

2023

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Ettan i Uppsala





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Ettan i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 717600-4955 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 1934. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kvarngärdet 26:6	1934-05-22	1934 och 1991
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	112
57	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 548
10	garageplatser	0
12	p-platser	0
Totalt 80 objekt		2 660

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 40 st 2 rok, 2 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Malin Alexandersson	Ordförande
Emma Hammarbäck	Ledamot
Monika Kähr	Ledamot
Nils Jonas Andersson	Ledamot
Houssein Alali	HSB-ledamot
Thomas Matzen	Suppleant



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamot Monika Kähr och suppleant Thomas Matzen.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Malin Alexandersson, Emma Hammarbäck och Thomas Matzen.

Revisorer har varit: Lars Kristian Stölen vald av föreningen och Cornelia Gustafsson från BoRevision i Sverige AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning har varit: Kajsa Ahlstrand (sammankallande) och Per Askling, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 126 515 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 1 078 920 kr. Planerat underhåll för 57 500 kr av fastigheterna har genomförts. Årets kostnader för underhåll, bl a kostnader för renovering av fönster i föreningen har bekostats av befintliga likvida medel.

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 kassaflödesanalys på sid 9. För att kunna finansiera framtida ekonomiska åtaganden behöver föreningen ta nytt lån alternativt höja årsavgiften.

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-04-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +15% per 2024-01-01 är registrerad.

Underhåll

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 2 698 250 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 185 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 57 500 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. Beslutande organ är föreningsstämman.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-23.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

HSB Boservice i Uppland AB, Ekonomisk förvaltning
UBC Teknisk förvaltning i Uppsala AB, Fastighetsskötsel
Clean och Lokalvård i Uppsala AB, Trappstäd
Upplands Ventilationstjänst AB, Ventilation
Uppsala Vatten och Avfall AB, Vatten och avfall
Upplands Energi AB, EI
Vattenfall AB, EI och fjärrvärme
OTIS Region Uppland AB, Hisservice
Ragn-Sells Recycling AB, Återvinning
Siemens Financial Services AB, Service av fjärrvärmeanläggningen

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Ventilationsåtgärder som resulterat i godkänd OVK, år 2022
- Radonmätning, år 2022
- Genomgång av termostatar, år 2022
- Grävåtgärder för läckage i grunden har genomförts (år 2022), dock har hålet inte hittats och nya åtgärder behöver vidtas 2023/2024
- Målningsåtgärder genomförda av fastighetens fönster, år 2023
- Rivit och reglat upp ny vägg i bostad, år 2023

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren alternativt nästa år,

- Torkrumsutrustning kommer att bytas under år 2024

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 71 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 74.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	175	228	222	187	118
Skuldsättning, kr/kvm	4 684	4 740	4 796	4 852	4 907
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 890	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	313	306	290	259	271
Årsavgifter, kr/kvm	960	893	893	893	922
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	991	946	963	970	1 052
Nettoomsättning, tkr	2 616	2 517	2 561	2 581	2 798
Resultat efter finansiella poster, tkr	-127	-157	54	76	243
Soliditet, %	17	23	58	45	30

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

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	82 746	0	0	82 746
Upplåtelseavgifter, kr	1 162 764	0	0	1 162 764
Underhållsfond, kr	1 626 149	0	-173 409	1 452 740
S:a bundet eget kapital, kr	2 871 659	0	-173 409	2 698 250
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 188 677	-156 651	173 409	1 205 435
Årets resultat, kr	-156 651	156 651	-126 515	-126 515
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 032 026	0	46 894	1 078 920
S:a eget kapital, kr	3 903 685	0	-126 515	3 777 170

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 181 000 kr samt ianspråktagande skett med 354 409 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 205 435
Årets resultat, kr	-126 515
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 078 920

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-185 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	57 500
Balanseras i ny räkning, kr	951 420

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 617 530	2 517 034
Övriga rörelseintäkter	3	18 881	0
Summa rörelseintäkter		2 636 411	2 517 034
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 924 334	-1 659 478
Periodiskt underhåll	5	-57 500	-354 409
Övriga externa kostnader	6	-14 982	-15 371
Personalkostnader och arvoden	7	-111 992	-140 203
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-533 786	-409 627
Summa rörelsekostnader		-2 642 594	-2 579 088
Rörelseresultat		-6 183	-62 054
Finansiella poster	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 584	2 129
Räntekostnader och liknande resultatposter		-137 916	-96 726
Summa finansiella poster		-120 332	-94 597
Resultat efter finansiella poster		-126 515	-156 651
Resultat före skatt		-126 515	-156 651
Årets resultat		-126 515	-156 651

