

ÅRSREDOVISNING 2024



**HSB Brf 97 Kungsängsporten i
Uppsala**



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 97 Kungsängsporten i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 769608-3687 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 2002. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-11-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kungsängen 24:12	2005-01-01	2005-2007

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
145	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 565
1	lokal (hyresrätt)	15
41	garageplatser	492
41	garageplatser med laddplats	492
Totalt 228 objekt		11 564

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 1 rok, 28 st 2 rok, 36 st 3 rok, 38 st 4 rok, 13 st 5 rok, 2 st 6 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Olov Nordgren	Ordförande
Alex Henningsson	Ledamot
Bengt Lekerud	Ledamot
Barbro Odhner	Ledamot
Amanda Persson	Ledamot
Mats Sjöholm	Ledamot
Chariton Amanatidis	Ledamot utsedd av HSB
Pontus Kihlström	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Olov Nordgren, Alex Henningsson, Amanda Persson samt suppleanten Pontus Kihlström.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten inklusive konstituerande möte.

Firman tecknas två i förening av Olov Nordgren, Barbro Odhner, Amanda Persson och Chariton Amanatidis.

Revisorer har varit Stefan Hedberg med Leif Schelin som suppleant, valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Olov Nordgren (sammankallande), Kerstin Rollman samt Agneta Wiberg, valda vid föreningsstämman.

Allmän förvaltning har skett genom förvaltare Chariton Amanatidis från HSB Uppsala.

Föreningen har avtal med följande företag:

- Ekonomisk förvaltning - HSB Uppsala
- Förvaltare - HSB Uppsala
- Fastighetsskötsel - HSB Boservice i Uppland AB
- Lokalvård - Städservice i Uppsala AB
- Hissar - Kone AB
- Varmvattenmätning - Techem AB
- Elleverans - Upplands Energi
- Sophämtning - PreZero och Uppsala Vatten & Avfall
- Fjärrvärme/EI - Vattenfall
- Bredband och TV - Tele2

Utöver denna skötsel sker underhåll av vår fastighet av våra medlemmar, främst Trapphusvärdar och Trädgårdsgruppen.

Trapphusvärdar

Följer upp städning och allmän ordning i allmänna utrymmen som trapphus, tvättstugor och garage. Fungerar som kontaktpersoner för de boende i respektive trapphus samt hälsar nya medlemmar välkomna och hjälper till vid problem med hissarna. Utför arbetsuppgifter på eget initiativ eller styrelsens begäran.

Trädgårdsgruppen

Håller ett vakande öga på våra växter och grönområden. Gruppen har i uppdrag att delta i planering, föreslå förändringar och följa upp underhåll samt till styrelsen inkomma med förslag på eventuella större förändringar. Man ser till att entréer, innergård och områden runt fastigheten smyckas med växter. Dessutom följer man upp att den avtalade fastighetsskötseln avseende växter och grönområden sköts i enlighet med avtalet.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-06. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma (antagande av nya stadgar) hölls 2024-09-29. På extrastämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 663 755 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 4 690 839 kr.

Årsavgiften höjdes fr.o.m 2024-01-01 med 10 %. En höjning av årsavgiften med 2 % fr.o.m. 2025-01-01 är registrerad.

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 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 5 875 272 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 2 640 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 1 131 649 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste uppdateringen av föreningens underhållsplan utfördes 2024-06-27.

Under verksamhetsåret har bostadsrättsföreningen fortsatt att arbeta med att förvalta och utveckla vår fastighet och skapa en trivsam och hållbar boendemiljö för våra medlemmar. Här sammanfattar vi några av årets viktigaste aktiviteter och åtgärder.

Projekt för effektivisering av fastighetsdrift och miljö

Efter fyra års arbete har vi, med hjälp av engagerad medlem, framgångsrikt slutfört ett omfattande projekt för att förbättra bevakningen av tekniska system samt effektivisera styrning och ekonomi för fastigheten. Projektet har resulterat i:

- **Minskad elförbrukning** genom optimerad styrning av värme och ventilation.
- **Minskat beroende av fjärrvärme** och därmed lägre och jämnare kostnader.
- **Förbättrad inomhusmiljö** med fokus på ett jämnare och mer energieffektivt klimat.

