2024

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening
405 Törnrosen i Uppsala

Kontakt.uppsal@hsb.se

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 405 Törnrosen i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 769620-6544 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 2009. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fålhagen 7:22	2011-05-31	1968
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-11-01.

Antal	Benämning	Total yta m^2
105	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 524
1	lägenheter (hyresrätt)	21
1	lokal för eget bruk (styrelserum)	42
13	p-platser	0
5	p-platser (Parkia)	0
Totalt 125 objekt		**2 587**

Föreningens lägenheter fördelas på: 97 st 1 rok, 5 st 2 rok, 2 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Uppsala Fålhagen GA:8	G:A		5 / 9	Gång-och cykelväg, Gemensam gård med sophus och staket
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Linnéa Ryd	Ordförande
Lars Forsmarker	Ledamot
Zofie Gidén	Ledamot
Rebecka Kärras	Ledamot
Artavan Youssefi	Ledamot
Mattias Lindgren	HSB-Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Artavan Youssefi och Rebecka Kärras.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Linnéa Ryd, Zofie Gidén och Artavan Youssefi.

Revisorer har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Under året har föreningen inte haft någon valberedning.

Som förvaltare har Mattias Lindgren från HSB Uppsala fungerat.

I huvudsak har skötseln av fastigheten lagts ut på entreprenad enligt följande:
Fastighetsskötsel, HSB Boservice i Uppland AB
Entreprenadstäd, Nox AB
Hisservice, Kone AB
Företagsmattor, Företagsmattor i Uppsala
Brandskydd, Brandsäkra Norden AB
Ventilation, HSB Boservice i Uppland AB
Förvaltning, HSB Uppsala
Ekonomisk förvaltning, HSB Uppsala
Nyckelhantering, Certego AB

Under året har nytt elavtal upphandlats med Fortum Energi.

Föreningen har numera ett övernattningsrum som medlemmarna kan hyra.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi
Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 1 558 840 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 13 440 976 kr.

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 20% fr.o.m. 2024-01-01. Styrelsen beslutade även att höja årsavgiften med 5% fr.o.m. 2024-10-01 samt med 5% fr.om. 2025-01-01.

Styrelsen beslutade att under året ta ett nytt lån på 2 miljoner för att säkerställa kassaflödet. En extraamortering av föreningens lån har gjorts per 2025-01-02 med 500 000 kr av pengar från lägenhetsförsäljningen.

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 692 884 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 197 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 42 400 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2024-12-10.
Senaste genomgången av underhållsplanen utfördes 2024-12-13.

Genomförda underhållsåtgärder under 2024

- Balkongrenovering
- Utbyte radiatorventiler

Planerat underhåll under 2025

- Inget planerat underhåll

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 169.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 163.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	-140	-470	126	366	388
Skuldsättning, kr/kvm	14 533	13 690	13 824	14 015	14 206
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 775	13 915	14 052	14 246	1 440
Räntekänslighet, %	9	10	10	10	10
Energikostnad, kr/kvm	398	640	422	395	372
Årsavgifter, kr/kvm	1 706	1 458	1 458	1 486	1 511
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	89	91	89	95
Totala intäkter, kr/kvm	1 769	1 608	1 576	1 644	1 559
Nettoomsättning, tkr	4 529	4 041	4 078	4 252	4 034
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 559	-2 512	-636	-47	-449
Soliditet, %	56	58	59	59	59

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets resultat är negativt främst beroende på föreningens avskrivningar samt till följd av omläggningen av lånen, med betydligt högre ränta, som har gett ökade utgifter för föreningen. Kassaflödet för året är negativt med 254 140 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till -140 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% fr.o.m. 2025-01-01.

Transaktion 09222115557545119083 Signerat LR, ZG, LF, AY, RK, ML, CG

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	57 558 300	0	517 500	58 075 800
Upplåtelseavgifter, kr	3 980 000	0	377 500	4 357 500
Underhållsfond, kr	542 327	0	150 557	692 884
S:a bundet eget kapital, kr	**62 080 627**	**0**	**1 045 557**	**63 126 184**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-9 219 267	-2 512 312	-150 557	-11 882 136
Årets resultat, kr	-2 512 312	2 512 312	-1 558 840	-1 558 840
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-11 731 579**	**0**	**-1 709 397**	**-13 440 976**
S:a eget kapital, kr	**50 349 048**	**0**	**-663 840**	**49 685 208**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 320 000 kr samt ianspråktagande skett med 169 443 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	-11 882 136
Årets resultat, kr	-1 558 840
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-13 440 976**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservation till underhållsfond, kr	-197 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	42 500
Balanseras i ny räkning, kr	**-13 595 476**