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	15 451 903	14 740 222
Inventarier, verktyg och installationer	11	27 245	31 137
Summa materiella anläggningstillgångar		15 479 148	14 771 359
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		15 479 648	14 771 859
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		12 985	5 461
Övriga fordringar	13	806 779	2 213 649
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	80 549	91 149
Summa kortfristiga fordringar		900 313	2 310 259
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	15	528 776	13 007
Summa kassa och bank		528 776	13 007
Summa omsättningstillgångar		1 429 089	2 323 266
SUMMA TILLGÅNGAR		16 908 737	17 095 125

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 245 510	1 245 510
Fond för yttre underhåll		1 452 740	1 626 149
Summa bundet eget kapital		2 698 250	2 871 659
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 205 435	1 188 677
Årets resultat		-126 515	-156 651
Summa fritt eget kapital		1 078 920	1 032 026
Summa eget kapital		3 777 170	3 903 685
 <i>Långfristiga skulder</i>	16		
Övriga skulder till kreditinstitut		3 000 926	6 320 609
Summa långfristiga skulder		3 000 926	6 320 609
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	9 459 603	6 288 772
Leverantörsskulder		193 090	49 297
Skatteskulder		10 615	6 896
Övriga skulder	17	34 426	32 476
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	432 907	493 390
Summa kortfristiga skulder		10 130 641	6 870 831
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 908 737	17 095 125

Kassaflödesanalys	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-126 515	-156 651
Elstöd	-18 881	0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	533 786	409 628
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	388 390	252 977
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	180	31 054
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	88 978	73 594
Kassaflöde från den löpande verksamheten	477 548	357 625
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-1 241 575	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 241 575	0
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-148 852	-148 852
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-148 852	-148 852
Årets kassaflöde	-912 879	208 773
Likvida medel vid årets början	2 219 691	2 010 918
Likvida medel vid årets slut	1 306 812	2 219 691

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Uppsala in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas: %

Byggnader	1,6
Sättningsåtgärder	4,0
Takfläktar	6,6
Putslagning	3,5
Inventarier	

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.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 9 311 tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med BFNAR 2012:1 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 9 490 tkr.

Upplysningar till resultaträkningen**Not 2 Nettoomsättning**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder*	2 445 705	2 275 128
Hysesintäkter lokaler	0	90 600
Hysesintäkter garage	63 900	64 800
Hysesintäkter p-platser	61 650	60 740
Överlåtelseavgift	10 504	9 664
Pantförskrivningsavgift	5 523	5 299
Avgift vid andrahandsuthyrning	12 965	0
Övriga intäkter	17 283	10 803
Summa nettoomsättning	2 617 530	2 517 034

*I årsavgiften ingår el, varmvatten, kabeltv och bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Erhållna statliga bidrag, Elstöd	18 881	0
Summa övriga rörelseintäkter	18 881	0

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Fastighetsskötsel	160 400	153 192
Serviceavtal	35 869	38 382
Entreprenadstäd	91 875	60 939
Besiktningsskostnader	3 900	46 599
Snörenhållning	14 966	3 907
Förbrukningsmaterial	5 220	1 171
Reparationer	278 964	33 632
Elavgifter	86 583	128 575
Uppvärmning	567 165	513 870
Vatten och avlopp	178 582	171 289
Sophämtning	109 449	110 488
Fastighetsförsäkringar	47 203	46 431
Kabel-TV, bredband m.m	103 200	111 452
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	111 683	107 693
Administrativ förvaltning enligt avtal	94 755	86 177
Övriga externa tjänster, drift	9 446	19 807
Studie- och fritidsverksamhet	6 875	6 875
Medlems- och föreningsavgifter	17 400	17 400
Övriga driftskostnader	799	1 599
Summa driftkostnader	1 924 334	1 659 478

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Planerat underhåll mark	0	277 043
Planerat underhåll bostäder	57 500	0
Planerat underhåll ventilation	0	27 741
Planerat underhåll hissar	0	49 625
Summa underhållskostnader	57 500	354 409

