

2023
ÅRSREDOVISNING
Bostadsrättsförening
113 Bryggaren



DAGORDNING

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. föreningsstämmans avslutande

Här kommer föreningens årsredovisning.

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månaders period. Syftet med årsredovisningen är att den ska ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Viktigt är att ni tar er tid och läser igenom den. Spara den gärna.

Att bo i en bostadsrätt

Bostadsrätt är en form av boende där bostadsrättsföreningen äger fastigheten medan bostadsrättsinnehavaren är medlem i bostadsrättsföreningen och har nyttjanderätt till sin bostad.

Det finns stora möjligheter att själv påverka sitt boende genom att aktivt delta i styrelsens arbete samt genom möjligheten att förändra i sin bostad.

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen där styrelsen redogör det gångna året samt eventuella planer för nästkommande år. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

Resultaträkning

En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under föreningens räkenskapsår. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. föregående års intäkter och kostnader.

Balansräkning

I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldot per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

Noter

Noter är upplysningar och specifikationer över olika poster i balans- och resultaträkningen. Här framgår även vilka redovisnings- och värderingsprinciper föreningen tillämpar.

Kontakt

Vid frågor om ditt boende eller bostadsrättsförening kontakta styrelsen eller HSB Uppsala.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 113 Bryggaren i Enköping med säte i Enköping org.nr. 717000-1114 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Enköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Centrum 30:2	1965-01-01	1965

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector. 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 ²
117	garageplatser + 4 MC-cykel	0
11	p-platser och carport ute	0
14	lokaler (hyresrätt)	1 797
132	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 930
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	71
1	lägenheter (hyresrätt)	29
Totalt 277 objekt		10 827

Föreningens lägenheter fördelas på: 30 st 1 rok, 36 st 2 rok, 56 st 3 rok, 6 st 4 rok, 5 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Bengt Blomqvist	Ordförande
Ingegerd Hallqvist	Ledamot
Thomas Eklund	Ledamot
Helén Smiding	Ledamot
Nicklas Eriksson	HSB- Ledamot
Agneta Andersson	Ledamot
Calle Abrahamsson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Calle Abrahamsson, Agneta Andersson och Ingegerd Hallqvist.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Thomas Eklund, Bengt Blomqvist, Helén Smiding och Calle Abrahamsson.

Revisorer har varit: My Lindholm med Stefan Bäck som suppleant valda av föreningen, samt Cornelia Gustafsson en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Joakim Lindholm (sammanställande), vald vid föreningsstämman.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

HSB Boservice i Uppland AB - Ekonomisk förvaltning
Ena Bygg & Sanering- Fastighetsunderhåll
Bravida- Service ventilation
Uppsala Lyftservice AB- Service garageportar
Kiwa Sweden AB - Hissbesiktning
Kone - Reparation hissar
Spolpatrullen - Avlopp
Finlarm- Lås & nycklar
Zober Måleri- Målning
EON- EI
Ena Energi- Fjärrvärme
Enköpings Kommun Teknikförvaltning - Vatten & Avlopp
VaFabMiljö- Renhållning
Ragnsells AB- Lägenhetsavtal
Telia Sverige AB - Kabel-tv, IP telefoni och Bredband
Protector- Fastighetsförsäkringar

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

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.

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 423 974 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 222 425 kr. Planerat underhåll har genomförts för 534 570 kr under 2023. Underskottet beror på höga underhållskostnader samt höga räntekostnader.

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.

Upplysning om förlust

Om verksamhetens resultat innebär en förlust, ska en bostadsförening lämna upplysning om vad förlusten innebär för föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden, allt enligt 6 kap. 3 a § andra stycket årsredovisningslagen (1995:1154).

