

# ÅRSREDOVISNING 2023

## HSB Brf 72 Terrassen i Uppsala





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 72 Terrassen i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 716401-3307 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 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-05-31.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sala Backe 3:5 M	1988-01-01	1988

### 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. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
67	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5450
34	varmgarage	0
20	kallgarage	0
4	p-platser	0
<b>Totalt 125 objekt</b>		<b>5450</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 21 st 2 rok, 33 st 3 rok, 8 st 5 rok.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.
Stephan Jansson	Ordförande	2019-05-02
Kerstin Petersson	Ledamot	2018-05-17
Sofie Pettersson	Ledamot	2022-08-29
Patrik Bucht	Ledamot	2019-05-02
Anna Collén	Ledamot	2019-05-02
Maria Westman	Ledamot	2018-05-17
Lars Magnusson	Ledamot utsedd av HSB Uppsala	2016-05-03

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stephan Jansson, Maria Westman, Sofie Pettersson och Kerstin Petersson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten, inklusive konstituerande möte.

Firman tecknas två i förening av Rune Stephan Jansson, Sofie Pettersson och Houssein Alali (extern firmatecknare).

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

Valberedning har varit: Anita Thurell (sammankallande) och Birgit Hellgren, valda vid föreningsstämman.

Förvaltare har varit: Houssein Alali, HSB Uppsala.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET***Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 1 110 543 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till -394 797 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 negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sid 9, p.g.a att de gjorde en extraamortering om 2 miljoner i mars 2023.

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

*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 6 737 817 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 1 538 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 29 898 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Den stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes löpande under året.

Under året har följande underhåll genomförts:

- Byte sandlådesand
- Byte ventilationsfilter

**De senaste åren har följande större underhåll genomförts:**

Årtal	Ändamål
2016	Nya ventilationsaggregat i terrasshusen
2016	Nytt styr- och övervakningssystem i undercentralen
2016	Målning av fasader och terrasslådor, samt marklägnehternas dörrar.
2017	Radonmätning
2017	Byte garageportar i kallgaragen
2018	Arbeten med golven i garagen
2018	Ommålning terrasslådornas ovsida
2019	Energideklaration
2019	Asfalterat och lagt om plattor på gårdarna
2020	Byte garageport Salabacksgatan 12
2020	Byte lås till lägenheterna
2021	Beskärning av träd
2022	Stamspolning
2022	OVK-besiktning
2022	Underhållsåtgärder hissar

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 94 och under året har det tillkommit 19 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 94.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	310	349	383	343	353
Skuldsättning, kr/kvm	6 146	6 630	7 299	7 414	7 526
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 146	6 630	7 299	7 414	7 526
Räntekänslighet, %	7	8	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	201	184	189	173	183
Årsavgifter, kr/kvm	893	862	859	859	859
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	92	92	92	92
Totala intäkter, kr/kvm	983	933	930	929	932
Nettoomsättning, tkr	5 358	5 093	5 070	5 063	5 077
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 111	1 029	1 525	998	287
Soliditet, %	28	25	22	19	18

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	7 312 009	0	0	7 312 009
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 948 962	0	1 788 855	6 737 817
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>12 260 971</b>	<b>0</b>	<b>1 788 855</b>	<b>14 049 826</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-743 210	1 026 725	-1 788 855	-1 505 340
Årets resultat, kr	1 026 725	-1 026 725	1 110 543	1 110 543
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>283 515</b>	<b>0</b>	<b>-678 312</b>	<b>-394 797</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>12 544 486</b>	<b>0</b>	<b>1 110 543</b>	<b>13 655 029</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 111 000 kr samt ianspråktagande skett med 322 145 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	-1 505 340
Årets resultat, kr	1 110 543
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-394 797</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-1 538 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	29 898
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-1 902 899</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	5 358 476	5 082 902
Övriga rörelseintäkter	3	38 392	38 375
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 396 868</b>	<b>5 121 277</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	4	-2 689 734	-2 897 061
Övriga externa kostnader	5	-81 090	-52 627
Personalkostnader och arvoden	6	-132 102	-109 999
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-550 629	-550 629
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 453 555</b>	<b>-3 610 316</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 943 313</b>	<b>1 510 961</b>
<b>Finansiella poster</b>	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 268	7 608
Räntekostnader och liknande resultatposter		-838 038	-491 844
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-832 770</b>	<b>-484 236</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 110 543</b>	<b>1 026 725</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 110 543</b>	<b>1 026 725</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 110 543</b>	<b>1 026 725</b>

