Årsredovisning 2025

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 upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 2025-02-16.

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. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m^2
66	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 087
1	lokaler (hyresrätt)	10
10	p-platser med motorvärmare	0
6	p-platser med elbilsladdare	0
Totalt 83 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	T.o.m.
Maria Sjölund	Ordförande	
Cecilia Bergström	Ledamot	
Daniel Waxin	Ledamot	2025-09-18
Elias Norlin	Ledamot	
Johanna Hokkanen	Ledamot utsedd av HSB Uppsala	
Sebastian Arnström Riedl	Suppleant	
Fredrik Johansson	Suppleant	2026-01-12

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Maria Sjölund och Cecilia Bergström.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten, inklusive det konstituerande mötet.

Firman tecknas två i förening av Maria Sjölund, Cecilia Bergström, Daniel Waxin och Elias Norlin.

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: Hanna Lovisa Fi Agné (sammankallande) och Emma Gillerström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi
Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 94 457 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 3 553 845 kr.

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2025-01-01 med 7,5%.

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 positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen.

Underhåll
Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Senaste genomgången av underhållsplanen utfördes den 2025-06-17.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 440 444 kr. Styrelsen har under året beslutat att avsätta 138 000 kr till underhållsfonden enligt den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen har också beslutat att disponera 48 875 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Under året har följande underhåll genomförts:

- Ombyggnad grind och staket
- Montering spaljé

Under året har följande investeringar genomförts:

- Installation av 6 st laddstolpar för elbilsladdning

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

Årtal	Åtgärd
2026	Takbyte
2026	Målning fasad

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 87 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 85.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	160	132	198	188	193
Skuldsättning, kr/kvm	3 437	3 474	3 493	3 530	3 567
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 448	3 486	3 527	3 564	3 601
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	320	311	271	264	264
Årsavgifter, kr/kvm	1 113	1 010	985	917	899
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	97	97	98	97
Totala intäkter, kr/kvm	1 134	1 038	1 008	931	918
Nettoomsättning, tkr	3 512	3 214	3 142	2 902	2 861
Resultat efter finansiella poster, tkr	94	-329	243	173	-1 250
Soliditet, %	-36	-37	-32	-35	-38

Nyckeltal:
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 tk**r: 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.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	93 095	0	0	93 095
Underhållsfond, kr	593 005	0	-152 561	440 444
S:a bundet eget kapital, kr	**686 100**	**0**	**-152 561**	**533 539**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 471 713	-329 150	152 561	-3 648 302
Årets resultat, kr	-329 150	329 150	94 457	94 457
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-3 800 863**	**0**	**247 018**	**-3 553 845**
S:a eget kapital, kr	**-3 114 763**	**0**	**94 457**	**-3 020 306**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 119 000 kr samt ianspråktagande skett med 360 686 kr i enlighet med föregående års stämmobeslut.
Under året har en ny tolkning av stadgarna skett och när det enligt stadgarna är styrelsen som beslutar om reservation och ianspråktagande av underhållsfonden görs det innan stämman. Därför har det under 2025 gjorts ytterligare ett uttag och en avsättning till underhållsfonden. Styrelsen har beslutat att reservera 138 000 kr till underhållsfonden och ianspråkta 48 875 kr ur underhållsfonden för 2025.

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-3 800 863
Årets resultat, kr	94 457
Reservation till underhållsfond, kr	-257 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	409 561
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-3 553 845**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**-3 553 845**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 511 654	3 214 444
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 250
Summa Rörelseintäkter		**3 511 654**	**3 215 694**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 477 949	-2 692 367
Övriga externa kostnader	Not 5	-150 111	-96 102
Personalkostnader	Not 6	-162 810	-163 061
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-352 309	-375 728
Summa Rörelsekostnader		**-3 143 179**	**-3 327 257**
Rörelseresultat		**368 475**	**-111 564**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	368	663
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-274 386	-218 249
Summa Finansiella poster		**-274 018**	**-217 586**
Resultat efter finansiella poster		**94 457**	**-329 150**
Resultat före skatt		**94 457**	**-329 150**
Årets resultat		**94 457**	**-329 150**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	7 219 702	7 496 886
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	40 685	46 497
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	133 018	55 350
Summa Materiella anläggningstillgångar		**7 393 405**	**7 598 733**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**7 393 905**	**7 599 233**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		700	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	918 033	720 198
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	40 647	50 833
Summa Kortfristiga fordringar		**959 379**	**771 031**
Summa Omsättningstillgångar		**959 379**	**771 031**
Summa Tillgångar		**8 353 284**	**8 370 264**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		93 095	93 095
Fond för yttre underhåll		440 444	593 005
Summa Bundet eget kapital		**533 539**	**686 100**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 648 302	-3 471 713
Årets resultat		94 457	-329 150
Summa Ansamlad förlust		**-3 553 845**	**-3 800 863**
Summa Eget kapital		**-3 020 306**	**-3 114 763**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	8 733 928	6 109 890
Summa Långfristiga skulder		**8 733 928**	**6 109 890**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 911 462	4 650 500
Leverantörsskulder		229 736	192 830
Skatteskulder		14 260	10 519
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	31 576	35 788
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	452 628	485 500
Summa Kortfristiga skulder		**2 639 662**	**5 375 136**
Summa Skulder		**11 373 590**	**11 485 026**
Summa Eget kapital och skulder		**8 353 284**	**8 370 264**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	368 475	-111 564
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	352 309	375 728
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**352 309**	**375 728**
Erhållen ränta	368	663
Erlagd ränta	-259 682	-211 510
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**461 470**	**53 317**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	9 414	-21 541
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-11 140	50 581
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-1 726**	**29 039**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**459 744**	**82 356**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-146 981	-304 725
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-146 981**	**-304 725**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-115 000	-126 750
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-115 000**	**-126 750**
Årets kassaflöde	**197 762**	**-349 119**
Likvida medel vid årets början	**715 455**	**1 064 574**
Likvida medel vid årets slut	**913 218**	**715 455**

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.

