



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Uppegård i Stenungsund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Uppegård i Stenungsund med säte i Stenungsund org.nr. 753300-0514 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stenungsund kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kopper 3:1	1962-08-13	1964
Kopper 4:1	1962-08-13	1967
Söbacken 1:90	1962-08-13	1964
Totalt 3 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
191	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13596
1	lägenhet (hyresrätt)	48
1	lokal (hyresrätt)	50
19	garageplatser	0
80	p-platser	0
Totalt 292 objekt		13694

Föreningens lägenheter fördelas på: 30 st 1 rum och kök, 3 st 2 rum och kök, 50 st 2 rok, 72 st 3 rok, 37 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Camilla Hesselbom	Ledamot	2019-06-10
Joakim Ambratt	Ordförande	2023-05-23
Lennart Löfgren	HSB-Ledamot	2023-03-20
Olivia Garå	Ledamot	2023-05-23
Emil Cicek Wall	Ledamot	2022-06-02

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Emil Cicek Wall.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Camilla Hesselbom, Joakim Ambratt och Emil Cicek Wall.

Revisorer har varit: Mattias Petterson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Adnan Busuladzic (sammankallande) och Marcus Kjellberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10. På stämman deltog 25 medlemmar, varav 24 var röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-02-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +6% 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.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2023-08-28.

Under 2023 har följande större åtgärder genomförts:

Tak och solceller: Projektet för tak och solcell avslutades andra kvartalet 2023. Vi har nu efter detta projekt börjat producera vår egna el som vi hoppas framöver gynnar vår förening då vi har möjlighet att använda denna själva samt möjlighet att kunna sälja vidare överskotts elen som vi producerar.

Lån: Styrelsen har under året lagt om ett av våra stora lån från tidigare stamreovering. Lånet lades om på 4.5% ränta och 2 års löptid.

Balkonger: Styrelsen har tidigare under året beställt in reparation av tre balkonger i trappuppgång 58 efter att det uppmärksammats bristningar i betongen.

Investering: Styrelsen har bundit två miljoner av våra likvida medel ett år framåt med en ränta på 3.75%. Detta är uppsatt genom HSB på sparkonto som de erbjuder alla föreningar.

Förväntade framtida investeringar:

Fasad/Balkonger: Styrelsen har som plan under 2024 att göra en översyn av våran fasad och balkonger.

Dränering: Styrelsen har valt att skjuta på arbetet med dränering runt samtliga av föreningens byggnader då andra projekt haft prioritet. Behovet kvarstår dock och kommer aktivt att diskuteras framöver.

Skyddsrum: Vi arbetar aktivt med att våra skyddsrum skall nå upp till dagens regler och arbetet pågår fortsatt.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 231 och under året har det tillkommit 22 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 233.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	286	320	356	431	440
Skuldsättning, kr/kvm	7 262	7 562	7 172	7 295	370
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 315	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	9	8	9	0
Energikostnad, kr/kvm	209	192	188	163	172
Årsavgifter, kr/kvm	982	888	881	855	838
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 021	963	945	930	903
Nettoomsättning, tkr	13 760	13 032	12 873	12 532	12 305
Resultat efter finansiella poster, tkr	342	1 211	1 510	3 087	5 298
Soliditet, %	20	18	19	18	20

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare 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.

I föreningens årsavgift 2023 ingår även IMD el.

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	544 920	0	0	544 920
Underhållsfond, kr	12 336 817	0	415 337	12 752 154
S:a bundet eget kapital, kr	12 881 737	0	415 337	13 297 074
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	11 388 188	1 210 706	-415 337	12 183 557
Årets resultat, kr	1 210 706	-1 210 706	342 326	342 326
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	12 598 894	0	-73 011	12 525 883
S:a eget kapital, kr	25 480 631	0	342 326	25 822 957

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 700 000 kr samt ianspråktagande skett med 284 663 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	12 598 894
Årets resultat, kr	342 326
Reservation till underhållsfond, kr	-700 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	284 663
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	12 525 883

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	12 525 883
-----------------------------	------------

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

Resultaträkning		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	13 759 806	13 031 842
Övriga rörelseintäkter	Not 2	223 287	105 630
Summa rörelseintäkter		13 983 093	13 137 473
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-7 850 034	-7 100 234
Underhållskostnader	Not 4	-284 663	-338 372
Övriga externa kostnader	Not 5	-392 363	-386 243
Personalkostnader	Not 6	-200 468	-223 600
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-3 284 125	-2 812 951
Summa rörelsekostnader		-12 011 654	-10 861 400
Rörelseresultat		1 971 439	2 276 074
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	7 992	707
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 637 105	-1 066 075
Summa finansiella poster		-1 629 113	-1 065 368
Årets resultat		342 326	1 210 706