Dessa åtgärder kommer att bidra till långsiktiga kostnadsbesparingar och förbättrad boendekvalitet för våra medlemmar.

Finansiella åtgärder

För att stärka föreningens ekonomi och anpassa oss till ett högre kostnadsläge har vi under året:

- **Förhandlat med banker** för att minska föreningens finansiella kostnader.
- **Justerat årsavgifterna** för att säkerställa att föreningen kan möta framtida utmaningar och upprätthålla en god ekonomi.

Estetiska förbättringar

Föreningen har fortsatt sitt arbete med att skapa en trivsam och inbjudande miljö för våra medlemmar:

- **Konstgruppens etablering:** En arbetsgrupp har, på initiativ av aktiva medlemmar, tagit form för att arbeta med utsmyckning av entréer och trapphus. Gruppen genomförde under året en uppskattad visning av föreningens konstinnehav.
- **Reparationer och förbättringar:** Med god hjälp av en engagerad medlem har vi genomfört reparationer av ytskikt i trapphus och fasad. Dessa insatser har bidragit till att hålla kostnaderna nere samtidigt som fastigheten har fått ett ansiktslyft.
- **Utomhusmiljö:** föreningens Trädgårdsgrupp bestående av ett antal engagerade medlemmar har, tillsammans med HSB Boservice, arbetat för att hålla den fina trädgården i gott skick.

Planering för framtiden

Föreningen har också påbörjat ett förberedande arbete inför kommande investeringar:

- **Utredning har startats** med syfte att upphandla, efter behov, renovering eller byte av föreningens hissar. Detta arbete är en viktig del av vårt långsiktiga underhållsarbete och kommer att bidra till att säkerställa fastighetens funktionalitet och tillgänglighet.
- **Installerat system för laddning av bilar:** Föreningen har redan för två år sen installerat och tagit i bruk system för laddning av elbilar. Totalt har 40 platser av 82 nu laddkapacitet. Systemet innefattar lastbalansering för att passa in i fastighetens totala elförbrukning. I slutet av 2024 har 13 platser aktiverat laddkapacitet.
- **Antagning av nya stadgar:** Under 2024 antogs nya stadgar enligt Normalstadgar 2023 efter ordinarie årsmöte 6 maj samt extra årsmöte 29 september.

Vi vill rikta ett stort tack till föreningens funktionärer samt alla medlemmar som bidragit med tid och engagemang under året. Tillsammans skapar vi ett trivsamt boende och en stark bostadsrättsförening.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 238.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 226.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	264	254	203	208	285
Skuldsättning, kr/kvm	6 854	6 919	7 675	7 866	8 058
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 502	7 573	7 675	7 866	8 058
Räntekänslighet, %	9	10	13	13	13
Energikostnad, kr/kvm	172	151	214	190	158
Årsavgifter, kr/kvm	849	783	608	608	608
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	90	77	77	77
Totala intäkter, kr/kvm	869	792	794	791	790
Nettoomsättning, tkr	9 971	9 160	8 352	8 360	8 347
Resultat efter finansiella poster, tkr	-664	-311	-643	-2 223	15
Soliditet, %	67	67	66	66	66

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade drifts- och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 649 937 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 264 kr/kvm.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (t.ex. amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2 % fr.o.m. 2025-01-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	147 719 993	0	0	147 719 993
Upplåtelseavgifter, kr	13 396 000	0	0	13 396 000
Underhållsfond, kr	4 000 179	0	1 875 093	5 875 272
S:a bundet eget kapital, kr	165 116 172	0	1 875 093	166 991 265
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 840 924	-311 068	-1 875 093	-4 027 085
Årets resultat, kr	-311 068	311 068	-663 755	-663 755
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 151 992	0	-2 538 848	-4 690 840
S:a eget kapital, kr	162 964 180	0	-663 755	162 300 425

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 545 000 kr samt ianspråktagande skett med 669 907 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	-4 027 085
Årets resultat, kr	-663 755
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 690 840

