

ÅRSREDOVISNING

2024

HSB Bostadsrättsförening
28 Granaten i Uppsala





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 28 Granaten i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 717600-5069 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 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kåbo 47:1	1946-06-03	1946

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector och Volante. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 910
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	225
3	lokaler (hyresrätt)	465
6	garageplatser	72
18	p-platser med motorvärmare	0
Totalt 65 objekt		2 672

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 16 st 2 rok, 6 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Karin Holmgren	Ordförande	2024-05-10	
Jessica Fröberg	Ledamot	2020-08-04	
Kevok Bozarslan	HSB-Ledamot	2020-08-04	
Hilding Pettersson Falk	Ledamot	2022-06-16	2024-09-27
Isac Carlsson	Ledamot	2024-05-10	
Herman Thunell	Ledamot	2024-05-10	
Oskar Enström	Ledamot	2024-05-10	2024-12-31

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Karin Holmgren och Jessica Fröberg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Karin Holmgren, Jessica Fröberg och Herman Thunell.

Revisorer har varit: Jens Lindman vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Annika Agerberg (sammanställande) och Anita Carlén, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-06. På stämman deltog 9 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 473 638 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 687 691 kr. Underskottet beror på att föreningen under året haft förhöjda kostnader för drift, underhåll samt räntor på lån. För att möta dessa ökade kostnader höjde föreningen årsavgiften med 15 % 2024-01-01 och ytterligare en höjning av årsavgiften med 5 % är registrerad per 2025-01-01.

Kassaflödesanalys

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

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 1 903 683 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 147 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 336 735 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-20.

Väsentliga händelser under 2024

Den 1 juli 2024 bytte föreningen fastighetsskötare från Sweax till Uppsala fastighetstjänst AB. Föreningen genomförde en gemensam städdag med avslutande korvgrillning i augusti 2025. Hilding Falk lämnade styrelsen i november på grund av avflyttning. Under hösten 2024 anlätades Mathias Lind från Hifab som projektledare inför fönsterrenovering planerad till år 2025. Mathias ledde arbetet med att ta fram förfrågningsunderlag för totalentreprenad, framtagande av sex entreprenörsförslag samt upphandling av entreprenör.

Planerat och genomfört underhåll under 2024

- Reparation av puts efter fuktskada på förskolans fasad mot gården, genomförd.
- Renovering av ytskikt i förskolans lokal, genomförd.
- Stamspolning bostadsrätter och lokaler, slamsugning brunnar, genomförd.
- OVK-besiktning, genomförd.
- Installation av socklar under tvättmaskiner för att åtgärda bullerstörningar, genomförd.
- Planerad målning av taksprång, uppskjutet på grund av att upphandlad leverantör inte genomförde sitt uppdrag.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1989-1992	El, vatten- och avloppsstammar, balkonger
1993-1994	Stamrenovering / Badrumsrenovering
1994	Fasadputs
2006	Renovering tvättstuga
2011	Tilläggsisolering av vind
2015/2016	Åtgärdat dräneringen runt alla huskroppar.
2017	Stamspolning
2021	Byte av lås
2022	Stamspolning
2022	Delar av värmeanläggningen utbytt.
2022	Installation av elbilsaddstolpar. Inköp två nya tvättmaskiner

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

Årtal	Åtgärd
2025	Fönsterrenovering, strykning entré-dörrar
2025	Radonmätning, förskola
2026	Målning av taksprång
2026/2027	Fasadputs

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 41 och under året har det tillkommit 9 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 42.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	43	5	-11	12	174
Skuldsättning, kr/kvm	1 623	1 636	1 281	1 342	1 392
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 032	2 048	1 603	1 679	1 742
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	291	253	248	240	205
Årsavgifter, kr/kvm	771	670	610	581	580
Årsavgifter/totala intäkter, %	73	63	71	72	72
Totala intäkter, kr/kvm	846	850	684	643	643
Nettoomsättning, tkr	2 235	1 977	1 803	1 717	1 717
Resultat efter finansiella poster, tkr	-474	-238	-343	-463	132
Soliditet, %	35	39	46	48	51

