

2023

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf 39 Tiunda i Uppsala





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 39 Tiunda i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 717600-4781 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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Luthagen 34:2	1961-01-01	1961

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. 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
2	lokaler (hyresrätt)	135
120	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9562
2	lägenheter (hyresrätt)	76
17	p-platser (varav 7 är laddplatser)	0
69	garageplatser	0
Totalt 210 objekt		9773

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 23 st 2 rok, 49 st 3 rok, 44 st 4 rok, 2 st 5 rok, 1 st 7 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Karl-Johan Jansson	Ordförande
Henrik Enbäck	Ledamot
Elisabeth Gripemo	Ledamot
Jan Halvardson	Ledamot
Jennie Olsson	Ledamot
Jacob Svensson	Ledamot
Emma Ågren	Ledamot
Lena Karlsson	Ledamot utsedd av HSB

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Henrik Enbäck, Elisabeth Gripemo, Jacob Svensson och Emma Ågren. Karl-Johan Jansson avgår i förtid vid ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten inklusive konstituerande möte.

Firman tecknas två i förening av Elisabeth Gripemo, Karl-Johan Jansson, Jacob Svensson och Emma Ågren.

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

Valberedning har varit: Svetlana Svensson (sammanställande (avsade sig uppdraget direkt efter stämman)), Göran Jansson samt Sabina Andersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-26. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 284 377 kr. Underskottet förklaras av kostnader för löpande underhåll samt kraftigt ökade räntekostnader. För att motverka underskott har föreningen höjt årsavgiften med 14 % från årsskiftet. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 9 176 792 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 637 455 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. Det negativa kassaflödet beror på att föreningen har utfört planerat underhåll och investeringar delvis med befintliga likvider.

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +8%.

En höjning av årsavgiften med +14% per 2024-01-01 är registrerad.

Underhåll

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes löpande under året.

Underhåll av fastigheten under verksamhetsåret

- Bergvärmeinstallation med 5 värmepumpar och 18 st borrhål á 385 m installerat, beräknas driftsättas under första halvan av 2024. Anläggningen är ett hybridsystem = fjärrvärme (ca 25% effekt av tidigare) behålls för spetsvärme och varmvattenproduktion. (8 731 047 kr)
- Tiundagatan 37: ny takbeläggning, ombyggnad takfall nedre tak. Tiundagatan 41: ny takbeläggning på toppen på det höga takfallet samt målning på sidor av tak. (3 524 505 kr)
- Solceller har monterats på på tak på Tiundagatan 37, 39 och 41. Total faktisk maxeffekt ca 70kW. (4 480 069 kr)
- Ny LED-trapphusbelysning med närvarosensorer samt nödljudfunktion. (305 538 kr)
- Korrigeringar av uppställningsplatser vid Tiundagatan 37 och 41 för att passa räddningstjänstens aktuella fordon.

Tidigare större genomförda åtgärder:

Årtal	Ändamål
2003-2005	Stambyte. El renoverad (automatsäkringar, jordning, jordfelsbrytare osv). Balkonger renoverade.
2007	Takbeläggning på Tiundagatan 39 utbytt
2010	Garageportar utbytta (69 st)
2010-2011	Hissar utbytta (3 st)
2015	Miljöstugor uppförda (3 st)
2017	Värmeväxlare utbytt i fjärrvärmecentral. Skyddsrum genomgång/uppgradering.
2017-2018	Termostater och ventiler på radiatorer i hela fastigheten utbytta
2018	Tak Tiundagatan 41, övre del målad, nedre del ombyggt till yttre fall. Låscylindrar i hela fastighet utbytta.
2019	Fönster och balkongdörrar utbytta i hela fastigheten. Gårdsbelysning (stolpar) utbytt till LED.
2021	Installation av laddstationer till elbilar (7 st). Automatisering av mätning/debitering av hushållsel (IMD). Omvandling och försäljning av en hyresrätt till bostadsrätt (22 kvm på Tiundagatan 41).
2018-2022	Fasadsprickor högst upp balkongsida 3or 2a åtgärdade (T41 2018, T39 2020, T37 2022)
2022	Utbyte av torkskåp i samtliga tvättstugor (3 st) till lågenergiteknik (värmepump). Centrala frånluftsfläktar på vindar utbytta (1 per hus, totalt 3). Rengöring av påväxt på fasad mot norrsidor på alla tre hus. Utbyte av dörrar i källarplan (källarentré, cykelförråd och passagedörr till entréplan, 3st per hus, totalt 9) till moderna branddörrar med god motståndskraft mot intrång. Vicevärdsexpedition på Tiundagatan 39 renoverad. Nöttelefoner i hissar (3 st) uppgraderade till 4G (2G, 3G avvecklas under 2023).