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	120 697 689	113 146 341
Inventarier	Not 12	37 640	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	394 193	3 642 512
		<u>121 129 521</u>	<u>116 788 853</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		121 130 021	116 789 353
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 15	3 437	1 606
Övriga fordringar	Not 16	4 315 815	15 471 360
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	1 181 218	882 277
		<u>5 500 470</u>	<u>16 355 243</u>
Kortfristiga placeringar	Not 18	2 000 000	0
Kassa och bank		0	43 714
Summa omsättningstillgångar		7 500 470	16 398 957
Summa tillgångar		128 630 492	133 188 309

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	544 920	544 920
Underhållsfond	12 752 154	12 336 817
	<u>13 297 074</u>	<u>12 881 737</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	12 183 557	11 388 188
Årets resultat	342 326	1 210 706
	<u>12 525 883</u>	<u>12 598 894</u>
Summa eget kapital	25 822 957	25 480 631
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19 97 552 500	65 590 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 900 000	37 586 484
Leverantörsskulder	1 004 181	2 777 462
Skatteskulder	18 297	14 960
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 404 154	377 425
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 1 928 402	1 361 347
	<u>5 255 035</u>	<u>42 117 678</u>
Summa skulder	102 807 535	107 707 678
Summa Eget kapital och skulder	128 630 492	133 188 309

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	342 326	1 210 706
Avskrivningar	3 284 125	2 812 951
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	3 626 451	4 023 657
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-126 328	73 173
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 176 159	1 750 705
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 323 964	5 847 535
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-7 577 744	-4 966 952
Investeringar i maskiner/inventarier	-47 050	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-7 624 794	-4 966 952
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-3 723 984	5 322 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 723 984	5 322 000
Årets kassaflöde	-9 024 814	6 202 583
Likvida medel vid årets början	15 294 545	9 091 962
Likvida medel vid årets slut	6 269 730	15 294 545

Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på ombyggnader:	10-50 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Övriga bokslutskommentarer

En förtroendeman har arbetat för föreningen under året.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	12 704 227	12 117 111
Hyror	289 793	245 993
Årsavgifter elintäkter	650 883	565 973
Ovriga intäkter	114 903	102 766
	13 759 806	13 031 843
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Diverse fakturerade kostnader	9 999	1 100
Återbäring Länsförsäkringar	17 814	11 808
Försäkringsersättning	0	92 722
Elproduktion och överföringsersättning	17 978	0
Skattereduktion för förnybar el	9 423	0
Elstöd	168 073	0
	223 287	105 630
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 775 109	1 553 739
Reparationer	1 135 583	795 220
El	812 029	635 131
Uppvärmning	1 455 424	1 478 592
Vatten	594 113	507 119
Sophämtning	378 015	348 896
Ovriga avgifter*	660 417	125 080
Förvaltningsarvoden	889 384	799 832
Övriga driftskostnader**	149 961	856 625
<i>*Varav Telia gruppavtal 520 817 kr</i>	7 850 034	7 100 234
<i>**Varav Telia gruppavtal 511 434 kr år 2022</i>		
Not 4 Underhållskostnader		
VVS	0	279 078
El och tele	102 538	0
Byggnad utvändigt	182 125	8 669
Markytor	0	50 625
	284 663	338 372
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	308 618	296 538
Medlemsavgifter	66 300	66 300
Övriga externa kostnader	17 445	23 405
	392 363	386 243
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	120 000	120 000
Sammanträdesersättningar	6 500	5 000
Revisorsarvode	5 000	4 000
Valberedningen	3 000	3 000
Ovriga arvoden	4 500	5 941
Sociala kostnader	43 669	42 942
	182 669	180 883
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	16 150	38 760
Sociala kostnader	1 649	3 957
	17 799	42 717
	200 468	223 600
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	3 274 715	2 812 951
Inventarier	9 410	0
	3 284 125	2 812 951

Noter		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter skattekonto	3 522	0
	Övriga ränteintäkter	4 470	707
		7 992	707
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 636 025	1 064 371
	Erhållna räntebidrag	0	0
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	0
	Övriga finansiella kostnader	1 080	1 704
		1 637 105	1 066 075
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	342 326	1 210 706
	Avsättning till underhållsfond	-700 000	-900 000
	Disposition ur underhållsfond	284 663	338 372
	Resultat efter underhållspåverkan	-73 011	649 078