För att kunna finansiera framtida ekonomiska åtaganden så behöver föreningen höja årsavgifterna.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 4 886 295 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 505 380 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 534 570 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Under året har följande underhåll skett:

- Installation av garageport, 159 904 kr.
- Ventilation till garage, 93 750 kr.
- Elarbeten i samband med ombyggnation, 97 471 kr.
- Byte avlopp samt installation av golvvärme, 36 480 kr.
- Fönsterbyte i skobutik, 15 637 kr.
- Fasad, 131 328 kr.

Totalt 534 570 kr.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 159 och under året har det tillkommit 15 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 159.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	91	67	155	242	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 037	1 055	1 025	1 039	1 054
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 257	1 279	1 242	1 260	1 278
Räntekänslighet, %	2	3	3	2	3
Energikostnad, kr/kvm	233	217	257	235	200
Årsavgifter, kr/kvm	544	518	518	505	493
Årsavgifter/totala intäkter, %	66	66	67	68	62
Totala intäkter, kr/kvm	678	646	636	616	658
Nettoomsättning, tkr	7 345	6 990	6 889	6 664	7 124
Resultat efter finansiella poster, tkr	-424	-566	76	1 385	-1 531
Soliditet, %	43	44	46	45	41

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 354 100	0	400 000	2 754 100
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 753 700	0	0	2 753 700
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 747 719	0	138 576	4 886 295
S:a bundet eget kapital, kr	9 855 519	0	538 576	10 394 095
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	905 972	-565 847	-138 576	201 549
Årets resultat, kr	-565 847	565 847	-423 974	-423 974
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	340 125	0	-562 550	-222 425
S:a eget kapital, kr	10 195 644	0	-23 974	10 171 670

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 505 380 kr samt ianspråktagande skett med 366 804 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	201 549
Årets resultat, kr	-423 974
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-222 425

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-505 380
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	534 570
Balanseras i ny räkning, kr	-193 235

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 344 990	6 989 754
Övriga rörelseintäkter	3	248 962	758 306
Summa rörelseintäkter		7 593 952	7 748 060
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-6 136 148	-6 730 169
Periodiskt underhåll	5	-534 570	-366 804
Övriga externa kostnader	6	-148 098	-66 910
Personalkostnader och arvoden	7	-118 773	-104 241
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-873 085	-873 086
Summa rörelsekostnader		-7 810 674	-8 141 210
Rörelseresultat		-216 722	-393 150
Finansiella poster	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		927	3 181
Räntekostnader och liknande resultatposter		-208 179	-175 878
Summa finansiella poster		-207 252	-172 697
Resultat efter finansiella poster		-423 974	-565 847
Resultat före skatt		-423 974	-565 847
Årets resultat		-423 974	-565 847

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	20 487 261	21 339 218
Inventarier, verktyg och installationer	11	147 897	169 025
Summa materiella anläggningstillgångar		20 635 158	21 508 243
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		20 635 658	21 508 743
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		11 940	82 332
Övriga fordringar	13	1 910 094	954 665
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	131 827	871 720
Summa kortfristiga fordringar		2 053 861	1 908 717
Kassa och bank			
Kassa och Bank		800 000	0
Summa kassa och bank		800 000	0
Summa omsättningstillgångar		2 853 861	1 908 717
SUMMA TILLGÅNGAR		23 489 519	23 417 460

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 507 800	5 107 800
Fond för yttre underhåll		4 886 295	4 747 719
Summa bundet eget kapital		10 394 095	9 855 519
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		201 549	905 972
Årets resultat		-423 974	-565 847
Summa ansamlad förlust		-222 425	340 125
Summa eget kapital		10 171 670	10 195 644
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	8 141 727	8 379 787
Summa långfristiga skulder		8 141 727	8 379 787
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	3 085 560	3 038 456
Leverantörsskulder		601 360	584 300
Övriga skulder	16	276 632	242 709
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 212 570	976 564
Summa kortfristiga skulder		5 176 122	4 842 029
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 489 519	23 417 460

