

Föreningen har beviljats ett stort energieffektiviseringsbidrag. Installationen av laddboxar som genomfördes 2023 och övriga energieffektiviseringsåtgärder som fortsatte under 2024 (däribland fönsterbyte, solcellsinstallation och tempsensorer) är delfinansierade av Europeiska Unionen - Next Generation EU. Nära 40 miljoner kr av bidraget betalades ut under 2022 och under 2025 kommer resterande del av bidraget betalas ut (uppskattningsvis ca 5 mkr). Även en del av föreningens personalkostnader bedöms kunna finansieras av bidraget då de till stor del arbetat i energieffektiviseringsprojekten.

Under augusti höll föreningen sin årliga så kallade föreningsdag; ett tillfälle för boende och medlemmar att träffas och stärka gemenskapen men även att testa på föreningens många fritidsresurser såsom tennisbana, gym och pingisrum (se föreningens fullständiga utbud på sid 5).

Föreningen har även välkomnat en ny parkeringsoperatör - Avarn, och en ny samarbetspartner för hantering av digitala boendeparkeringsstillstånd och betalning av parkeringsavgifter - ePARK. Boende i Brf Gräslöken kan nu hantera sina parkeringstillstånd direkt i ePark-appen.

Sweax har utfört sitt andra år som föreningens skötselektrenör och tillsammans med de andra entreprenörerna på området arbetar de i nära samarbete med föreningens egna förvaltningsorganisation bestående av tre heltidsanställda.

### Underhåll och investeringar under 2024

- Installation av solceller slutfördes och driftsattes
- Byte till närvarostyrd LED-belysning i alla trapphus

### Pågående underhåll och investeringar

- Byte av fönster och altan/balkongdörrar från tvåglas- till treglasfönster.

**Föreningen har bland annat genomfört följande större åtgärder:**

Årtal	Åtgärd
1992	Ombyggnation till sadeltak.
2013	Renovering av tvättstugor, övernattningsrum färdigställt.
2013	Installation av tryckstyrda frånluftsfläktar och friskluftsintag i lägenheter.
2014-2016	Byte av kulvert för värme, vatten och avlopp, samt asfaltering gångbanor.
2015	Renovering av panel och fönstermålning på servicehusen, byte av tak på vissa garagelängor.
2015	Upprustning lekplatser, grillplatser och utemöbler.
2020	Ny ventilation med kyla i gymmet.
2019-2022	Stamrenovering av samtliga bostadshus med tillhörande helrenovering av badrum/WC.
2021-2022	Byte lägenhetsdörrar, dörrar till förrådsgångar, cykelrumsdörrar.
2021-2022	Nytt elektroniskt passagesystem med porttelefoner.
2022	Nytt vattenbehandlingssystem Pipejet från Bauer.
2016-2023	Ommålning betongsidor loftgångar och balkonger.
2023	Nya bilbommar, ny belysning i garagebyggnadernas gemensamma utrymmen, installation av laddboxar, nyanlagd parkeringsyta med 26 st platser, omasfaltering Gräslöksgatan norra parkeringsområde.
2023	Ommålning lekplatser och picknickbord, dränering vid vissa husgavlar.
2023	Installation solceller på 56 hustak, förebyggande underhåll på alla bostadshusens tak, temperatursensorer i alla lägenheter, nytt styrsystem för värme samt flera andra energieffektiviseringsåtgärder.
2023	Fönsterbyte (pågående).
2024	Byte till närvarostyrd LED-belysning i alla trapphus

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

Årtal	Åtgärd
2025	Fönsterbyte (påbörjat 2023).
2025	Målning betongsidor - sista 18 husen
2025	Byte garageportar.
2025	Renovering bastu och samlingslokal.
2025-2028	Stamrenovering servicehus
2026	Utbyggnad av gym
2026	Målning sophus
2027-2029	Byte av tvättstugeutrustning, målning trapphus, asfaltering parkeringar, renovering garagelängor med kallförråd

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 61 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 1019 och vid utgången av räkenskapsåret uppgick det till 1005.

### Studie- och fritidsverksamhet

Samordnare för Gräslökens studie- och fritidsverksamhet har under verksamhetsåret varit Mikael Pettersson.