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	4 528 932	4 012 136
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 544	148 276
Summa Rörelseintäkter		**4 538 476**	**4 160 412**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 061 694	-3 984 352
Övriga externa kostnader	Not 5	-266 518	-308 296
Personalkostnader	Not 6	-150 607	-150 410
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 156 601	-1 126 727
Summa Rörelsekostnader		**-4 635 420**	**-5 569 785**
Rörelseresultat		**-96 944**	**-1 409 373**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	21 531	26 931
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 483 427	-1 129 870
Summa Finansiella poster		**-1 461 896**	**-1 102 939**
Resultat efter finansiella poster		**-1 558 840**	**-2 512 312**
Resultat före skatt		**-1 558 840**	**-2 512 312**
Årets resultat		**-1 558 840**	**-2 512 312**

Transaktion 09222115557545119083 Signerat LR, ZG, LF, AY, RK, ML, CG

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	85 841 886	84 777 797
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	196 196
Summa Materiella anläggningstillgångar		**85 841 886**	**84 973 994**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**85 842 386**	**84 974 494**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 380	15 994
Aktuell skattefordran		0	78 200
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 926 517	1 181 037
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	169 210	176 303
Summa Kortfristiga fordringar		**2 098 107**	**1 451 534**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	0	1 026 574
Summa Kortfristiga placeringar		**0**	**1 026 574**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	386 600	0
Summa Kassa och bank		**386 600**	**0**
Summa Omsättningstillgångar		**2 484 707**	**2 478 108**
Summa Tillgångar		**88 327 094**	**87 452 601**

Transaktion 09222115557545119083 Signerat LR, ZG, LF, AY, RK, ML, CG

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 433 300	61 538 300
Fond för yttre underhåll		692 884	542 327
Summa Bundet eget kapital		**63 126 184**	**62 080 627**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-11 882 136	-9 219 267
Årets resultat		-1 558 840	-2 512 312
Summa Ansamlad förlust		**-13 440 976**	**-11 731 579**
Summa Eget kapital		**49 685 208**	**50 349 048**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	34 796 850	35 414 850
Summa Långfristiga skulder		**34 796 850**	**35 414 850**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 494 400	0
Leverantörsskulder		185 874	190 094
Skatteskulder		341 455	329 800
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	38 591	9 990
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	784 716	1 158 819
Summa Kortfristiga skulder		**3 845 036**	**1 688 703**
Summa Skulder		**38 641 886**	**37 103 553**
Summa Eget kapital och skulder		**88 327 094**	**87 452 601**

Transaktion 09222115557545119083 Signerat LR, ZG, LF, AY, RK, ML, CG

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-96 944	-1 409 373
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 156 601	1 126 727
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 156 601**	**1 126 727**
Erhållen ränta	21 531	30 464
Erlagd ränta	-1 461 564	-1 087 859
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-380 376**	**-1 340 041**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-260 740	-291 261
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-359 930	601 102
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-620 670**	**309 842**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-1 001 047**	**-1 030 199**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 024 494	-1 297 202
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-2 024 494**	**-1 297 202**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	895 000	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	1 876 400	-347 050
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**2 771 400**	**-347 050**
Årets kassaflöde	**-254 140**	**-2 674 450**
Likvida medel vid årets början	**1 963 101**	**4 637 551**
Likvida medel vid årets slut	**1 708 960**	**1 963 101**

Transaktion 09222115557545119083 Signerat LR, ZG, LF, AY, RK, ML, CG

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningen har bytt bokslutsmall vilket innebär 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:

Stomme och grund	120 år
Fönster	50 år
Tak	50 år
Fasad	40 år
Inre ytskikt	120 år
Övrigt	50 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

Transaktion 09222115557545119083 Signerat LR, ZG, LF, AY, RK, ML, CG

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
	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 796 217	3 105 228
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	42 714	366 228
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	357 786	239 210
	Hyror bostäder	115 488	133 944
	Hyror lokaler	31 139	20 325
	Hyror garage och parkeringsplatser	108 000	96 300
	Hyror övrigt	10 883	0
	Övriga primära intäkter	97 740	70 660
	Summa Nettoomsättning	**4 559 967**	**4 031 895**
	Hyresbortfall	-31 035	-19 759
	Summa	**-31 035**	**-19 759**
	Summa Nettoomsättning	**4 528 932**	**4 012 136**

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	9 544	148 276
	Summa Övriga rörelseintäkter	**9 544**	**148 276**