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Väntar på ny elanslutning från Vattenfall för Tiundagatan 39 för att kunna ta bergvärmeanläggning i drift, prel vår-sommar 2024.
2024-2029	Översyn/omläggning av asfaltsytor.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 165 och under året har det tillkommit 12 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 169.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	183	418	172	184	203
Skuldsättning, kr/kvm	3 804	2 963	2 621	2 691	2 656
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 888	3 028	2 642	2 724	2 689
Räntekänslighet, %	6	6	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	201	235	220	175	184
Årsavgifter, kr/kvm	635	553	548	545	533
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	80	81	82	81
Totala intäkter, kr/kvm	721	940	659	649	644
Nettoomsättning, tkr	7 049	6 631	6 457	6 327	6 306
Resultat efter finansiella poster, tkr	-284	2 954	-551	206	663
Soliditet, %	27	33	31	29	29

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	323 682	0	0	323 682
Upplåtelseavgifter, kr	2 506 978	0	0	2 506 978
Underhållsfond, kr	2 947 625	0	-41 956	2 905 669
S:a bundet eget kapital, kr	5 778 285	0	-41 956	5 736 329
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 464 971	2 954 244	41 956	9 461 169
Årets resultat, kr	2 954 244	-2 954 244	-284 377	-284 377
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 419 215	0	-242 421	9 176 792
S:a eget kapital, kr	15 197 500	0	-284 377	14 913 121

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 285 000 kr samt ianspråktagande skett med 326 956 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	9 461 169
Årets resultat, kr	-284 377
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 176 792

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-377 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	637 455
Balanseras i ny räkning, kr	9 437 247

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	7 049 216	6 633 360
Övriga rörelseintäkter	3	168 681	2 567 617
Summa rörelseintäkter		7 217 897	9 200 977
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 310 579	-4 489 877
Periodiskt underhåll	5	-637 455	-326 956
Övriga externa kostnader	6	-71 357	-156 422
Personalkostnader och arvoden	7	-272 000	-168 179
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 439 148	-815 628
Summa rörelsekostnader		-6 730 539	-5 957 062
Rörelseresultat		487 358	3 243 915
Finansiella poster	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 680	3 493
Räntekostnader och liknande resultatposter		-778 415	-293 164
Summa finansiella poster		-771 735	-289 671
Resultat efter finansiella poster		-284 377	2 954 244
Resultat före skatt		-284 377	2 954 244
Årets resultat		-284 377	2 954 244

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	50 588 693	34 970 642
Inventarier, verktyg och installationer	11	16 041	32 081
Pågående nyanläggning	12	0	2 110 304
Summa materiella anläggningstillgångar		50 604 734	37 113 027
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		50 605 234	37 113 527
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		30 535	22 188
Övriga fordringar	14	3 537 566	8 281 874
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	266 766	203 128
Summa kortfristiga fordringar		3 834 867	8 507 190
Summa omsättningstillgångar		3 834 867	8 507 190
SUMMA TILLGÅNGAR		54 440 101	45 620 717

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 830 660	2 830 660
Fond för yttre underhåll		2 905 669	2 947 625
Summa bundet eget kapital		5 736 329	5 778 285
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 461 169	6 464 971
Årets resultat		-284 377	2 954 244
Summa fritt eget kapital		9 176 792	9 419 215
Summa eget kapital		14 913 121	15 197 500
<i>Långfristiga skulder</i>	16		
Övriga skulder till kreditinstitut		27 323 873	24 684 100
Summa långfristiga skulder		27 323 873	24 684 100
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	9 853 993	4 329 328
Leverantörsskulder		1 080 201	374 179
Skatteskulder		20 666	21 412
Övriga skulder	17	23 155	50 804
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 225 092	963 394
Summa kortfristiga skulder		12 203 107	5 739 117
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 440 101	45 620 717

