

2023  
ÅRSREDOVISNING

HSB Brf 88 Pedalen i Uppsala





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 88 Pedalen i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 769611-7527 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 2004. Föreningens stadgar registrerades 2019-02-01.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kvarngärdet 56:7	2005-09-01	2007

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. 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>
119	garageplatser	1 548
156	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 106
<b>Totalt 275 objekt</b>		<b>14 654</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 32 st 2 rok, 58 st 3 rok, 52 st 4 rok, 2 st 5 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kourosh Kashani	Ordförande		2024-01-16
Peter Alm	Ordförande	2024-01-16	
Teija Alatalo Comstedt	Ledamot		
Jona Kristjansdottir	Ledamot		
Britta Lindholm Elovsson	Ledamot		
Sten Gösta Vibäck	Ledamot		
Mattias Jansson	Suppleant		
Christian Pavelka-Ulfendahl	Suppleant		
Linn Beck-Friis	Suppleant		

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Teija Alatalo Comstedt och Peter Alm.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Teija Alatalo Comstedt och Peter Alm.

Revisorer har varit Daniel Fredriksson med Alexander Lindberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Sören Johansson (sammanställande), Aram Akdogan och Therese Ölwing, valda vid föreningsstämman.

### **Föreningen har avtal med nedanstående företag**

UBC Teknisk förvaltning i Uppsala AB, *Fastighetsskötsel*

Ekeby Städ, *Lokalvård*

Kone, *Hisservice*

VVE Teknik i Uppsala AB, *Ventilation*

Eways, *Laddstationer för elbilar*

JMAB, *Tvättstugservice*

HSB Uppsala, *Förvaltare och ekonomisk förvaltning*

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 2 724 882 kr. Underskottet beror till stor del på ökade drifts- och räntekostnader. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 1 807 602 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 927 385 kr.

Det är viktigt för en bostadsrättsförening att ha ett positivt kassaflöde över tid. Av kassaflödesanalysen på sid 9 framgår att kassaflödet var negativt under 2023. Orsaken till detta att föreningen amorterat 5 mkr på ett av fastighetslånen under 2023. Styrelsen följer noggrant föreningens likviditet som vid årsskiftet uppgick till 7,3 mkr. Beroende på ränte-och kostnadsutveckling kan det bli aktuellt med en höjning av årsavgifterna under 2024.

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 5% den 2023-01-01. Därutöver har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med ytterligare 7% den 2024-01-01.

### Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 8 223 343 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 2 493 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 927 385 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes under våren 2023 i enlighet med föreningens underhållsplan.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Av årets reparationer och underhåll kan nämnas reparationen av hissarna (total kostnad ca 740 tkr).
- Vid halvårsskiftet färdigställdes solcellsanläggningen. Den togs i drift i januari 2024. Orsaken till det är försenade åtgärder från Vattenfalls sida.

### Under senaste år har föreningen utfört följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Solpaneler och IMD installerades.
2018	Kompletterande stensättningen av gården, trädäcket byggdes om och en pergola uppfördes.
2016	Tättningsarbeten utfördes av grunden längs Vattholmavägen och i garaget, av byggherren.
2012	Större ombyggnation av innergården genomfördes med stenarbeten, nya växter och träd samt lekutrustning.

### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under kommande år

Styrelsen har beslutat att genomföra ett succesivt utbyte/renovering av hissar under kommande år, varvid 2-3 hissar renoveras under 2024. Beräknad kostnad per hiss är ca 750 - 1 000 tkr. Styrelsen bevakar kontinuerligt ränteutvecklingen och det kan bli aktuellt med ytterligare avgiftshöjning under 2024.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 242 och under året har det tillkommit 23 och avgått 23 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 242.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	92	214	260	260	212
Skuldsättning, kr/kvm	6 815	8 078	8 155	8 225	8 294
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 620	8 278	8 155	8 225	8 294
Räntekänslighet, %	11	12	12	12	12
Energikostnad, kr/kvm	225	204	161	135	147
Årsavgifter, kr/kvm	744	686	686	686	686
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	86	89	89	87
Totala intäkter, kr/kvm	762	712	690	690	709
Nettoomsättning, tkr	10 985	10 324	10 045	10 113	10 081
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 725	-419	125	681	-1 374
Soliditet, %	65	65	64	64	64