Kassaflödesanalys	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-423 974	-565 847
Elstöd	-69 557	0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	873 085	873 086
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	379 554	307 239
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	780 973	-387 024
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	296 230	81 789
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 456 757	2 004
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	0	-1 163 847
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 163 847
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	400 000	0
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-190 956	324 044
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	209 044	324 044
Årets kassaflöde	1 665 801	-837 799
Likvida medel vid årets början	918 121	1 755 920
Likvida medel vid årets slut	<u>2 583 922</u>	<u>918 121</u>

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

cb

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. **(För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.)**

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	2,45
Terrass	3,30
Tvättstuga	5,00
Tvättstugeutrustning	10,00
Solarium	10,00
Fasadmål/lagning	5,00
Laddstolpar	10,00
Nödbelysningsarmaturer	10,00

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 2 897 tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet 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 kr per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 9 434 680 kr.

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	4 858 356	4 626 888
Årsavgifter lokaler	64 301	36 996
Hysesintäkter bostäder	34 020	32 400
Hysesintäkter lokaler	1 464 670	1 435 369
Hysesintäkter garage	178 350	0
Hysesintäkter p-platser	243 620	345 255
Hysesrabatter	-9 111	-3 600
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter	424 896	424 896
Överlåtelseavgift	18 382	25 368
Pantförskrivningsavgift	15 645	19 187
Övriga intäkter	51 861	46 995
Summa nettoomsättning	7 344 990	6 989 754

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Försäkringsersättning	179 405	758 306
Statligt bidrag *	69 557	0
Summa övriga rörelseintäkter	248 962	758 306

* Elstöd 69 557 kr.

cb

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	765 792	817 529
Serviceavtal	145 134	176 508
Entreprenadstöd	96 512	128 794
Besiktningkostnader	5 812	7 414
Snörenhållning	63 027	24 613
Förbrukningsmaterial	28 841	37 240
Reparationer	949 380	1 603 227
Elavgifter	306 913	288 699
Uppvärmning	1 805 155	1 617 223
Vatten och avlopp	409 259	431 958
Sophämtning	248 134	237 860
Fastighetsförsäkringar	242 661	200 912
Kabel-TV, bredband m.m	421 134	439 727
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	285 308	276 068
Administrativ förvaltning enligt avtal	261 945	246 218
Övriga externa tjänster, drift	7 177	40 256
Studie- och fritidsverksamhet	14 057	7 679
Medlems- och föreningsavgifter	40 200	39 900
Bevakningskostnader	33 698	32 544
Övriga driftskostnader	6 009	75 800
Summa driftkostnader	6 136 148	6 730 169

Not 5 Periodiskt underhåll

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Planerat underhåll fasad	131 328	0
Planerat underhåll fönster och dörrar	15 637	0
Planerat underhåll bostäder	36 480	226 003
Planerat underhåll trapphus	0	63 767
Planerat underhåll källare	0	7 238
Planerat underhåll lokaler	97 471	0
Planerat underhåll garage	253 654	0
Planerat underhåll ventilation	0	6 677
Planerat underhåll el-installationer	0	5 434
Planerat underhåll vatten och avlopp	0	30 400
Planerat underhåll övrig utrustning	0	27 285
Summa underhållskostnader	534 570	366 804

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Hyror och arrende	15 378	12 083
Förbrukningsinventarier o dyl.	9 645	20 593
Kontorsmaterial och liknande	287	3 688
Telefon och porto	9 997	13 666
Tidningar och tidskrifter, reklam	1 537	1 537
Konsultarvoden	27 806	707
Revisionsarvode extern revisor	17 365	14 636
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	66 083	0
Summa övriga externa kostnader	148 098	66 910

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Löner till anställda	0	1 500
Styrelsearvoden	84 335	71 520
Arvoden föreningsrevisor	3 150	2 856
Arvode valberedning	1 450	1 450
Övriga arvoden	5 000	10 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	24 838	16 915
Summa personalkostnader och arvoden	118 773	104 241

Föreningen har 1 anställd personal.

