

2024

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf 81 Västgötaresan





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 81 Västgötaresan i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 716422-2056 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 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sävja 1:83	1988-01-01	1988-1990
Sävja 1:84	1988-01-01	1988-1990

Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
142	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 193
1	samlingslokal	345
66	garageplatser	780
37	p-platser (varav 11 är gästparkeringar)	0
54	p-platser med motorvärmare	0
Totalt 300 objekt		14 318

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 38 st 2 rok, 36 st 3 rok, 33 st 4 rok, 33 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Tore Byekwaso	Ordförande
Joakim Bernström	Ledamot
Elin Höglund	Ledamot
Sivan Omar Sharif	Ledamot
Viktoria Rydberg	Ledamot
Jennie Sandin	Ledamot vald av HSB
Daniela Lorenz	Suppleant
Bertil Nordström	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Tore Byekwaso, Elin Höglund och Sivan Omar Sharif.

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

Firman tecknas två i förening av Tore Byekwaso, Elin Höglund, Sivan Omar Sharif och Viktoria Rydberg.

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

Valberedning har varit Tobias Glad (sammanställande), Paula Hellmuth och Fleur Holm, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 1 653 735 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 2 169 680 kr.

Årsavgifterna höjdes med 5 % fr.o.m. 2024-01-01. En höjning av årsavgifterna med 5 % 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 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 11 155 884 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 855 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes löpande under året.

Under året har följande större åtgärder genomförts:

- Installation av nya elbilsaddare i kombination med motorvärmare.
- Nedstängning av soprum för att minska utgifter.
- Den första av fyra hissar har bytts på Västgötaresan 8.

Föreningen arbetar året runt med energibesparande åtgärder.

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

- Hissbyte i tre punkthus år 2025-2027.
- Solcellspaneler i kombination med takbyte.
- Skifte av undercentral som energibesparande åtgärd.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 190 och under året har det tillkommit 20 och avgått 22 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 188.

Styrelsen har hållit två stycken aktivitetsdagar för föreningens medlemmar.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	134	195	244	319	196
Skuldsättning, kr/kvm	6 359	6 479	6 580	6 654	6 729
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 902	7 031	7 141	7 222	7 303
Räntekänslighet, %	8	8	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	199	168	173	162	150
Årsavgifter, kr/kvm	907	866	831	824	816
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	95	95	94	95
Totala intäkter, kr/kvm	891	843	810	805	795
Nettoomsättning, tkr	12 582	12 074	11 596	11 521	11 389
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 654	-2 187	-419	-238	-1 345
Soliditet, %	19	20	21	21	21

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 allmänna ökning av driftskostnader.

Årets kassaflöde är negativt med 2 628 614 kr. Det negativa kassaflödet beror på utgifter för de investeringar som föreningen gjort under året. Föreningens sparande till framtida underhåll uppgår till 134 kr/kvm.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 5 % 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	13 192 963	0	0	13 192 963
Underhållsfond, kr	12 001 523	0	-845 639	11 155 884
S:a bundet eget kapital, kr	25 194 486	0	-845 639	24 348 847
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	825 083	-2 186 667	845 639	-515 945
Årets resultat, kr	-2 186 667	2 186 667	-1 653 735	-1 653 735
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 361 584	0	-808 096	-2 169 680
S:a eget kapital, kr	23 832 902	0	-1 653 735	22 179 167

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 794 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 639 639 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	-515 945
Årets resultat, kr	-1 653 735
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 169 680

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-855 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-3 024 680

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	12 582 421	12 053 931
Övriga rörelseintäkter	Not 3	177 924	92 831
Summa Rörelseintäkter		12 760 345	12 146 762
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 829 072	-8 041 882
Övriga externa kostnader	Not 5	-294 026	-254 726
Personalkostnader	Not 6	-310 715	-346 136
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 573 734	-3 337 029
Summa Rörelsekostnader		-12 007 547	-11 979 772
Rörelseresultat		752 798	166 990
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 460	7 435
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 409 993	-2 361 092
Summa Finansiella poster		-2 406 533	-2 353 657
Resultat efter finansiella poster		-1 653 735	-2 186 667
Resultat före skatt		-1 653 735	-2 186 667
Årets resultat		-1 653 735	-2 186 667