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	160 570 491	0	0	160 570 491
Upplåtelseavgifter, kr	28 097 500	0	0	28 097 500
Underhållsfond, kr	6 962 295	0	1 261 048	8 223 343
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>195 630 286</b>	<b>0</b>	<b>1 261 048</b>	<b>196 891 334</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 597 445	-419 117	-1 261 048	917 280
Årets resultat, kr	-419 117	419 117	-2 724 882	-2 724 882
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 178 328</b>	<b>0</b>	<b>-3 985 930</b>	<b>-1 807 602</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>197 808 614</b>	<b>0</b>	<b>-2 724 882</b>	<b>195 083 732</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 287 000 kr samt ianspråktagande skett med 25 952 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	917 280
Årets resultat, kr	-2 724 882
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-1 807 602</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-2 493 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	927 385
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-3 373 217</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	10 984 945	10 324 343
Övriga rörelseintäkter	3	176 832	103 050
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>11 161 777</b>	<b>10 427 393</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	4	-8 324 154	-6 656 383
Övriga externa kostnader	5	-65 198	-60 589
Personalkostnader och arvoden	6	-225 615	-230 396
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 191 652	-3 191 652
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 806 619</b>	<b>-10 139 020</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-644 842</b>	<b>288 373</b>
<b>Finansiella poster</b>	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		56 487	42 121
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 136 527	-749 611
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 080 040</b>	<b>-707 490</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 724 882</b>	<b>-419 117</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 724 882</b>	<b>-419 117</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 724 882</b>	<b>-419 117</b>

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	289 475 303	292 458 969
Inventarier, verktyg och installationer	9	1 321 567	1 529 554
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		290 796 870	293 988 523
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		290 797 370	293 989 023
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		14 559	25 553
Övriga fordringar	11	6 249 261	6 272 262
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	281 404	362 890
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		6 545 224	6 660 705
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	1 086 462	6 106 619
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		1 086 462	6 106 619
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		7 631 686	12 767 324
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		298 429 056	306 756 347



Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		188 667 991	188 667 991
Fond för yttre underhåll		8 223 343	6 962 295
Summa bundet eget kapital		196 891 334	195 630 286
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		917 280	2 597 445
Årets resultat		-2 724 882	-419 117
Summa fritt eget kapital		-1 807 602	2 178 328
<b>Summa eget kapital</b>		195 083 732	197 808 614
<i>Långfristiga skulder</i>	14		
Övriga skulder till kreditinstitut		28 551 000	28 851 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		28 551 000	28 851 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	71 322 470	77 022 470
Leverantörsskulder		245 172	507 843
Skatteskulder		63 069	39 741
Övriga skulder	15	58 513	26 266
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	3 105 100	2 500 413
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		74 794 324	80 096 733
 <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		 298 429 056	 306 756 347

<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	-2 724 882	-419 117
Elstöd	-176 832	0
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	3 191 652	3 191 652
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<u>289 938</u>	<u>2 772 535</u>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	97 631	-44 313
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	397 591	448 598
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<u>785 160</u>	<u>3 176 820</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	0	-1 940 862
Förvärv/försäljning av inventarier	0	-472 427
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<u>0</u>	<u>-2 413 289</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-6 000 000	-1 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<u>-6 000 000</u>	<u>-1 000 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<u>-5 214 840</u>	<u>-236 469</u>
Likvida medel vid årets början	12 358 621	12 595 090
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>7 143 781</u>	<u>12 358 621</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB samt avräkningskonto och kortfristiga placeringar 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 (K2) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

#### *Redovisnings- och värderingsprinciper*

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

#### *Fastigheter*

Avskrivning av byggnader sker enligt en 100-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 83 år. Avskrivning av lekplats sker enligt en 30-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 18 år. Avskrivning av solceller sker enligt en 20-årig plan varav det återstår 18 år. Inventarier skrivs av enligt 10-åriga planer.