Kassaflödesanalys	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-284 377	2 954 244
Erhållna statliga bidrag (elstöd)	-153 480	0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 439 148	815 628
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 001 291	3 769 872
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-22 002	26 040
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	939 324	-769 020
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 918 613	3 026 892
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-14 930 855	-2 915 074
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-14 930 855	-2 915 074
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	8 164 438	3 698 276
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	8 164 438	3 698 276
Årets kassaflöde	-4 847 804	3 810 094
Likvida medel vid årets början	8 228 614	4 418 520
Likvida medel vid årets slut	3 380 810	8 228 614

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Uppsala.

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	1,9
Tak	2,5
Fönster och balkongdörrar	2,0
Dörrbyte	2,0
Elmätning	5,0
Fläktbyte	4
Värmepump	4
Laddboxar	10,0

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 8 833 tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med BFNAR 2012:1 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

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

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

Inkomstskatt

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

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder*	5 727 552	5 303 232
Hysesintäkter bostäder	115 611	120 480
Hysesintäkter lokaler	316 827	263 748
Hysesintäkter, garage, MC- och mopedplats	420 200	377 550
Hysesintäkter p-platser	73 800	60 800
El från medlemmarna	341 772	360 991
Hyra övriga objekt (gästrum, föreningslokal)	18 150	55 700
Avgift för andrahandsuthyrning	17 915	12 994
Överlåtelseavgift	9 191	14 496
Pantförskrivningsavgift	6 657	9 618
Övriga intäkter	1 541	53 751
Summa nettoomsättning	7 049 216	6 633 360

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Hyses- och arrendeintäkter	15 201	0
Erhållna statliga bidrag *	153 480	2 520 067
Erhållna försäkringsersättningar	0	47 550
Summa övriga rörelseintäkter	168 681	2 567 617

* Elstöd

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	423 250	311 467
Serviceavtal	109 456	133 166
Entreprenadstäd	92 166	86 591
Besiktningskostnader	5 835	38 187
Snörenhållning	88 426	35 467
Förbrukningsmaterial	10 419	18 146
Reparationer	381 453	427 952
Elavgifter	374 204	771 643
Uppvärmning	1 246 435	1 179 990
Vatten och avlopp	347 769	347 042
Sophämtning	188 390	195 949
Fastighetsförsäkringar	115 294	88 908
Kabel-TV, bredband m.m	233 445	233 280
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	208 617	200 007
Administrativ förvaltning enligt avtal	126 559	123 042
Vicevärdstjänster enl avtal	136 703	204 575
Övriga externa tjänster, drift*	183 803	50 776
Studie- och fritidsverksamhet	0	2 561
Medlems- och föreningsavgifter	36 300	36 300
Bevakningskostnader	0	2 143
Övriga driftskostnader	2 055	2 685
Summa driftkostnader	4 310 579	4 489 877

* 108 tkr avser korrigeringar av tidigare uppbokade arvoden.
Det är endast en bokföringsteknisk omföring.

Not 5 Periodiskt underhåll

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Planerat underhåll fasad	0	127 875
Planerat underhåll mark	536 582	0
Planerat underhåll bostäder	0	87 577
Planerat underhåll källare	0	40 525
Planerat underhåll el-installationer	38 998	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	0	19 875
Planerat underhåll hissar	61 875	0
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	0	51 104
	<hr/>	<hr/>
Summa underhållskostnader	637 455	326 956

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	11 232	56 480
Kontorsmaterial och liknande	5 685	1 217
Telefon och porto	229	0
Konsultarvoden	37 711	81 813
Revisionsarvode extern revisor	16 500	16 912
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga externa kostnader	71 357	156 422

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Vicevärdsarvode	47 275	29 295
Styrelsearvoden	125 100	95 500
Arvoden föreningsrevisor	4 800	3 800
Arvode valberedning	7 350	10 050
Övriga arvoden	32 148	0
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	55 327	29 534
Summa personalkostnader och arvoden	272 000	168 179

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Av- och nedskrivningar

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Avskrivning byggnader	1 423 108	799 588
Avskrivning maskiner och inventarier	16 040	16 040
Summa av- och nedskrivningar	1 439 148	815 628