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, lokalvård	-436 117	-493 021
	Snö och halk-bekämpning	-17 150	-12 716
	Reparationer	-420 177	-564 640
	Planerat underhåll	-42 500	-169 443
	El	-269 156	-993 525
	Uppvärmning	-421 136	-393 969
	Vatten	-331 245	-267 848
	Sophämtning	-124 311	-120 105
	Fastighetsförsäkring	-56 521	-48 186
	Kabel-TV och bredband	-445 142	-439 299
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-172 880	-168 575
	Förvaltningsavtalskostnader	-317 549	-305 500
	Övriga driftkostnader	-7 812	-7 525
	Summa Driftskostnader	**-3 061 694**	**-3 984 352**

Transaktion 09222115557545119083 Signerat LR, ZG, LF, AY, RK, ML, CG

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-6 989	-41 945
	Administrationskostnader	-19 928	-8 499
	Extern revision	-21 900	-18 375
	Konsultkostnader	-60 838	-2 265
	Medlemsavgifter	-31 800	-31 800
	Föreningsverksamhet	-9 625	-8 777
	Övriga förvaltningskostnader	-115 439	-196 635
	Summa Övriga externa kostnader	**-266 518**	**-308 296**

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-114 600	-114 450
	Sociala avgifter	-36 007	-35 960
	Summa Personalkostnader	**-150 607**	**-150 410**

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 128	0
	Ränteintäkter placeringar	19 981	-3 533
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	422	30 464
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**21 531**	**26 931**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 436 514	-1 127 192
	Övriga räntekostnader	-46 913	-2 678
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-1 483 427**	**-1 129 870**

Transaktion 09222115557545119083 Signerat LR, ZG, LF, AY, RK, ML, CG

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	64 978 465	63 877 460
	Ingående anskaffningsvärde mark	30 859 535	30 859 535
	Årets investeringar	2 220 690	1 101 005
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**98 058 690**	**95 838 000**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-11 060 203	-9 933 476
	Årets avskrivningar	-1 156 601	-1 126 727
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-12 216 804**	**-11 060 203**
	Utgående redovisat värde	**85 841 886**	**84 777 797**

	Taxeringsvärde	*2024-12-31*	*2023-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	29 000 000	29 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	173 000	173 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	29 000 000	29 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	**58 173 000**	**58 173 000**

	Ställda säkerheter	*2024-12-31*	*2023-12-31*
	Fastighetsinteckning	49 400 000	49 400 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**49 400 000**	**49 400 000**

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	196 197	0
	Årets investeringar	2 024 493	196 196
	Omklassificering till byggnad	-2 220 690	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**0**	**196 196**

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 322 360	936 527
	Övriga fordringar	604 157	244 510
	Summa Övriga fordringar	**1 926 517**	**1 181 037**

Transaktion 09222115557545119083 Signerat LR, ZG, LF, AY, RK, ML, CG

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	50 660	46 389
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	118 550	129 914
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**169 210**	**176 303**

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Handelsbanken	0	1 026 574
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**0**	**1 026 574**

Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	Kassa och bank		
	Handelsbanken	386 600	0
	Summa Kassa och bank	**386 600**	**0**

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2024-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek	5,04%	2025-01-02	2 000 000	0
Stadshypotek	3,98%	2026-12-01	1 260 000	494 400
Stadshypotek	4,27%	2026-12-01	12 296 250	0
Stadshypotek	3,91%	2028-06-01	13 500 000	0
Stadshypotek	3,68%	2027-09-01	8 235 000	0
			37 291 250	**494 400**

Långfristig del	34 796 850
Nästa års amortering av långfristig skuld	494 400
Lån som ska konverteras inom ett år	2 000 000
Kortfristig del	2 494 400
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	494 400
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 977 600
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,04%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga skulder		
	Momsskuld	6 823	-7 785
	Övriga kortfristiga skulder	31 768	17 775
	Summa Övriga skulder	**38 591**	**9 990**

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	351 364	402 282
	Upplupna räntekostnader	90 635	68 772
	Övriga upplupna kostnader	342 717	687 765
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**784 716**	**1 158 819**

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

Linnéa Ryd
Lars Forsmarker
Zofie Gidén
Rebecka Kärras
Artavan Youssefi
Mattias Lindgren

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 405 Törnrosen i Uppsala, org.nr. 769620-6544

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 405 Törnrosen i Uppsala för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf 405 Törnrosen i Uppsala för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf 405 Törnrosen i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LINNÉA RYD
Ordförande
E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 18:50:48

ZOFIE GIDÉN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 15:20:55

LARS FORSMARKER
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 19:01:00

ARTAVAN YOUSSEFI
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-26 kl. 16:45:56

REBECKA KÄRRAS
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 21:00:30

MATTIAS LINDGREN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 08:37:47

CORNELIA GUSTAFSSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 21:44:22

REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf 405 Törnrosen i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CORNELIA GUSTAFSSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 21:45:03