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-2 640 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 131 649
Balanseras i ny räkning, kr	-6 199 191

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	9 971 402	9 120 479
Övriga rörelseintäkter	Not 3	75 211	318 181
Summa Rörelseintäkter		10 046 613	9 438 660
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 200 980	-5 430 499
Övriga externa kostnader	Not 5	-230 187	-297 299
Personalkostnader	Not 6	-248 856	-219 367
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 582 060	-2 582 060
Summa Rörelsekostnader		-9 262 082	-8 529 225
Rörelseresultat		784 531	909 435
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	49 357	36 751
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 497 643	-1 257 254
Summa Finansiella poster		-1 448 286	-1 220 503
Resultat efter finansiella poster		-663 755	-311 068
Resultat före skatt		-663 755	-311 068
Årets resultat		-663 755	-311 068

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	237 034 899	239 597 821
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	229 648	248 786
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		237 264 548	239 846 608
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		237 265 048	239 847 108

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		150	5 290
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	5 376 091	3 704 701
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	267 836	260 158
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		5 644 077	3 970 149
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 118 455	1 078 935
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 118 455	1 078 935
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 15	0	7 478
<i>Summa Kassa och bank</i>		0	7 478
Summa Omsättningstillgångar		6 762 532	5 056 562
Summa Tillgångar		244 027 580	244 903 670

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	161 115 993	161 115 993
Fond för yttre underhåll	5 875 272	4 000 179
Summa Bundet eget kapital	166 991 265	165 116 172

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-4 027 085	-1 840 924
Årets resultat	-663 755	-311 068
Summa Ansamlad förlust	-4 690 839	-2 151 992

Summa Eget kapital	162 300 426	162 964 180
--------------------	-------------	-------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	53 951 532	39 030 736
Summa Långfristiga skulder		53 951 532	39 030 736

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		25 310 104	40 980 900
Leverantörsskulder		374 401	159 828
Skatteskulder		13 758	40 155
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	-1 342	9 983
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 078 701	1 717 888
Summa Kortfristiga skulder		27 775 622	42 908 754

Summa Skulder		81 727 154	81 939 490
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		244 027 580	244 903 670
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	784 531	909 436
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 582 060	2 582 060
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 582 060	2 582 060
Erhållen ränta	49 357	36 751
Erlagd ränta	-1 590 111	-1 189 209
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 825 837	2 339 037
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-69 530	-113 752
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	643 630	296 655
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	574 100	182 903
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 399 937	2 521 941
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-750 000	-1 075 875
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-750 000	-1 075 875
Årets kassaflöde	1 649 937	1 446 066
Likvida medel vid årets början	4 475 640	3 029 574
Likvida medel vid årets slut	6 125 577	4 475 640

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 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	100 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-15 år.
Mark skrivs inte av.	

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	668 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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*	7 920 308	7 197 672
	El- och vattenintäkter	793 482	816 474
	Kabel-TV- och bredbandsavgifter	257 624	257 520
	Hyror garage och parkeringsplatser	906 600	805 800
	Hyror övrigt	30 800	9 000
	Övriga primära intäkter	71 288	52 213
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 980 102	9 138 679
	Hyresbortfall	-8 700	-18 200
	<i>Summa</i>	-8 700	-18 200
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 971 402	9 120 479

* I årsavgiften ingår värme och sophämtning.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Erhållna statliga bidrag (elstöd)	0	278 264
	Övriga sekundära intäkter	75 211	39 917
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	75 211	318 181

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och städ	-1 014 794	-911 841
	Snö och halk-bekämpning	-16 250	-24 775
	Reparationer	-506 806	-510 210
	Planerat underhåll	-1 131 649	-669 906
	El	-832 980	-810 075
	Uppvärmning	-707 659	-615 659
	Vatten	-445 005	-324 150
	Sophämtning	-308 948	-341 553
	Fastighetsförsäkring	-169 028	-150 808
	Kabel-TV och bredband	-341 063	-366 419
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-296 920	-290 975
	Förvaltningsavtalskostnader	-429 877	-414 128
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 200 980	-5 430 499