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Konsultarvoden	3 169	5 298
Revisionsarvode extern revisor	11 813	10 073
Summa övriga externa kostnader	14 982	15 371

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Vicevärdsarvode	24 750	33 000
Styrelsearvoden	64 889	70 966
Arvoden föreningsrevisor	1 988	1 918
Arvode valberedning	1 119	3 117
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	19 245	31 202
Summa personalkostnader och arvoden	111 991	140 203

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Av- och nedskrivningar

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Avskrivning byggnader	529 894	405 735

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Avskrivning maskiner och inventarier	3 892	3 892
Summa av- och nedskrivningar	533 786	409 627

Not 9 Finansiella poster

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	16 980	2 129
Ränteintäkter från skattekonto	604	0
Räntekostnader	-137 916	-96 726
Summa finansiella poster	-120 332	-94 597

Upplysningar till balansräkningen**Not 10 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	23 642 123	23 642 123
Årets anskaffning, renovering av fönster	1 241 575	0
Ingående avskrivning på byggnader	-8 921 000	-8 515 264
Årets avskrivningar, byggnader	-529 894	-405 736
Bokförda värden byggnader	15 432 804	14 721 123
Mark	19 099	19 099
Utgående redovisat värde byggnader och mark	15 451 903	14 740 222
Taxeringsvärde byggnad	36 222 000	36 222 000
Taxeringsvärde mark	30 889 000	30 889 000

Not 11 Maskiner och inventarier

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	38 921	38 921
Ingående avskrivningar på inventarier	-7 784	-3 892
Årets avskrivning på inventarier	-3 892	-3 892
Utgående redovisat värde	27 245	31 137

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	500
Summa andra långfr. v.pappersinnehav	500	500

Not 13 Övriga fordringar

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	778 036	2 206 683
Skattekonto	28 743	6 966
Summa övriga fordringar	806 779	2 213 649

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	0	14 468
Försäkringspremier	53 339	47 203
Kabel-TV avgifter m.m.	25 813	4 956
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	1 397	24 522
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	80 549	91 149

Not 15 Kassa och bank

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Handkassa	6 162	6 162
SBAB Bank	522 614	6 845
Summa kassa och bank	528 776	13 007

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut	12 460 529	12 609 381
Summa långfristiga skulder	12 460 529	12 609 381

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	18 847 750	18 847 750
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	18 847 750	18 847 750

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	1,09	2025-01-30	3 034 550
Stadshypotek	4,80	2024-01-30	3 099 920
Stadshypotek	4,80	2024-01-30	3 040 000
Stadshypotek	0,76	2024-03-01	3 286 059
Summa			12 460 529
Avgår kortfristig del, kommande års amortering			-148 852
Avgår lån för omförhandling 2024			-9 310 751
Totalt			3 000 926

Uppllysning om skulder som förfaller senare än 5 år 11 716 269

Not 17 Övriga skulder

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Fond för inre underhåll	18 957	18 957
Källskatt för arvoden och personallöner	0	825
Arbetsgivaravgift	0	864
Övriga kortfristiga skulder	15 469	11 830
Summa övriga skulder	34 426	32 476

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Löner och arvoden	0	10 919
Arbetsgivaravgifter	0	3 431
Underhållsutgifter	10 773	168 980
Arvode revision	11 813	6 448
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	8 341	1 500
Elavgifter	8 166	18 403
Uppvärmningskostnader	87 282	81 133
Förutbetalda hyror och avgifter	250 655	191 220
Upplupna räntekostnader	55 877	11 356
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	432 907	493 390

Uppsala, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift 2024-_____

Malin Alexandersson

Emma Hammarbäck

Monika Kähr

Nils Jonas Andersson

Houssein Alali

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-_____.

Lars Kristian Stölen
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ettan i Uppsala, org.nr. 717600-4955

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ettan i Uppsala för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ettan i Uppsala för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Kristian Stölen
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Ettan i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MALIN ALEXANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 11:25:39



EMMA HAMMARBÄCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 11:28:06



NILS JONAS ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 01:14:52



MONIKA KÄHR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 11:28:19



HOUSSEIN ALALI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 09:01:43



LARS KRISTIAN STÖLEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 09:18:36



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 09:32:51



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Ettan i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS KRISTIAN STÖLEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 09:19:29



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 09:33:53

