

# ÅRSREDOVISNING

## 2023

### HSB Brf 352 Rådhuset i Östhammar





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 352 Rådhuset i Östhammar med säte i Uppsala org.nr. 716422-2502 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-08-23.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Östhammar kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Östhammar 38:2	1991-01-01	1990 och 1991

#### Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
3	lokaler (hyresrätt)	208
56	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4059
7	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	429
15	p-platser med eluttag för motorvärmare	0
31	carport med eluttag för motorvärmare	0
5	gästparkeringar	0
<b>Totalt 117 objekt</b>		<b>4696</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 29 st 2 rok, 9 st 3 rok, 8 st 4 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Östhammar Östhammar GA:3	G:A		50 / 100	Plank

#### Totalt 1 objekt



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Kenth Axelsson	Ordförande	2017-08-25
Margitte Bohlin	Ledamot	2018-02-28
Kristina Karl-Eriksdotter	Ledamot	2017-08-25
Jonas Trässman	Ledamot	2018-05-18
Ann-Kristin Öberg	Ledamot utsedd av HSB Uppsala	2018-05-18

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Margitte Bohlin och Jonas Trässman.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kenth Axelsson, Kristina Karl-Eriksdotter, Jonas Trässman och Marcela Covarrubias (extern firmatecknare).

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

Valberedning har varit: Seidy Eriksson (sammankallande) och Yngve Eriksson, valda vid föreningsstämman.

Studie- och fritidsledare har varit: Margitte Bohlin och Kristina Karl-Eriksdotter.

Två mycket uppskattade fritidsaktiviteter som genomfördes under året var dels en sommarfest med levande musik och dels en sammankomst dagen före julafton med skinksmörgås, pepparkaka, varm glögg, öppen eld samt julmusik. Information till de boende och lokalinnehavarna har skett genom lägesrapporteringar.

Målsättningen är att allt skall fungera väl och vara välskött ifråga om föreningens fastigheter och utemiljö. Nöjda boenden och lokalinnehavare är det övergripande målet med verksamheten.

Föreningens fastighetsskötare Christer Borgström samt enligt avtal med HSB Uppsala anlitad förvaltare Marcela Covarrubias arbetar tillsammans med styrelsen inklusive HSB ledamoten Ann-Kristin Öberg för att nämnda målsättningar skall vara tillgodosedda.

*För löpande underhåll och service har föreningen avtal enligt följande:*

- Airteam AB - Ventilationsutrustning
- Kone AB - Hissar och larmservice
- Vesam AB - Datatjänster undercentralen
- Skadeservice AB - Jourtjänster och städning
- HSB Boservice i Uppland - Underhållsplanering
- Ragn-Sells Recycling AB - Rengöring soptunnor m.m.

Även andra företag anlitas om behov uppstår eller vid åläggande från myndigheter om tillsyn/kontroll. Härtill tillkommer allt löpande yttre och inre underhåll av föreningens fastigheter inklusive utemiljö samt snöröjning och sandning som sköts på ett föredömligt sätt av föreningens fastighetsskötare Christer Borgström.

Ett antal av föreningens boende hjälper också till med olika sysslor exempelvis pappersinsamlingar, snöskottning, skötsel av planteringar samt hjälp med TV- och datorproblem.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-08. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### *Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 336 051 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 2 383 852 kr.

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 kassaflödesanalys på sid 9.

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

### *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 3 207 524 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 249 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 85 866 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-11.

Under året har underhåll enligt föreningens underhållsplan samt tillkommande investeringar utförts till en sammanlagd kostnad inklusive moms uppgående till 946 549 kr. Följande har utförts i enlighet med underhållsplanen:

- OVK besiktning och rensning av ventilationskanalerna
- två nya tvättmaskiner har installerats i tvättstugan
- målning av förrådsdörrarna och dörren till soprummet vid Guldkärsgratan 6
- byte av termostatventilerna i lägenheterna på Guldkärsgratan 6
- rensning av kök och badrumsledningar i föreningens lägenheter
- installation av en ventil i en lägenhet

Utöver vad som var planerat i underhållsplanen har två laddstationer för elbil installerats samt en ny traktor anskaffats. För laddstationerna har ett bidrag om 30 000 kr erhållits från Naturvårdsverket. Bidraget har tillsammans med kostnaden för laddstolparna aktiverats för avskrivning.