Not 8 Av- och nedskrivningar

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Avskrivning byggnader	851 957	851 958
Avskrivning maskiner och inventarier	21 128	21 128
Summa av- och nedskrivningar	873 085	873 086

Not 9 Finansiella poster

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	905	912
Ränteintäkter från placeringar	0	2 269
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	22	0
Räntekostnader	-208 179	-175 844
Summa finansiella poster	-207 252	-172 697

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

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	40 683 345	39 519 498
Årets anskaffning	0	1 163 847
Ingående avskrivning på byggnader	-21 176 149	-20 324 191
Årets avskrivningar, byggnader	-851 957	-851 958
Bokförda värden byggnader	18 655 239	19 507 196
Mark	1 832 022	1 832 022
Utgående redovisat värde byggnader och mark	20 487 261	21 339 218
Taxeringsvärde byggnad	86 800 000	86 800 000
Taxeringsvärde mark	35 756 000	35 756 000

Not 11 Maskiner och inventarier

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	327 031	327 031
Ingående avskrivningar på inventarier	-158 006	-136 878
Årets avskrivning på inventarier	-21 128	-21 128
Utgående redovisat värde	147 897	169 025

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 13 Övriga fordringar

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	1 783 922	918 121
Skattekonto	111 411	10 070
Skattefordran	14 761	26 474
Summa övriga fordringar	1 910 094	954 665

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Försäkringspremier	88 898	70 744
Kabel-TV avgifter m.m.	10 601	10 601
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	32 328	32 069
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	758 306
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	131 827	871 720

ds

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	11 227 287	11 418 243
Summa långfristiga skulder	11 227 287	11 418 243
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	21 327 800	21 327 800
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	21 327 800	21 327 800

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2023-12-31</u>
Stadshypotek	1,83	2027-01-30	1 355 164
Stadshypotek	1,59	2024-10-30	2 442 356
Stadshypotek	1,25	2025-10-30	2 090 919
Stadshypotek	4,59	2026-09-30	2 850 000
Stadshypotek	1,39	2026-10-30	2 018 848
Stadshypotek	4,11	2024-10-30	<u>490 000</u>
Summa			11 227 287
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-188 456
Avgår lån för omförhandling 2024			<u>-2 897 104</u>
Totalt			8 141 727

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 10 285 007

Not 16 Övriga skulder

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Momsskuld	24 786	11 306
Fond för inre underhåll	183 320	185 052
Källskatt för arvoden och personallöner	8 803	9 061
Arbetsgivaravgift	6 328	6 429
Depositioner	21 018	21 018
Övriga kortfristiga skulder	<u>32 377</u>	<u>9 843</u>
Summa övriga skulder	276 632	242 709

Not 17 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	2 922	8 201
Arbetsgivaravgifter	918	2 577
Reparationskostnader	117 377	0
Underhållsutgifter	131 328	0
Arvode revision	11 660	11 562
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	22 079	1 206
Elavgifter	30 032	29 641
Uppvärmningskostnader	233 604	241 903
Förutbetalda hyror och avgifter	616 632	657 843
Upplupna räntekostnader	46 018	23 631
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	1 212 570	976 564

Enköping 2024 - 04 - 24

Bengt Blomqvist



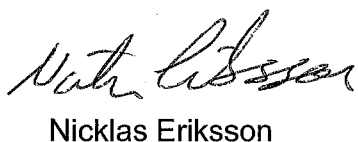
Ingegerd Hallqvist



Thomas Eklund



Helén Smiding



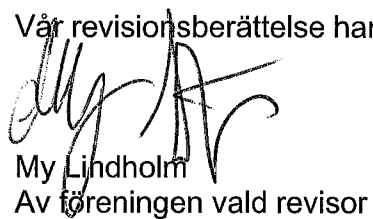
Nicklas Eriksson



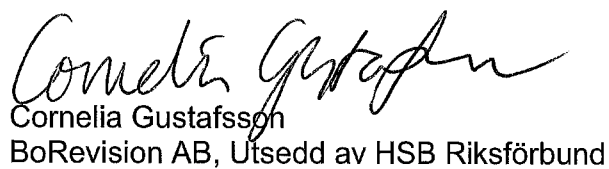
Agneta Andersson



Calle Abrahamsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 - 05 - 22

My Lindholm
Av föreningen vald revisor



Cornelia Gustafsson
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 113 Bryggaren i Enköping, org.nr. 717000-1114