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	-24 500	-10 000
	Administrationskostnader	-26 144	-296
	Extern revision	-18 000	-15 500
	Konsultkostnader	0	-52 812
	Medlemsavgifter	-52 780	-52 780
	Föreningsverksamhet	-22 980	-24 802
	Övriga förvaltningskostnader	-85 784	-141 108
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-230 187	-297 299
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-114 396	-88 275
	Revisionsarvode	-6 864	-6 420
	Övriga arvoden	-68 100	-72 225
	Sociala avgifter	-59 496	-52 447
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-248 856	-219 367
	Föreningen har ingen anställd personal.		
Not 7	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	2 845	2 475
	Ränteintäkter Länsförsäkringar	39 520	30 711
	Ränta skattekonto	6 993	3 565
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	49 357	36 751
Not 8	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	-1 496 913	-1 254 912
	Övriga finansiella kostnader	-730	-2 342
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 497 643	-1 257 254

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	235 654 548	235 654 548
	Ingående anskaffningsvärde mark	33 200 000	33 200 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	268 854 548	268 854 548
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-29 256 727	-26 693 805
	Årets avskrivningar	-2 562 922	-2 562 922
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-31 819 649	-29 256 727
	Utgående redovisat värde	237 034 899	239 597 821
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	235 000 000	235 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 000 000	6 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	126 000 000	126 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	57 000	57 000
	Summa	367 057 000	367 057 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	105 042 000	105 042 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	105 042 000	105 042 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	307 624	307 624
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	307 624	307 624
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-58 838	-39 700
	Årets avskrivningar	-19 138	-19 138
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-77 976	-58 838
	Utgående redovisat värde	229 648	248 786
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Andel i HSB Uppsala	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

5 007 122

3 389 226

Övriga fordringar

368 969

315 474

*Summa Övriga fordringar***5 376 091****3 704 701**

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring

172 786

169 028

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

95 050

91 130

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***267 836****260 158**

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

Övriga kortfristiga placeringar

Länsförsäkringar placeringskonto

13 965

13 733

Länsförsäkringar fasträntekonto 3 mån

1 104 490

1 065 203

*Summa Övriga kortfristiga placeringar***1 118 455****1 078 935**

Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handelsbanken checkkonto

0

7 478

*Summa Kassa och bank***0****7 478**

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>
Nordea Hypotek AB	0,85%	2025-03-19	24 310 104	0
Nordea Hypotek AB	2,64%	2027-09-15	26 493 500	500 000
Nordea Hypotek AB	2,8%	2028-09-20	13 737 400	500 000
Nordea Hypotek AB	0,87%	2026-09-16	14 720 632	0
			79 261 636	1 000 000

Långfristig del

53 951 532

Nästa års amortering av långfristig skuld

1 000 000

Lån som ska konverteras inom ett år

24 310 104

Kortfristig del

25 310 104

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

1 000 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

4 000 000

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,79%

Finns swap-avtal

Nej

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld/fordran	-14 798	0
	Övriga kortfristiga skulder	13 456	9 983
	<i>Summa Övriga skulder</i>	-1 342	9 983

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	826 131	832 247
	Upplupna räntekostnader	28 802	121 270
	Övriga upplupna kostnader	1 223 768	764 371
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 078 701	1 717 888

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, enligt digital signering

Olov Nordgren
Alex Henningsson
Bengt Lekerud
Barbro Odhner
Amanda Persson
Mats Sjöholm
Chariton Amanatidis

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Stefan Hedberg
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 97 Kungsängsporten i Uppsala, org.nr. 769608-3687

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 97 Kungsängsporten i Uppsala för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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.



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf 97 Kungsängsporten i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OLOV NORDGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 10:18:03



BARBRO ODHNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 10:00:21



AMANDA PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 14:36:45



ALEX HENNINGSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 15:48:09



CHARITON AMANATIDIS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 15:39:52



BENGT LEKERUD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 14:39:38



MATS SJÖHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 09:07:24



STEFAN HEDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 15:07:59



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 19:06:51



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf 97 Kungsängsporten i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STEFAN HEDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 15:10:36



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 19:07:35



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.