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	110 683 631	112 609 338
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	1 593 288	42 676
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	0	308 715
Summa Materiella anläggningstillgångar		112 276 919	112 960 729

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa Anläggningstillgångar

112 277 419 **112 961 229**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		9 354	11 116
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	3 025 666	5 725 821
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	628 432	452 362
Summa Kortfristiga fordringar		3 663 452	6 189 299

Summa Omsättningstillgångar

3 663 452 **6 189 299**

Summa Tillgångar

115 940 871 **119 150 528**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	13 192 963	13 192 963
Fond för yttre underhåll	11 155 884	12 001 523
Summa Bundet eget kapital	24 348 847	25 194 486

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-515 945	825 083
Årets resultat	-1 653 735	-2 186 667
Summa Ansamlad förlust	-2 169 680	-1 361 584

Summa Eget kapital

22 179 167 **23 832 902**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	69 667 312	72 606 477
Summa Långfristiga skulder		69 667 312	72 606 477

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		21 384 520	20 154 551
Leverantörsskulder		880 724	370 664
Skatteskulder		81 004	156 479
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	204 821	98 581
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 543 324	1 930 875
Summa Kortfristiga skulder		24 094 392	22 711 150

Summa Skulder

93 761 704 **95 317 627**

Summa Eget kapital och skulder

115 940 871 **119 150 528**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	752 798	166 990
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 573 734	3 337 029
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 573 734	3 337 029
Erhållen ränta	3 460	7 435
Erlagd ränta	-2 554 593	-2 332 573
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 775 399	1 178 881
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-102 767	-56 536
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	297 874	103 380
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	195 107	46 844
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 970 506	1 225 725
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 889 924	-308 715
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 889 924	-308 715
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 709 196	-1 450 007
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 709 196	-1 450 007
Årets kassaflöde	-2 628 614	-532 997
Likvida medel vid årets början	5 627 768	6 160 765
Likvida medel vid årets slut	2 999 154	5 627 768

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:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-15 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	64 238 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*	11 970 857	11 424 218
	Hyror garage och parkeringsplatser	587 800	593 100
	Övriga primära intäkter	37 364	46 813
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	12 596 021	12 064 131
	Hysesbortfall	-13 600	-10 200
	<i>Summa</i>	-13 600	-10 200
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	12 582 421	12 053 931

* I årsavgiften ingår värme, vatten, 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	170 130	0
	Övriga sekundära intäkter*	7 794	92 831
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	177 924	92 831

* År 2023 avser 72 720 kr erhållet elstöd.

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 219 935	-910 547
	Snö och halk-bekämpning	-91 761	-143 556
	Reparationer	-1 050 957	-550 943
	Planerat underhåll	0	-1 639 639
	EI	-324 388	-343 007
	Uppvärmning	-1 695 270	-1 463 690
	Vatten	-830 922	-596 378
	Sophämtning	-514 521	-469 932
	Fastighetsförsäkring	-231 854	-199 874
	Kabel-TV och bredband	-801 469	-734 098
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-827 120	-808 296
	Förvaltningsavtalskostnader	-240 876	-181 921
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 829 072	-8 041 882