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 113 Bryggaren i Enköping 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 uppger, 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 revisionsmed 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 revisionsmed 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.

ik

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 113 Bryggaren i Enköping för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

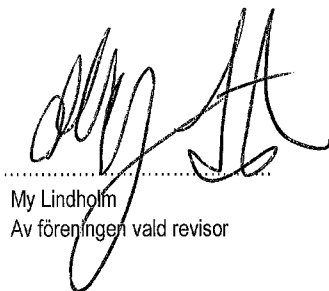
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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 den 22/5-2024



Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



My Lindholm
Av föreningen vald revisor

Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

Avskrivning

Ordet avskrivning är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång).

Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången.

I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärden, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

Föreningens intäkter (årsavgifter)

I föreningen uppstår normalt kostnader för drift, underhåll samt räntekostnader och utgifter för amortering av föreningens lån. För att täcka dessa kostnader och utgifter tas det ut en avgift (årsavgift/månadsavgift) av medlemmarna. Avgiftsuttaget ska vara så stort att det täcker föreningens kostnader och utgifter men ska även täcka de framtida utgifter som kan komma att bli aktuella för att underhålla fastigheten i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan, d.v.s. säkerställa underhållet av föreningens hus.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter och det är normalt styrelsen som beslutar om föreningens avgifter.

Underhållsfond

Begreppet underhållsfond kan vara något missvisande då många kopplar det till begreppet "fond", som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll är en redovisningsteknisk åtgärd för att i redovisningen visa belopp som reserveras för framtida underhåll. Att tillräckliga medel reserveras och att det finns intäkter som täcker det är mycket viktigt för att säkerställa framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna.

Årets resultat i en bostadsrättsförening kan vara svårt att tolka. Detta beror på att de år föreningen utför en planerad underhållsåtgärd så resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen, vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen inte tar ut tillräckligt i avgifter, men så behöver det inte vara om föreningen tidigare har gjort tillräckligt höga avsättningar till underhållsfonden.

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen

under "kassa och bank" samt "avräkning klientmedel" och "i avräkning med HSB Uppsala". Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

Det är styrelsen som, i årsredovisningens resultatdisposition, ger förslag på avsättningens storlek för underhåll. I resultatdispositionen visas även om styrelsen lämnar förslag om att uttag ur fonden ska ske. Stämman fattar beslut utifrån styrelsens förslag om inte stadgarna anger annat.

Eget kapital

Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust.

För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet. Förändringar av fond för yttre underhåll ("underhållsfond") påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Om föreningen har ställda säkerheter redovisas dessa sist i balansräkningen. Normalt har föreningen lämnat säkerheter för sina lån och då vanligtvis genom fastighetsinteckningar. Fastighetsinteckningarna ger till exempel banker en säkerhet för de lån föreningen tagit. Det är summan av de uttagna fastighetsinteckningarna (eller andra säkerheter) som innehas av annan som ska redovisas under ställda säkerheter. En ansvarsförbindelse redovisas då en förening har ett åtagande eller ett möjligt åtagande gentemot en annan som är osäker om/när i tiden åtagandet kan bli aktuellt och/eller om en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras. Att en bostadsrättsförening har en ansvarsförbindelse är mycket ovanligt men inte omöjligt. Ett exempel på när en förening ska redovisa en ansvarsförbindelse är om föreningen har gått i borgen för annans skuld (borgensåtagande).