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	43 198 503	43 749 132
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		43 198 503	43 749 132
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		43 199 003	43 749 632
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		1 313	0
Övriga fordringar	10	5 040 479	5 965 409
Aktuell skattefordran		0	3 940
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	54 759	77 402
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		5 096 551	6 046 751
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		5 096 551	6 046 751
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		48 295 554	49 796 383



Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 312 009	7 312 009
Fond för yttre underhåll		6 737 817	4 948 962
Summa bundet eget kapital		14 049 826	12 260 971
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 505 340	-743 210
Årets resultat		1 110 543	1 026 725
Summa ansamlad förlust		-394 797	283 515
<b>Summa eget kapital</b>		<b>13 655 029</b>	<b>12 544 486</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	22 024 000	23 813 183
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 024 000</b>	<b>23 813 183</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	11 471 183	12 322 824
Leverantörsskulder		193 497	88 739
Skatteskulder		6 875	0
Övriga skulder	13	159 478	149 308
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	785 492	877 843
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 616 525</b>	<b>13 438 714</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>48 295 554</b>	<b>49 796 383</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	1 110 543	1 026 725
Erhållna statliga bidrag	-38 392	0
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	550 629	550 629
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<u>1 622 780</u>	<u>1 577 354</u>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	3 376	3 207
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	29 452	-124 124
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<u>1 655 608</u>	<u>1 456 437</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-2 640 824	-3 640 824
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<u>-2 640 824</u>	<u>-3 640 824</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	-985 216	-2 184 387
Likvida medel vid årets början	5 955 995	8 140 382
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>4 970 779</u>	<u>5 955 995</u>

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

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag, samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

#### **Fastigheter**

Avskrivningar sker enligt en linjär 100 årig avskrivningsplan, av vilken det återstår 80 år.

#### **Underskottsavdrag**

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 %. Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 27 261 949 kr.

#### **Skulder till kreditinstitut**

Ett av föreningens lån förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår, belopp 10,8 Mkr. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

## Upplysningar till resultaträkningen

### Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	4 867 664	4 696 416
Hysesintäkter garage	346 750	355 400
Hysesintäkter p-platser	9 600	9 600
El garage & p-platser	426	0
Hysesintäkter övriga objekt (gästrum, samlingslokal)	8 104	11 250
Överlåtelseavgift	17 069	2 416
Pantförskrivningsavgift	4 158	966
Avgift vid andrahandsuthyrning	6 132	6 854
Övriga intäkter**	98 574	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 358 477</b>	<b>5 082 902</b>

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

\*\*Avser korrigerings av tidigare uppbokade arvoden. Inga likvida medel utan endast en bokföringsteknisk justering.

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Erhållna statliga bidrag (elstöd)	38 392	0
Försäkringsersättning	0	38 375
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>38 392</b>	<b>38 375</b>

**Not 4 Drift- och underhållskostnader**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
<b><i>Driftkostnader</i></b>		
Fastighetsskötsel	415 608	398 971
Serviceavtal*	57 032	88 120
Entreprenadstöd	57 610	55 885
Sotning och rengöring kanaler (OVK)	0	24 475
Besiktningkostnader	5 828	5 516
Snörenhållning	5 000	0
Förbrukningsmaterial	1 377	3 310
Reparationer	239 463	229 575
Elavgifter	167 934	153 893
Uppvärmning	710 030	649 305
Vatten och avlopp	219 006	200 115
Sophämtning	178 975	176 441
Fastighetsförsäkringar	96 856	88 404
Kabel-TV, bredband m.m	38 908	38 818
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	196 295	185 480
Administrativ förvaltning enligt avtal	104 636	97 768
Vicevärdstjänster enl avtal	130 480	125 853
Övriga externa tjänster, drift	4 586	24 461
Studie- och fritidsverksamhet	9 012	7 806
Medlems- och föreningsavgifter	20 400	19 800
Övriga driftskostnader	800	920
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 659 836</b>	<b>2 574 916</b>
<b><i>Underhållskostnader</i></b>		
Planerat underhåll mark	8 428	0
Planerat underhåll ventilation	21 470	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	0	45 895
Planerat underhåll hissar	0	276 250
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>29 898</b>	<b>322 145</b>
<b>Summa fastighets- och driftkostnader</b>	<b>2 689 734</b>	<b>2 897 061</b>
*Ventilationservice 2022		