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 förhöjda kostnader för drift, underhåll samt räntor på lån.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat att höja avgiften med 5 % per 2025-01-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	111 895	0	0	111 895
Underhållsfond, kr	1 761 683	0	142 000	1 903 683
S:a bundet eget kapital, kr	1 873 578	0	142 000	2 015 578
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 540 959	-237 630	-142 000	1 161 330
Årets resultat, kr	-237 630	237 630	-473 638	-473 638
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 303 329	0	-615 638	687 692
S:a eget kapital, kr	3 176 907	0	-473 638	2 703 270

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 142 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 161 330
Årets resultat, kr	-473 638
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	687 692

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-147 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	336 735
Balanseras i ny räkning, kr	877 427

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	2 235 301	1 976 757
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 770	293 827
Summa Rörelseintäkter		2 261 072	2 270 584
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 086 973	-1 935 741
Övriga externa kostnader	Not 5	-128 531	-62 110
Personalkostnader	Not 6	-90 412	-95 214
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-250 513	-250 513
Summa Rörelsekostnader		-2 556 429	-2 343 578
Rörelseresultat		-295 358	-72 994
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	766	4 325
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-179 047	-168 961
Summa Finansiella poster		-178 280	-164 636
Resultat efter finansiella poster		-473 638	-237 630
Resultat före skatt		-473 638	-237 630
Årets resultat		-473 638	-237 630

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	6 339 388	6 549 639
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	264 179	304 441
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	69 950	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		6 673 518	6 854 080

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

6 674 018

6 854 580

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 608	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	915 814	1 169 967
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	92 436	83 923
Summa Kortfristiga fordringar		1 009 858	1 253 890

Summa Omsättningstillgångar

1 009 858

1 253 890

Summa Tillgångar

7 683 876

8 108 470

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	111 895	111 895
Fond för yttre underhåll	1 903 683	1 761 683
Summa Bundet eget kapital	2 015 578	1 873 578

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 161 330	1 540 959
Årets resultat	-473 638	-237 630
Summa Fritt eget kapital	687 691	1 303 330

Summa Eget kapital

2 703 269 **3 176 908**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	0	1 847 464
Summa Långfristiga skulder		0	1 847 464

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 326 440	2 523 984
Leverantörsskulder		295 283	94 768
Skatteskulder		17 282	47 871
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	37 121	38 238
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	304 480	379 238
Summa Kortfristiga skulder		4 980 607	3 084 099

Summa Skulder

4 980 607 **4 931 563**

Summa Eget kapital och skulder

7 683 876 **8 108 470**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -295 358 -72 994

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 250 513 250 513

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet **250 513 250 513**

Erhållen ränta 766 4 325

Erlagd ränta -179 047 -166 620

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-223 125 15 224

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -3 339 142 550

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 94 052 -81 173

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital **90 713 61 377**

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-132 412 76 601

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -69 950 0

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -69 950 0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -45 008 948 740

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -45 008 948 740

Årets kassaflöde

-247 371 1 025 341

Likvida medel vid årets början 1 162 300 136 958

Likvida medel vid årets slut 914 929 1 162 300

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 maskiner och inventarier:	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.

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	1 475 940	1 283 400
	Årsavgifter lokaler	170 280	148 080
	Hyror lokaler	530 700	474 252
	Hyror garage och parkeringsplatser	54 450	50 825
	Ei garage- och p-platser	529	5 355
	Hyror övrigt	396	0
	Övriga primära intäkter	19 231	14 845
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 251 526	1 976 757
	Hysesbortfall	-16 225	0
	<i>Summa</i>	-16 225	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 235 301	1 976 757

I årsavgiften ingår värme, vatten samt kabel-tv och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	279 571
	Övriga sekundära intäkter	25 770	14 256
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	25 770	293 827