Under år 2024 är följande underhåll/investeringar planerade i enlighet med föreningens fastställda underhållsplan:

- målning inklusive golvmålning av i princip samtliga utrymmen i husA;s entreplan samt byte av linoleumgolv i korridoren
- målning undersida av balkongplattorna, strykning av skärmtak och takplåt samt luckor
- byte av termostatventilerna på stora nygatan 9 och 13
- strykning av utsidan av dörrarna med glasruta.
- För att minimera risken för framtida vattenskador kommer utöver vad som fastställts i underhållsplanen avstängningsventiler och rörböjen att bytas ut i cirka tio lägenheter i luckan under trappan.

Den totala kostnaden för planerade åtgärder under år 2024 beräknas preliminärt uppgå till 450 000 kr.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 65 och under året har det tillkommit 9 och avgått 7 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 67.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	373	428	388	392	359
Skuldsättning, kr/kvm	6 230	6 364	6 493	6 619	6 846
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 208	7 363	7 512	7 658	7 921
Räntekänslighet, %	8	8	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	128	135	128	118	136
Årsavgifter, kr/kvm	920	920	920	920	920
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	83	84	85	85
Totala intäkter, kr/kvm	954	953	951	940	935
Nettoomsättning, tkr	4 482	4 475	4 465	4 416	4 390
Resultat efter finansiella poster, tkr	336	739	-1 469	1 017	31
Soliditet, %	32	31	29	31	29

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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	8 301 006	0	0	8 301 006
Underhållsfond, kr	3 057 524	0	150 000	3 207 524
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>11 358 530</b>	<b>0</b>	<b>150 000</b>	<b>11 508 530</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 458 627	-739 174	-150 000	2 047 801
Årets resultat, kr	739 174	739 174	336 051	336 051
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 197 801</b>	<b>0</b>	<b>186 051</b>	<b>2 383 852</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>13 556 331</b>	<b>0</b>	<b>336 051</b>	<b>13 892 382</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 150 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## RESULTATDISPOSITION

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

**Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 047 801
Årets resultat, kr	336 051
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 383 852</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

Reservation till underhållsfond, kr	-249 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	85 866
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>2 220 718</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 481 561	4 475 023
Övriga rörelseintäkter	3	148 860	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 630 421</b>	<b>4 475 023</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 946 602	-1 661 618
Periodiskt underhåll	5	-85 886	0
Övriga externa kostnader	6	-15 964	-29 104
Personalkostnader och arvoden	7	-329 817	-313 373
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 336 417	-1 268 408
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 714 686</b>	<b>-3 272 503</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>915 735</b>	<b>1 202 520</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	29 739	2 368
Räntekostnader och liknande resultatposter		-609 423	-465 714
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-579 684</b>	<b>-463 346</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>336 051</b>	<b>739 174</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>336 051</b>	<b>739 174</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>336 051</b>	<b>739 174</b>

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	39 879 262	41 082 177
Inventarier, verktyg och installationer	11	587 518	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>40 466 780</b>	<b>41 082 177</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
Egen lokal	12	58 000	58 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>58 500</b>	<b>58 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>40 525 280</b>	<b>41 140 677</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	13	1 266 609	2 422 820
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	166 133	149 415
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 432 742</b>	<b>2 572 235</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	15	2 000 000	500 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>2 000 000</b>	<b>500 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 432 742</b>	<b>3 072 235</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>43 958 022</b>	<b>44 212 912</b>



Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		8 301 006	8 301 006
Fond för yttre underhåll		3 207 524	3 057 524
Summa bundet eget kapital		11 508 530	11 358 530
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		2 047 801	1 458 627
Årets resultat		336 051	739 174
Summa fritt eget kapital		2 383 852	2 197 801
<b>Summa eget kapital</b>		<b>13 892 382</b>	<b>13 556 331</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	17 722 955	17 529 090
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 722 955</b>	<b>17 529 090</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	11 532 734	12 356 835
Leverantörsskulder		41 940	70 853
Skatteskulder		13 945	10 025
Övriga skulder	17	89 290	98 539
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	664 776	591 239
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 342 685</b>	<b>13 127 491</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>43 958 022</b>	<b>44 212 912</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Årets resultat	336 051	739 174
Erhållna staliga bidrag (Naturvårdsverket)	30 000	0
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 336 417	1 268 408
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<u>1 702 468</u>	<u>2 007 582</u>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	52 532	-57 115
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	39 295	109 667
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<u>1 794 295</u>	<u>2 060 134</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-68 222	-793 578
Förvärv/försäljning av inventarier	-652 798	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<u>-721 020</u>	<u>-793 578</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-630 236	-604 852
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<u>-630 236</u>	<u>-604 852</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	443 039	661 704
Likvida medel vid årets början	2 812 471	2 150 767
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>3 255 510</u>	<u>2 812 471</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar 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 anskaffningsvärdet 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.