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	1 384	0
Telefon och porto	19 221	15 344
Konsultarvoden	48 985	26 458
Revisionsarvode extern revisor	11 500	10 825
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>81 090</b>	<b>52 627</b>

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Styrelsearvoden	89 888	69 405
Arvoden föreningsrevisor	5 512	3 381
Arvode valberedning	5 119	3 140
Övriga arvoden	0	24 150
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	31 583	9 923
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>132 102</b>	<b>109 999</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 7 Finansiella poster**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	4 534	7 608
Ränteintäkter från skattekonto	734	0
Räntekostnader	-838 038	-491 844
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-832 770</b>	<b>-484 236</b>

## Upplysningar till balansräkningen

### Not 8 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	51 235 999	51 235 999
Ingående avskrivning på byggnader	-10 582 867	-10 032 238
Årets avskrivningar, byggnader	-550 629	-550 629
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>40 102 503</b>	<b>40 653 132</b>
Markanläggningar	3 096 000	3 096 000
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>43 198 503</b>	<b>43 749 132</b>
Taxeringsvärde byggnad	58 369 000	58 369 000
Taxeringsvärde mark	34 572 000	34 572 000

### Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

### Not 10 Övriga fordringar

	<u>2023-01-01</u>	<u>2022-01-01</u>
	<u>-2023-12-31</u>	<u>-2022-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	4 970 779	5 955 995
Skattekonto	69 700	9 414
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>5 040 479</b>	<b>5 965 409</b>

**Not 11 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>
Sophämningskostnader	8 080	34 337
Försäkringspremier	33 416	30 104
Kabel-TV avgifter m.m.	8 705	8 673
Förvaltningsavtal	4 558	4 288
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>54 759</b>	<b>77 402</b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	33 495 183	36 136 007
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>33 495 183</b>	<b>36 136 007</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckning	47 359 000	47 359 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>47 359 000</b>	<b>47 359 000</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp <u>2023-12-31</u>
Stadshypotek	0,88	2026-06-01	3 930 000
Stadshypotek	0,79	2024-09-30	11 023 183
Stadshypotek	4,14	2028-03-01	9 682 000
Stadshypotek	3,98	2027-09-30	<u>8 860 000</u>
Summa			33 495 183
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-640 824
Avgår till omförhandling 2024			<u>-10 830 359</u>
Totalt			22 024 000

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 30 291 063



**Not 13 Övriga skulder**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Momsskuld	3 446	4 656
Fond för inre underhåll	70 538	79 101
Källskatt för arvoden och personallöner	26 965	26 263
Avräkning sociala avgifter	20 936	20 458
Depositioner	18 830	18 830
Övriga kortfristiga skulder	18 763	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>159 478</b>	<b>149 308</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Löner och arvoden	0	69 799
Arbetsgivaravgifter	0	21 931
Reparationskostnader	0	7 780
Underhållsutgifter	0	24 475
Kostnader för förvaltningsavtal	4 883	4 686
Arvode revision	11 500	9 700
Elavgifter	17 281	15 551
Uppvärmningskostnader	107 165	99 800
Förutbetalda hyror och avgifter	494 848	494 400
Upplupna räntekostnader	149 815	129 721
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<b>785 492</b>	<b>877 843</b>

**Not 15 Eventualförpliktelse**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Föreningsavgäld	265 200	265 200
<b>Summa</b>	<b>265 200</b>	<b>265 200</b>

Uppsala enligt digital signering

Stephan Jansson

Patrik Bucht

Maria Westman

Anna Collén

Sofie Pettersson

Kerstin Petersson

Lars Magnusson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering.

Thomas Vigebjörk  
Av föreningen vald revisor

Gustafsson Cornelia  
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 72 Terrassen i Uppsala, org.nr. 716401-3307

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 72 Terrassen 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## 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 72 Terrassen 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 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Thomas Vigebjörk  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf 72 Terrassen i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**RUNE STEPHAN JANSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 17:08:32



**KERSTIN PETERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 14:02:13



**ANNA COLLÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 10:37:31



**PATRIK BUCHT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 14:55:11



**MARIA WESTMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 11:58:26



**SOFIE PETTERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 12:51:17



**LARS MAGNUSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 12:35:19



**TOMAS VIGEBJÖRK**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 07:05:02



**CORNELIA GUSTAFSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 18:35:58



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf 72 Terrassen i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**TOMAS VIGEBJÖRK**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 06:55:17



**CORNELIA GUSTAFSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 18:37:18