Föreningen har under året erbjudit följande utbud av lokaler och verksamheter:

- Gym- och motionslokal
- Isbana (vintertid)
- Lekplatser
- Boulebana
- Multisportarena
- Fotbollsplaner
- Hobby- och målarrum
- Bastu
- Bibliotek
- Samlingslokal
- Grillplatser
- Övernattningsrum

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	190	149	164	184	187
Skuldsättning, kr/kvm	7 055	6 148	5 662	4 917	3 554
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 081	6 575	6 055	5 258	3 801
Räntekänslighet, %	8	9	9	8	6
Energikostnad, kr/kvm	292	243	240	222	203
Årsavgifter, kr/kvm	871	770	676	672	661
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	91	87	90	92
Totala intäkter, kr/kvm	928	788	733	696	676
Nettoomsättning, tkr	54 354	48 202	45 947	43 618	42 345
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 182	-9 437	-7 193	1 123	1 197
Soliditet, %	10	12	14	18	23

**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

**Ekonomi**

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 3 181 764 kr. Underskottet beror till största del på att föreningen har höga avskrivningar samt ökade drifts- och räntekostnader under räkenskapsåret. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 19 248 354 kr. Planerat underhåll av fastigheten har genomförts för 1 349 946 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att ha 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, se föreningens kassaflödesanalys på sid 12. För att kunna finansiera framtida ekonomiska åtaganden behöver föreningen höja årsavgifterna allt nya lån.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 10% den 2024-01-01 på grund av ökade drifts- och räntekostnader samt utfört planerat underhåll. Därutöver har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med ytterligare 9% den 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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	2 608 300	0	0	2 608 300
Underhållsfond, kr	36 278 519	0	-4 203 267	32 075 252
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>38 886 819</b>	<b>0</b>	<b>-4 203 267</b>	<b>34 683 552</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	27 663 774	-9 436 923	4 203 267	22 430 118
Årets resultat, kr	-9 436 923	9 436 923	3 181 764	-3 181 764
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>18 226 851</b>	<b>0</b>	<b>7 385 031</b>	<b>19 248 354</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>57 113 670</b>	<b>0</b>	<b>3 181 764</b>	<b>53 931 906</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 107 000 kr samt ianspråktagande skatt med 7 310 267 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	22 430 118
Årets resultat, kr	-3 181 764
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>19 248 354</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-2 576 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 349 946
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>18 022 300</b>

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	54 353 732	48 202 363
Övriga rörelseintäkter	Not 3	213 179	1 203 291
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>54 566 911</b>	<b>49 405 654</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-31 939 459	-36 353 855
Övriga externa kostnader	Not 5	-957 726	-467 966
Personalkostnader	Not 6	-2 724 767	-2 900 439
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-13 005 889	-12 599 570
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-48 627 841</b>	<b>-52 321 830</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 939 070</b>	<b>-2 916 176</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	688 171	346 980
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-9 809 005	-6 867 727
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-9 120 834</b>	<b>-6 520 747</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 181 764</b>	<b>-9 436 923</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 181 764</b>	<b>-9 436 923</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 181 764</b>	<b>-9 436 923</b>

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	439 724 696	442 221 112
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	2 811 893	3 163 379
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	52 858 661	25 167 196
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>495 395 250</b>	<b>470 551 687</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**495 395 750**      **470 552 187**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		56 455	80 313
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	5 563 889	7 518 099
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	712 116	2 521 631
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>6 332 460</b>	<b>10 120 042</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 16	15 810 387	16 850 475
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>15 810 387</b>	<b>16 850 475</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**22 142 846**      **26 970 518**

### Summa Tillgångar

**517 538 596**      **497 522 705**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 608 300	2 608 300
Fond för yttre underhåll	32 075 252	36 278 519
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>34 683 552</b>	<b>38 886 819</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	22 430 118	27 663 774
Årets resultat	-3 181 764	-9 436 923
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>19 248 354</b>	<b>18 226 851</b>

### Summa Eget kapital

**53 931 906**      **57 113 670**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	153 402 734	155 003 626
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>153 402 734</b>	<b>155 003 626</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		261 569 342	230 295 792
Leverantörsskulder		6 295 874	4 250 464
Skatteskulder		278 719	413 530
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	2 084 435	1 972 141
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	39 975 587	48 473 482
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>310 203 956</b>	<b>285 405 409</b>

### Summa Skulder

**463 606 690**      **440 409 035**

### Summa Eget kapital och skulder

**517 538 596**      **497 522 705**

## KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-312023-01-01  
2023-12-31**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat 5 939 070 -2 916 176

*Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar 13 005 889 12 599 570

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* **13 005 889 12 599 570**

Erhållen ränta 688 171 346 980

Erlagd ränta -9 386 581 -6 382 032

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital****10 246 549 3 648 342***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 3 065 661 -2 556 029

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -6 897 426 -2 950 177

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* **-3 831 765 -5 506 206****Kassaflöde från den löpande verksamheten****6 414 784 -1 857 864****Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -37 849 452 -41 461 055

**Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten** **-37 849 452 -41 461 055****Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Nya lån 33 830 000 33 830 000

Amortering -4 157 342 -3 345 992

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten** **29 672 658 30 484 008****Årets kassaflöde****-1 762 010 -12 834 911****Likvida medel vid årets början** **23 070 075 35 904 987****Likvida medel vid årets slut** **21 308 065 23 070 075**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

*Föreningen har bytt årsredovisningsmall. 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:		Återstår
Kulvertarbete	30 år	21 år
Stamreovering	50 år	47 år
Passagesystem	30 år	27 år
Dörrbyte	30 år	27 år
Vattenreningsystem	15 år	12 år
Luftvärmepump	5 år	2 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	30 år	28 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år	8 år
Mark skrivs inte av.		

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

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

**Fond för yttre underhåll**

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

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

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

**Beskattning**

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

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

#### Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgift bostäder	47 080 392	42 828 718
	Årsavgift bostad, el	3 022 115	2 025 390
	Årsavgift bostad, TV/bredband	998 400	995 600
	Hyror lokaler	168 670	55 950
	Hyror garage	1 348 345	1 276 690
	Hyror parkeringsplatser	818 597	855 895
	Hysesrabatter	-82	0
	Överlåtelseavgift	93 145	72 216
	Pantsättningsavgift	56 958	55 902
	Avgift andrahandsupplåteser	250 279	208 878
	Tvättstugeavgifter, gemensamhetslokal, gästrum mm.	671 619	499 497
	Inkasso/Indrivningskostnader	906	9 961
	Övriga fakturerade kostnader*	-155 612	-682 334
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>54 353 732</b>	<b>48 202 363</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>54 353 732</b>	<b>48 202 363</b>

I föreningens årsavgift ingår värme och vatten. En obligatorisk avgift tillkommer för kabel-TV på 30 kr/mån och bredband 70 kr/mån. Därutöver har föreningen individuell elmätning (IMD).

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	2 356	61 098
	Övriga erhållna bidrag och ersättningar	278 906	1 142 193
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>281 262</b>	<b>1 203 291</b>

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-5 950 831	-4 752 873
	Snö och halk-bekämpning	-29 501	0
	Reparationer	-1 435 823	-1 305 378
	Planerat underhåll	-1 349 946	-7 310 268
	Försäkringsskador	-1 200	-79 107
	EI	-3 469 724	-3 010 926
	Uppvärmning	-10 643 429	-9 903 190
	Vatten	-3 065 549	-2 300 580
	Sophämtning	-1 569 216	-1 747 530
	Fastighetsförsäkring	-819 049	-758 844
	Kabel-TV och bredband	-1 231 953	-1 105 980
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 512 160	-1 478 048
	Förvaltningsavtalskostnader	-739 711	-703 298
	Medlems- och föreningskostnader*	0	-253 702
	Övriga driftkostnader	-121 367	-1 644 131
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-31 939 459</b>	<b>-36 353 855</b>

\*Medlems- och föreningskostnader 2025 redovisas under not 5

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Styrelseansvarsförsäkring	-12 337	-11 750
	Förbrukningsinventarier, datorprogram mm.	-207 129	-157 946
	Kontorsmaterail, telefonkostnader mm	-132 816	-67 779
	Övriga förvaltningskostnader	-213 027	0
	Egen medlemstidning	-40 279	-34 649
	Konsultarvoden	-56 300	-153 842
	Extern revision	-45 938	-42 000
	Medlemsavgift	-249 900	0
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-957 726</b>	<b>-467 966</b>

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Antalet anställda</i>	3	3
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-309 305	-363 632
	Arvode föreningsrevisor	-28 650	-14 325
	Övriga arvoden	-252 792	-229 000
	Löner och övriga ersättningar	-1 082 213	-1 225 053
	Sociala avgifter	-593 364	-627 529
	Uttagsbeskattning	-273 242	-198 301
	Pensionskostnader och förpliktelser	-116 206	-108 530
	Övriga personalkostnader	-68 995	-134 069
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-2 724 767</b>	<b>-2 900 439</b>
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	-12 621 177	-12 214 858
	Avskrivning på markanläggning	-33 226	-33 226
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-351 486	-351 486
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-13 005 889</b>	<b>-12 599 570</b>
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 från avräkning, bank och dyl	0	345 469
	Ränteintäkter hyresfordringar, skattekonto mm	4 654	1 511
	Ränteintäkter placeringskonto	665 457	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	18 060	0
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>688 171</b>	<b>346 980</b>
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	-9 182 260	-6 270 172
	Övriga räntekostnader	-626 745	-597 555
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-9 809 005</b>	<b>-6 867 727</b>