#### *Skulder till kreditinstitut*

Av föreningens lån förfaller 70 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

#### *Inkomstskatt*

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

#### **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.

## Upplysningar till resultaträkningen

### Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	9 441 552	8 992 008
Hysesintäkter garage	1 030 900	1 026 850
Hysesintäkter p-platser	24 240	24 240
Avgift för andrahandsuthyrning	3 942	1 195
Hysesrabatter	-540	-300
Elavgifter	321 323	171 897
Överlåtelseavgift	23 634	26 576
Pantförskrivningsavgift	18 501	25 970
Hyra för gästrum	19 600	9 600
Övriga intäkter*	101 793	46 307
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>10 984 945</b>	<b>10 324 343</b>

\*Fg år specificerades inte Övriga intäkter såsom i år. I posten ingår i år Hyra avtal antenner och övriga serviceavgifter.

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten samt TV och bredband via Tel2. Föreningen tillämpar individuell mätning på el (IMD).

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Försäkringsersättning	0	103 050
Erhållna statliga bidrag, elstöd	176 832	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>176 832</b>	<b>103 050</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	349 770	334 051
Serviceavtal	233 677	229 724
Entreprenadstöd	557 914	481 584
Besiktningkostnader	247 972	17 344
Snörenhållning	10 781	4 562
Förbrukningsmaterial	25 827	13 785
Reparationer	752 179	890 079
Elavgifter	1 338 148	1 159 138
Uppvärmning	1 455 683	1 327 275
Vatten och avlopp	505 295	502 092
Sophämtning	373 954	354 913
Fastighetsförsäkringar	158 796	119 868
Kabel-TV, bredband m.m	416 415	420 989
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	351 324	340 404
Administrativ förvaltning enligt avtal	164 496	156 399
Vicevärdstjänster enl avtal	227 933	219 851
Övriga externa tjänster, drift*	164 835	595
Studie- och fritidsverksamhet	3 131	2 650
Medlems- och föreningsavgifter	47 100	47 100
Bevakningskostnader	7 939	7 528
Övriga driftskostnader	3 600	500
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>7 396 769</b>	<b>6 630 431</b>
*Avser för lite styrelsearvode periodiserat fg år.		
<b><i>Underhållskostnader</i></b>		
Planerat underhåll tak	199 876	0
Planerat underhåll fönster och dörrar	163 721	0
Planerat underhåll hissar	470 512	0
Planerat underhåll ventilation	0	25 952
Planerat underhåll el-installationer	58 413	0
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	34 863	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>927 385</b>	<b>25 952</b>
<b>Summa fastighets- och driftkostnader</b>	<b>8 324 154</b>	<b>6 656 383</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	0	32 313
Kontorsmaterial och liknande	3 746	2 498
Telefon och porto	3 073	2 632
Konsultarvoden	38 955	4 346
Revisionsarvode extern revisor	19 424	18 800
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>65 198</b>	<b>60 589</b>

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Styrelsearvoden	147 640	144 900
Arvoden föreningsrevisor	6 009	5 000
Arvode valberedning	18 026	14 900
Övriga arvoden	0	14 250
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	53 940	51 346
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>225 615</b>	<b>230 396</b>

Föreningen har ingen anställd personal

Övriga arvoden avser hantering garagedosor och uthyrningsrum samt informatör

**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.	32 657	6 699
Ränteintäkter från placeringar	22 474	35 402
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	54	0
Ränteintäkter från skattekonto	1 302	20
Räntekostnader	-2 136 527	-749 611
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-2 080 040</b>	<b>-707 490</b>

## Upplysningar till balansräkningen

### Not 8 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	285 719 349	283 778 487
Årets anskaffning solceller	0	1 940 862
Ingående avskrivning på byggnader	-30 648 314	-27 713 486
Årets avskrivningar, byggnader	-2 934 828	-2 934 828
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>252 136 207</b>	<b>255 071 035</b>
Mark	36 460 000	36 460 000
Markanläggningar	1 465 152	1 465 152
Akkumulerade avskrivningar på markanläggning	-537 218	-488 380
Årets avskrivning markanläggningar	-48 838	-48 838
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>289 475 303</b>	<b>292 458 969</b>
Taxeringsvärde byggnad	299 000 000	299 000 000
Taxeringsvärde mark	147 344 000	147 344 000