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 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. Föreningen har under räkenskapsåret ändrat beslutande organ för resultatdispositionen från föreningsstämman till styrelsen. Denna förändring har medfört en ändring i uppställningen av resultatdispositionen i årsredovisningen jämfört med föregående år.

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	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 434 736	3 119 016
	Hyror lokaler	3 000	6 008
	Hyror garage och parkeringsplatser	59 400	57 600
	Hyror övrigt	3 000	3 000
	Övriga primära intäkter	14 318	28 828
	Summa Bruttoomsättning	**3 514 454**	**3 214 452**
	Hyresbortfall	-2 800	-8
	Summa	**-2 800**	**-8**
	Summa Nettoomsättning	**3 511 654**	**3 214 444**

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

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	0	1 250
	Summa Övriga rörelseintäkter	**0**	**1 250**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-875 811	-842 446
	Reparationer	-200 138	-187 380
	Planerat underhåll	-48 875	-360 686
	Försäkringsskador	-57 300	0
	El	-75 442	-74 387
	Uppvärmning	-683 893	-659 620
	Vatten	-230 485	-229 653
	Sophämtning	-65 788	-114 105
	Fastighetsförsäkring	-82 382	-76 386
	Kabel-TV och bredband	-40 181	-39 603
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-114 054	-108 100
	Övriga driftkostnader	-3 600	0
	Summa Driftskostnader	**-2 477 949**	**-2 692 367**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier	-3 669	-8 297
	Administrationskostnader	-63 351	-2 919
	Extern revision	-14 500	-14 000
	Konsultkostnader	-23 113	-21 650
	Medlemsavgifter	-20 100	-20 100
	Föreningsverksamhet	-9 310	-17 476
	Övriga förvaltningskostnader	-16 069	-11 661
	Summa Övriga externa kostnader	**-150 111**	**-96 102**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-99 450	-100 017
	Revisionsarvode	-5 880	-5 730
	Övriga arvoden	-18 555	-17 074
	Sociala avgifter	-38 925	-40 239
	Summa Personalkostnader	**-162 810**	**-163 061**

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-288 799	-319 149
	Avskrivning på markanläggning	-57 698	-50 767
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-5 812	-5 812
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-352 309**	**-375 728**

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	296	545
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	72	118
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**368**	**663**

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-274 386	-218 249
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-274 386**	**-218 249**

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 371 530	13 122 155
	Ingående anskaffningsvärde mark	53 300	53 300
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	899 632	899 632
	Årets investeringar	69 313	249 375
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**14 393 775**	**14 324 462**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-6 827 577	-6 457 660
	Årets avskrivningar	-346 497	-369 916
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-7 174 074**	**-6 827 576**
	Utgående redovisat värde	**7 219 702**	**7 496 886**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	35 000 000	33 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	27 000	52 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	30 000 000	34 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**65 027 000**	**67 052 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	11 593 600	11 593 600
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**11 593 600**	**11 593 600**

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	84 978	84 978
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**84 978**	**84 978**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-38 481	-32 669
	Årets avskrivningar	-5 812	-5 812
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-44 293**	**-38 481**
	Utgående redovisat värde	**40 685**	**46 497**

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	55 350	0
	Årets investeringar	201 295	55 350
	Omklassificering till markanläggning	-123 627	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**133 018**	**55 350**

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	913 218	715 455
	Övriga fordringar	4 815	4 743
	Summa Övriga fordringar	**918 033**	**720 198**

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	27 648	27 086
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 999	23 746
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**40 647**	**50 833**

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek	4,04%	2026-09-30	1 772 750	67 000
Stadshypotek	2,75%	2028-10-30	4 535 500	90 712
Stadshypotek	3,29%	2027-06-30	2 715 000	30 000
Stadshypotek	3,71%	2029-04-30	1 622 140	18 000
			10 645 390	**205 712**

Långfristig del	8 733 928
Nästa års amortering av långfristig skuld	138 712
Lån som ska konverteras inom ett år	1 772 750
Kortfristig del	1 911 462
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	205 712
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	822 848
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,25%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Källskatt	27 518	31 530
	Övriga kortfristiga skulder	4 058	4 258
	Summa Övriga skulder	**31 576**	**35 788**

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	269 512	284 682
	Upplupna räntekostnader	30 818	16 114
	Övriga upplupna kostnader	152 298	184 704
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**452 628**	**485 500**

Årsredovisningens innehåll fastställdes av styrelsen 2026-04-08.

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
Cecilia Bergström
Elias Norlin
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 2025.

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 2025 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. 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 13 Ingegerd i Uppsala för räkenskapsåret 2025 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 2025

Årsredovisning för 2025 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: 2026-04-14 kl. 13:12:44

Cecilia Bergström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 14:33:46

Johanna Hokkanen
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 18:53:57

Elias Norlin
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 21:34:14

Elena Schwarz
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-18 kl. 18:31:51

Cornelia Gustafsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 09:08:37

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 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: 2026-04-18 kl. 18:34:33

Cornelia Gustafsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 09:07:47

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. Likvideiteten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likvideiteten 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.