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-242 072	-176 716
	Snö och halk-bekämpning	-82 122	-63 747
	Reparationer	-158 116	-550 871
	Planerat underhåll	-336 735	0
	Ei	-52 483	-58 312
	Uppvärmning	-590 977	-511 952
	Vatten	-133 462	-105 832
	Sophämtning	-67 792	-66 997
	Fastighetsförsäkring	-54 408	-44 462
	Kabel-TV och bredband	-67 583	-67 548
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-120 040	-118 564
	Förvaltningsavtalskostnader	-181 184	-170 740
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 086 973	-1 935 741

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	-26 000	-4 056
	Administrationskostnader	-48 782	-3 542
	Extern revision	-13 650	-12 994
	Medlemsavgifter	-11 700	-11 700
	Föreningsverksamhet	-6 764	-19 842
	Övriga förvaltningskostnader	-21 635	-9 975
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-128 531	-62 110
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-63 001	-63 000
	Revisionsarvode	-4 200	-4 200
	Övriga arvoden	-5 250	-5 250
	Sociala avgifter	-17 961	-22 764
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-90 412	-95 214
	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	-210 251	-210 251
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-40 262	-40 262
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-250 513	-250 513
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	745	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	22	4 325
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	766	4 325
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	-177 387	-168 501
	Övriga räntekostnader	-1 660	-460
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-179 047	-168 961

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 461 132	12 461 132
	Ingående anskaffningsvärde mark	74 000	74 000
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	12 535 132	12 535 132
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 985 493	-5 775 242
	Årets avskrivningar	-210 251	-210 251
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-6 195 744	-5 985 493
	Utgående redovisat värde	6 339 388	6 549 639
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	20 800 000	20 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 885 000	4 885 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	22 800 000	22 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 251 000	1 251 000
	Summa	49 736 000	49 736 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	7 960 000	7 960 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	7 960 000	7 960 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	402 624	402 624
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	402 624	402 624
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-98 183	-57 921
	Årets avskrivningar	-40 262	-40 262
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-138 445	-98 183
	Utgående redovisat värde	264 179	304 441
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	69 950	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	69 950	0

Årets investeringar avser påbörjat projekt av fönsterrenoveringar.

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

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB

500

500

Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav

500

500

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

914 929

1 162 300

Övriga fordringar

885

7 667

Summa Övriga fordringar

915 814

1 169 967

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring

56 854

48 908

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

35 582

35 015

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

92 436

83 923

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>
Länsförsäkringar	4,14%	2025-12-31	960 000	20 000
Länsförsäkringar	1,55%	2025-03-31	906 220	0
Länsförsäkringar	3,74%	2025-03-31	1 214 480	0
Länsförsäkringar	3,74%	2025-03-31	1 245 740	0
			4 326 440	20 000

Långfristig del

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

4 326 440

Kortfristig del

4 326 440

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

20 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

80 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,37%

Finns swap-avtal

Nej

Amortering har skett per den 2024-12-30 med 11 252 kr, skulden har därmed korrigerats efter amorteringarna.

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	0	598
	Inre fond	33 905	33 905
	Övriga kortfristiga skulder	3 216	3 735
	<i>Summa Övriga skulder</i>	37 121	38 238
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	202 170	185 221
	Upplupna räntekostnader	2 341	2 341
	Övriga upplupna kostnader	99 969	191 676
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	304 480	379 238

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

Karin Holmgren
Kevok Bozarlan
Isac Carlsson
Jessica Fröberg
Herman Thunell

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Jens Lindman
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 28 Granaten i Uppsala, org.nr. 717600-5069

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 28 Granaten 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 28 Granaten 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

Jens Lindman
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf 28 Granaten i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KARIN HOLMGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 19:49:53



JESSICA FRÖBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 11:04:44



HERMAN THUNELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 19:52:26



ISAC CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 10:23:09



KEVOK BOZARSLAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 08:35:49



JENS LINDMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 15:16:28



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-22 kl. 12:27:03



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf 28 Granaten i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JENS LINDMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 15:21:50



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-22 kl. 12:28:02



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.