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	531 982 145	520 088 167
	Ingående anskaffningsvärde mark	6 053 098	6 053 098
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	996 778	0
	Årets investeringar	10 157 987	12 890 755
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>549 190 007</b>	<b>539 032 020</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-96 810 908	-84 562 824
	Årets avskrivningar	-12 654 403	-12 248 084
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-109 465 311</b>	<b>-96 810 908</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>439 724 696</b>	<b>442 221 112</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	583 000 000	583 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 400 000	6 400 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	320 000 000	320 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	9 200 000	9 200 000
	<b>Summa</b>	<b>918 600 000</b>	<b>918 600 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	419 602 300	388 483 300
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>419 602 300</b>	<b>388 483 300</b>
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	3 862 282	347 417
	Årets investeringar	0	3 514 865
	Fullt avskriven inventarie	-347 417	0
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 514 865</b>	<b>3 862 282</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-698 903	-347 417
	Årets avskrivningar	-351 486	-351 486
	Avskriven inventarie/omklassificering	347 417	0
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-702 972</b>	<b>-698 903</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 811 893</b>	<b>3 163 379</b>

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	25 167 196	111 761
	Årets investeringar	37 849 452	25 055 435
	Omklassificering till byggnad	-10 157 987	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>52 858 661</b>	<b>25 167 196</b>
Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	5 497 678	6 219 600
	Övriga fordringar	66 211	1 298 499
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>5 563 889</b>	<b>7 518 099</b>
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	0	251 400
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	712 116	2 270 231
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>712 116</b>	<b>2 521 631</b>
Not 16	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken	15 809 444	16 814 763
	SBAB	943	35 712
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>15 810 387</b>	<b>16 850 475</b>

**Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	0,69%	2026-01-30	6 409 376	66 592
Stadshypotek	3,23%	2025-04-01	26 291 250	135 000
Stadshypotek	3,7%	2025-01-02	33 830 000	340 000
Stadshypotek	3,7%	2025-01-30	24 377 500	248 750
Stadshypotek	3,6%	2025-02-27	33 150 000	680 000
Stadshypotek	3,75%	2025-01-02	22 319 700	505 050
Stadshypotek	2,93%	2026-06-01	26 032 500	267 000
Stadshypotek	2,93%	2026-06-01	26 061 750	267 300
Stadshypotek	3,65%	2025-02-10	25 000 000	0
Stadshypotek	3,25%	2025-03-03	95 000 000	1 000 000
Stadshypotek	0,83%	2026-03-30	96 500 000	1 000 000
			<b>414 972 076</b>	<b>4 509 692</b>

Långfristig del	153 402 734
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 600 892
Lån som ska konverteras inom ett år	259 968 450
Kortfristig del	261 569 342
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	4 509 692
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	18 038 768
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,75%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 18 Övriga kortfristiga skulder 2024-12-31 2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	401 693	252 576
Fond för inre underhåll	1 439 683	1 534 240
Källskatt för arvoden och personallöner	34 270	32 448
Arbetsgivaravgift	41 710	39 385
Övriga kortfristiga skulder	167 079	113 492
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>2 084 435</b>	<b>1 972 141</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-12-31 2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	4 389 020	4 047 564
Uppl bidrag	31 196 962	39 210 168
Upplupna räntekostnader	1 414 635	992 211
Övriga upplupna kostnader	2 974 970	4 223 539
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>39 975 587</b>	<b>48 473 482</b>

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

Kenneth Oe Sundin

Ulrika Harg

Mikael Pettersson

Jindrich Suk

Robert Petersson

Özgür Uslan

Daniel Callbo

Charlie Lundin

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Sven Nelson  
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson  
BoRevision i Sverige AB

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 53 Gräslöken i Uppsala, org.nr. 717600-7644

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 53 Gräslöken 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### 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 53 Gräslöken 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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

Sven Nelson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf 53 Gräslöken i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**KENNETH OE SUNDIN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 07:06:51



**ROBERT PETERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 14:44:21



**MIKAEL PETTERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 13:19:41



**DANIEL CALLBO**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 13:06:40



**CHARLIE LUNDIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 11:20:26



**ÖZGÜR USLAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 09:10:53



**ULRIKA HARG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 19:41:59



**JINDRICH SUK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 18:19:50



**SVEN NELSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 16:45:56



**CORNELIA GUSTAFSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 10:54:36



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf 53 Gräslöken i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**SVEN NELSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 16:35:09



**CORNELIA GUSTAFSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 10:55:29