Komponentredovisning har beräknats baserat på följande nyttjandeperioder (år)

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

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

#### 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 10,9 Mkr 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 statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**Upplysningar till resultaträkningen****Not 2      Nettoomsättning**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder*	3 733 800	3 733 800
Årsavgifter lokaler	394 164	422 304
Hysesintäkter lokaler	214 920	177 219
Hysesintäkter p-platser	93 075	97 450
El p-platser	37	0
Överlåtelseavgift	9 191	7 248
Pantförskrivningsavgift	0	3 374
Avgift vid andrahandsuthyrning	27 302	32 124
Övriga intäkter**	9 072	1 504
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 481 561</b>	<b>4 475 023</b>

\* I avgiften ingår el, värme, kabel-TV och bredband.

\*\* Avser korrigerings av uppbokade arvoden fg års bokslut.

Endast en boksföringsteknisk justering.

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Försäkringsersättning	148 860	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>148 860</b>	<b>0</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Drivmedel fordon & maskiner	4 479	2 644
Försäkring fordon	4 147	0
Serviceavtal	55 947	52 316
Entreprenadstöd	27 192	28 109
Besiktningkostnader*	106 261	3 828
Snörenhållning	1 604	11 637
Förbrukningsmaterial	6 813	9 375
Reparationer	407 424	225 543
El för belysning	31 883	35 608
El för uppvärmning	333 814	377 106
Vatten och avlopp	233 126	220 851
Sophämtning	73 045	59 843
Fastighetsförsäkringar	95 629	74 471
Kabel-TV, bredband m.m	147 383	149 390
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	137 904	133 984
Administrativ förvaltning enligt avtal	120 714	114 498
Vicevärdstjänster enl avtal	98 041	96 578
Övriga externa tjänster, drift	15 202	27 153
Studie- och fritidsverksamhet	25 174	16 835
Medlems- och föreningsavgifter	19 500	19 500
Övriga driftskostnader	1 320	2 349
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 946 602</b>	<b>1 661 618</b>

\* 102 kr avser OVK.

**Not 5 Periodiskt underhåll**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Planerat underhåll fönster och dörrar	12 468	0
Planerat underhåll ventilation	8 125	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	65 293	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>85 886</b>	<b>0</b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	1 330	582
Kontorsmaterial och liknande	2 087	3 990
Telefon och porto	0	1 330
Konsultarvoden	547	11 659
Revisionsarvode extern revisor	12 000	11 543
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>15 964</b>	<b>29 104</b>

**Not 7 Personalkostnader och arvoden**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Löner till anställda	168 820	158 971
Styrelsearvoden	72 300	66 640
Arvoden föreningsrevisor	2 500	2 300
Arvode valberedning	2 200	2 000
Övriga arvoden	6 600	9 520
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	74 997	71 542
Övriga personalkostnader	2 400	2 400
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>329 817</b>	<b>313 373</b>

Föreningen har en anställd personal.

**Not 8 Av- och nedskrivningar**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Avskrivning byggnader	1 271 137	1 268 408
Avskrivning maskiner och inventarier	65 280	0
<b>Summa av- och nedskrivningar</b>	<b>1 336 417</b>	<b>1 268 408</b>

**Not 9 Finansiella poster**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 614	2 220
Ränteintäkter från placeringar	27 198	0
Ränteintäkter från skattekonto	927	148
Räntekostnader	-609 423	-465 714
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-579 684</b>	<b>-463 346</b>

## Upplysningar till balansräkningen

### Not 10 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	60 700 467	59 906 889
Årets anskaffning	68 222	793 578
Ingående avskrivning på byggnader	-20 365 290	-19 096 882
Årets avskrivningar, byggnader	-1 271 137	-1 268 408
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>39 132 262</b>	<b>40 335 177</b>
Mark	747 000	747 000
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>39 879 262</b>	<b>41 082 177</b>
Taxeringsvärde byggnad	43 346 000	43 346 000
Taxeringsvärde mark	10 245 000	10 245 000

### Not 11 Maskiner och inventarier

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	158 317	158 317
Årets anskaffning*	652 798	0
Ingående avskrivningar på inventarier	-158 317	-158 317
Årets avskrivning på inventarier	-65 280	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>587 518</b>	<b>0</b>

\* Avser traktor, tvättmaskiner och laddstolpar.

### Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	500
Egen lokal	58 000	58 000
<b>Summa andra långfr. v.pappersinnehav</b>	<b>58 500</b>	<b>58 500</b>



**Not 13 Övriga fordringar**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	1 255 510	2 312 471
Skattekonto	11 099	110 349
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>1 266 609</b>	<b>2 422 820</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Försäkringspremier	112 050	95 629
Kabel-TV avgifter m.m.	24 559	24 591
Förvaltningsavtal	4 861	29 195
Upplupna ränteintäkter	24 663	0
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>166 133</b>	<b>149 415</b>

**Not 15 Övriga kortfristiga placeringar**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
HSB Uppsala, bunden placering	2 000 000	500 000
<b>Summa övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>2 000 000</b>	<b>500 000</b>

Kortfristiga placeringar med följande villkor:

	Ränta	Löptid	Belopp
HSB Uppsala, bunden placering	2,85 %	2024-10-01	500 000 kr
HSB Uppsala, bunden placering	2,05 %	2024-01-16	1 000 000 kr
HSB Uppsala, bunden placering	2,85 %	2024-12-01	<u>500 000 kr</u>
Summa:			2 000 000 kr

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	29 255 689	29 885 925
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>29 255 689</b>	<b>29 885 925</b>
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar		
Uttaga pantbrev i fastighet	48 339 000	48 339 000
<b>Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>48 339 000</b>	<b>48 339 000</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	4,94	2025-06-30	600 975
Stadshypotek	1,43	2026-03-30	292 275
Stadshypotek	5,25	2024-01-02	5 026 018
Stadshypotek	4,40	2025-12-01	6 099 606
SBAB	1,54	2027-02-12	6 162 975
Stadshypotek	1,54	2024-10-30	5 976 816
Stadshypotek	1,44	2025-01-30	<u>5 097 024</u>
Summa			29 255 689
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-642 928
Avgår lån för omförhandling 2024			<u>-10 889 806</u>
Totalt			17 722 955

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 26 398 274

**Not 17 Övriga skulder**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Momsskuld	65 721	85 882
Källskatt för arvoden och personallöner	1 875	1 856
Arbetsgivaravgift	3 862	3 733
Övriga kortfristiga skulder	17 832	7 068
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>89 290</b>	<b>98 539</b>

**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	81 400	75 745
Semesterlöner	10 425	8 458
Arbetsgivaravgifter	28 851	26 455
Kostnader för förvaltningsavtal	2 304	1 152
Arvode revision	12 000	10 350
Elavgifter	3 079	3 693
Uppvärmningskostnader	38 370	53 628
Förutbetalda hyror och avgifter	368 798	367 807
Upplupna räntekostnader	119 549	43 951
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<b>664 776</b>	<b>591 239</b>

Östhammar enligt digital signering

Kenth Axelsson

Margitte Bohlin

Kristina Karl-Eriksdotter

Jonas Trässman

Ann-Kristin Öberg

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering.

Bengt Sjölander  
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson  
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Rådhuset i Östhammar, org.nr. 716422-2502

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rådhuset i Östhammar 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Rådhuset i Östhammar 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande 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 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östhammar

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bengt Sjölander  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf 352 Rådhuset i Östhammar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**KENTH AXELSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 10:06:13



**MARGITTE BOHLIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 10:07:41



**ANKI ÖBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 10:33:14



**KRISTINA KARL-ERIKSDOTTER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 15:31:48



**JONAS TRÄSSMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 16:58:34



**BENGT SJÖLANDER**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 09:12:51



**CORNELIA GUSTAFSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 13:44:37



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf 352 Rådhuset i Östhammar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BENGT SJÖLANDER**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 09:10:41



**CORNELIA GUSTAFSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 13:45:35