		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-9 898	-72 937
	Administrationskostnader	-53 396	-58 264
	Extern revision	-24 000	-20 000
	Konsultkostnader	-96 725	0
	Medlemsavgifter	-42 900	-42 900
	Föreningsverksamhet	-39 927	-42 005
	Övriga förvaltningskostnader	-27 180	-18 620
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-294 026	-254 726
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-227 486	-132 251
	Övriga arvoden	-9 741	-132 225
	Sociala avgifter	-73 488	-81 660
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-310 715	-346 136
	Föreningen har ingen anställd personal.		
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-3 391 960	-3 328 494
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-181 774	-8 535
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-3 573 734	-3 337 029
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 460	6 530
	Ränteintäkter skattekonto	0	905
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	3 460	7 435
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 408 415	-2 360 280
	Övriga räntekostnader	-1 578	-812
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 409 993	-2 361 092

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	141 417 608	141 417 608
	Ingående anskaffningsvärde mark	7 902 000	7 902 000
	Årets anskaffning*	1 466 253	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	150 785 861	149 319 608
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-36 710 270	-33 381 776
	Årets avskrivningar	-3 391 960	-3 328 494
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-40 102 230	-36 710 270
	Utgående redovisat värde	110 683 631	112 609 338
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	127 963 000	131 263 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 894 000	4 894 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	70 910 000	66 422 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 565 000	2 565 000
	Summa	206 332 000	205 144 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	120 345 000	120 345 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	120 345 000	120 345 000

* Avser hiss, armaturer och värmeväxlare.

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	85 351	85 351
	Årets anskaffning*	1 732 386	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	1 817 737	85 351
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-42 675	-34 140
	Årets avskrivningar	-181 774	-8 535
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-224 449	-42 675
	Utgående redovisat värde	1 593 288	42 676

* Elbilsaddare.

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	308 715	0
	Årets investeringar	1 157 538	308 715
	Omklassificering till byggnad	-1 466 253	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	308 715
Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Andel i HSB Uppsala	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 999 154	5 627 768
	Skattekonto	26 512	98 053
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 025 666	5 725 821
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	252 721	231 854
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	375 711	220 508
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	628 432	452 362

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>
Stadshypotek	3,35%	2028-01-30	18 445 355	239 612
Stadshypotek	3,87%	2027-09-01	8 825 721	100 292
Stadshypotek	2,88%	2027-03-30	10 654 946	120 396
Stadshypotek	1,56%	2027-03-01	10 348 100	107 512
Stadshypotek	1,56%	2027-03-01	6 822 353	70 880
Stadshypotek	1,05%	2025-03-30	11 328 223	128 364
Stadshypotek	1,05%	2025-03-30	8 572 605	97 140
Swedbank	3,77%	2026-11-25	16 054 529	845 000
			91 051 832	1 709 196

Långfristig del	69 667 312
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 483 692
Lån som ska konverteras inom ett år	19 900 828
Kortfristig del	21 384 520
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 709 196
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	6 836 784
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,58%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	6 900	7 200
Källskatt	84 690	6 000
Inre fond	40 593	40 593
Övriga kortfristiga skulder	72 638	44 788
<i>Summa Övriga skulder</i>	204 821	98 581

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 033 454	970 099
Upplupna räntekostnader	225 231	369 831
Övriga upplupna kostnader	284 639	590 945
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 543 324	1 930 875

Not 19 Eventualförpliktelser

HSB Brf 81 Västgötaresan i Uppsala har en föreningsavgäld hos HSB Uppsala om 2 161 900 kr.

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

Tore Byekwaso
Joakim Bernström
Elin Höglund
Sivan Omar Sharif
Viktoria Rydberg
Jennie Sandin

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 81 Västgötaresan i Uppsala, org.nr. 716422-2056

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 81 Västgötaresan 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. Risker 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 81 Västgötaresan 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 81 Västgötaresan i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TORE BYEKWASO

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 18:47:59



VIKTORIA RYDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 19:19:27



SIVAN OMAR SHARIF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 21:55:59



JOAKIM BERNSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 20:12:22



ELIN HÖGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 18:44:34



JENNIE SANDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 08:25:14



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 11:22:37



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf 81 Västgötaresan i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 11:23:35



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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.