Not 9 Finansiella poster

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	5 430	3 493
Ränteintäkter från skattekonto	1 250	0
Övriga finansiella kostnader	-169 375	0
Räntekostnader	-609 040	-293 164
Summa finansiella poster	-771 735	-289 671

Upplysningar till balansräkningen

Not 10 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	48 374 068	47 385 290
Årets anskaffning	17 041 159	988 778
Ingående avskrivning på byggnader	-14 054 926	-13 255 338
Årets avskrivningar, byggnader	-1 423 108	-799 588
Bokförda värden byggnader	49 937 193	34 319 142
Mark	651 500	651 500
Utgående redovisat värde byggnader och mark	50 588 693	34 970 642
Taxeringsvärde byggnad	113 071 000	113 071 000
Taxeringsvärde mark	97 246 000	97 246 000

Not 11 Maskiner och inventarier

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	88 088	88 088
Ingående avskrivningar på inventarier	-56 007	-39 967
Årets avskrivning på inventarier	-16 040	-16 040
Utgående redovisat värde	16 041	32 081

Not 12 Pågående nyanläggningar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	2 110 304	184 007
Årets anskaffning	14 930 855	2 915 075
Omklassificering till byggnad	-17 041 159	-988 778
Utgående redovisat värde	0	2 110 304

Not 13 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 14 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	3 380 810	8 228 614
Skattekonto	156 756	53 260
Summa övriga fordringar	3 537 566	8 281 874

Not 15 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	53 723	28 671
Försäkringspremier	38 616	35 844
Kabel-TV avgifter m.m.	26 519	11 082
Förvaltningsavtal	142 226	0
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	5 682	114 531
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	13 000
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	266 766	203 128

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	37 177 866	29 013 428
Summa långfristiga skulder	37 177 866	29 013 428
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar		
Uttaga pantbrev i fastighet	37 461 000	29 086 000
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	37 461 000	29 086 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	1,03	2025-01-30	5 557 731
Stadshypotek	1,04	2024-01-30	5 535 705
Stadshypotek	0,81	2026-06-30	3 615 000
Stadshypotek	1,30	2027-01-30	5 714 916
Stadshypotek	3,79	2027-12-01	4 260 748
Stadshypotek	4,85	2024-02-01	3 550 016
Stadshypotek	4,29	2028-09-30	4 471 875
Stadshypotek	4,29	2028-09-30	<u>4 471 875</u>
Summa			37 177 866
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-1 020 980
Avgår lån för omförhandling 2024			<u>-8 833 013</u>
Totalt			27 323 873

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 32 072 966

Not 17 Övriga skulder

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Momsskuld	1 714	0
Fond för inre underhåll	0	42 430
Källskatt för arvoden och personallöner	10 287	0
Arbetsgivaravgift	3 282	0
Övriga kortfristiga skulder	7 872	8 374
Summa övriga skulder	23 155	50 804

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Löner och arvoden	137 250	32 150
Arbetsgivaravgifter	43 124	10 102
Reparationskostnader	5 633	0
Underhållsutgifter	0	30 900
Arvode revision	16 500	15 300
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	35 638	41 308
Elavgifter	53 907	136 850
Uppvärmningskostnader	191 663	185 325
Förutbetalda hyror och avgifter	685 227	477 261
Upplupna räntekostnader	56 150	34 198
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	1 225 092	963 394

Uppsala enligt digital signering

Karl-Johan Jansson

Henrik Enbäck

Elisabeth Gripemo

Jan Halvardson

Jennie Olsson

Jacob Svensson

Emma Ågren

Lena Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering.

Fredrik Nilsson
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 39 Tiunda i Uppsala, org.nr. 717600-4781

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 39 Tiunda 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf 39 Tiunda 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 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 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

Fredrik Nilsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf 39 Tiunda i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KARL-JOHAN JANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 10:25:58



JAN HALVARDSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 19:39:33



LENA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 18:11:04



JENNIE OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 12:37:52



HENRIK ENBÄCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 11:24:02



JACOB SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 17:04:06



ELISABETH GRIPEMO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 11:51:56



EMMA ÅGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 15:11:10



FREDRIK NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 20:55:23



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 10:24:07



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf 39 Tiunda i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FREDRIK NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 20:56:24



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 10:24:49