### Not 9 Maskiner och inventarier

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	1 852 980	927 520
Årets anskaffning	0	472 426
Omklassificering till inventarier	0	453 034
Ingående avskrivningar på inventarier	-323 426	-115 440
Årets avskrivning på inventarier	-207 987	-207 986
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 321 567</b>	<b>1 529 554</b>
Årets anskaffning 2022 avser IMD-mätare, laddboxar samt tvättmaskin		

**Not 10 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 11 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	6 057 319	6 252 002
Skattekonto	191 942	20 260
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>6 249 261</b>	<b>6 272 262</b>

**Not 12 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	43 013
Sophämningskostnader	0	21 181
Försäkringspremier	174 574	158 796
Kabel-TV avgifter m.m.	102 330	101 220
Förvaltningsavtal	4 500	31 530
Upplupna ränteintäkter	0	7 150
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>281 404</b>	<b>362 890</b>

**Not 13 Övriga kortfristiga placeringar**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Marginalen Bank	1 086 462	1 059 494
HSB Uppsala, bunden placering	0	5 047 125
<b>Summa övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>1 086 462</b>	<b>6 106 619</b>



**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	99 873 470	105 873 470
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>99 873 470</b>	<b>105 873 470</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckning	131 410 000	131 410 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>131 410 000</b>	<b>131 410 000</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea	0,860	2026-09-16	28 851 000
Nordea	4,540	2024-01-18	37 273 000
Stadshypotek	4,370	2024-12-02	<u>33 749 470</u>
Summa			99 873 470
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-1 000 000
Avgår lån för omförhandling 2024			<u>-70 322 470</u>
Totalt			28 551 000

Uppllysning om skulder som förfaller senare än 5 år 94 873 470

**Not 15 Övriga skulder**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Momsskuld	15 122	6 452
Depositioner	8 600	8 600
Övriga kortfristiga skulder	34 791	11 214
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>58 513</b>	<b>26 266</b>

**Not 16      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	171 675	82 488
Arbetsgivaravgifter	53 940	25 918
Reparationskostnader	86 981	14 611
Underhållsutgifter	113 638	0
Kostnader för förvaltningsavtal	662	0
Arvode revision	19 425	17 125
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	29 148	27 838
Elavgifter	127 655	160 034
Uppvärmningskostnader	229 460	212 405
Kostnader för vatten och avlopp	91 801	0
Sophämningskostnader	43 845	0
Förutbetalda hyror och avgifter	907 587	846 157
Upplupna räntekostnader	490 568	72 530
Övrigt upplupet och förutbetalt*	738 715	1 041 307
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<b>3 105 100</b>	<b>2 500 413</b>

\*Avser 2023 endast faktura Uppsala vatten som föreningen bestridit.

Uppsala 2024-\_\_\_\_\_

Peter Alm

Sten Gösta Vibäck

Britta Lindholm Elovsson

Jona Kristjansdottir

Teija Alatalo Comstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-\_\_\_\_\_.

Daniel Fredriksson  
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson  
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 88 Pedalen i Uppsala, org.nr. 769611-7527

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 88 Pedalen 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 revisions sed 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 88 Pedalen 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

Daniel Fredriksson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf 88 Pedalen i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**PETER ALM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-12 kl. 12:11:54



**JONA KRISTJANSDOTTIR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 14:12:22



**BRITTA LINDHOLM ELOVSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 13:46:38



**STEN GÖSTA VIBÄCK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 11:50:21



**TEIJA ALATALO COMSTEDT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 11:23:16



**DANIEL FREDRIKSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 13:23:55



**CORNELIA GUSTAFSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 19:02:16



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf 88 Pedalen i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**DANIEL FREDRIKSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 13:22:20



**CORNELIA GUSTAFSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 19:03:43