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	128 165 811	126 779 977
Årets utrangeringar	-371 415	0
Årets investeringar	10 826 063	1 385 834
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	138 620 459	128 165 811
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 316 046	-12 503 095
Årets utrangeringar	371 415	0
Årets avskrivningar	-3 274 715	-2 812 951
Utgående avskrivningar	-18 219 346	-15 316 046
Bokfört värde byggnader	120 401 113	112 849 765
Bokfört värde mark	296 576	296 576
Bokfört värde byggnader och mark	120 697 689	113 146 341
Taxeringsvärde för Kopper 3:1, Kopper 4:1 och Söbacken 1:190		
Byggnad - bostäder	101 800 000	101 800 000
Byggnad - lokaler	229 000	229 000
	102 029 000	102 029 000
Mark - bostäder	33 200 000	33 200 000
Mark - lokaler	192 000	192 000
	33 392 000	33 392 000
Taxeringsvärde totalt	135 421 000	135 421 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	182 104 030	182 104 030
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	392 755	392 755
Årets investeringar	47 050	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	439 805	392 755
Ingående avskrivningar	-392 755	-392 755
Årets avskrivningar	-9 410	0
Utgående avskrivningar	-402 165	-392 755
Bokfört värde	37 640	0
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Tak och solceller		
Ingående värde	3 248 319	0
Årets anskaffningar	7 577 744	3 248 319
Omföring till ombyggnader	-10 826 063	0
Utgående värde	0	3 248 319
Fasad och dränering - Beräknat färdigställt 2025, slutkostnad ca 8 mkr		
Ingående värde	394 193	0
Årets anskaffningar	0	394 193
Utgående värde	394 193	394 193
Pågående nyanläggningar	394 193	3 642 512

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
Not 15 Kundfordringar					
Hyses och avgiftsfordringar	2 138	1 606			
Övriga kundfordringar	1 299	0			
	3 437	1 606			
Not 16 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	4 269 730	15 250 831			
Skattekonto	45 116	219 260			
Övrigt	969	1 269			
	4 315 815	15 471 360			
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	900 894	641 559			
Upplupna intäkter	280 324	240 718			
	1 181 218	882 277			
Not 18 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2023-12-15	2024-12-15	12 mån	3,75%	2 000 000
					2 000 000
Fasträntepaceringar					2 000 000
					2 000 000
Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2950701769	0,93%	2025-06-18	2 840 000	0
Swedbank Hypotek	2952942213	4,50%	2025-09-25	33 862 500	350 000
Swedbank Hypotek	2952942247	1,05%	2026-09-25	28 050 000	600 000
Swedbank Hypotek	2952942254	1,38%	2030-09-25	28 050 000	600 000
Swedbank Hypotek	2954998163	4,08%	2025-09-25	6 650 000	350 000
				99 452 500	1 900 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					1 900 000
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					1 900 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					97 552 500
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					89 952 500
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				0	969
Arbetsgivaravgifter				0	329
Mervärdesskatt				49 465	7 064
Inre fond				354 689	369 063
				404 154	377 425

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	68 280	84 054
Ovriga upplupna kostnader	690 696	211 001
Förutbetalda hyror och avgifter	1 169 426	1 066 292
	1 928 402	1 361 347

Stenungsund ^{7/4} 2024


Camilla Hesselbom



Emil Wall



Joakim Ambratt



Lennart Löfgren



Olivia Garå

Våra revisionsberättelser har

^{15/4} 2024

avgivits beträffande denna årsredovisning



Mattias Pettersson

Av föreningen vald revisor



Emil Persson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Uppegård i Stenungsund, org.nr. 753300-0514

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Uppegård i Stenungsund för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB bostadsrättsförening Uppegård i Stenungsund för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet 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 jag 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 15/14 2024



Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Till föreningsstämman i HSB Brf Uppegård i Stenungsund, org.nr. 753300-0514

Bakgrund till denna skrivelse.

Jag, Mattias Pettersson, valdes på föreningsstämman 2023-05-10 till föreningens interna revisor, utan suppleant. Under sensommaren 2023 uppmärksammades faktumet att jag kan anses jävig för perioden 2023-01-01 till 2023-05-10, då jag under den perioden satt i styrelsen. Pga av detta kan jag inte skriva på BoRevisions officiella revisionsberättelse för räkenskapsåret 2023.

Efter konsultation med Styrelsen, HSB, BoRevision och Valberendningen blev det bestämt att jag fortsätter revisorsarbetet och skriver en egen, kortare revisionsberättelse som bifogas BoRevisions officiella revisionsberättelse för räkenskapsåret 2023. Alternativet hade varit att utlysa en extrastämma och välja en ny föreningsvald revisor.

Jag har, efter bästa förmåga, kontinuerligt följt upp styrelsens arbete, genom att granska de ekonomiska transaktionerna, samtliga styrelsemötesprotokoll, och även närvarat på några styrelsemöten.

- Med god hjälp av HSBs förvaltare har styrelsen genomfört de beslut som man har fattat och bokfört.
- Man har hanterat både akuta situationer och löpande aktiviteter i enlighet med föreningens stadgar.
- De större besluten, som detta år främst har gällt omläggning av delar av föreningens lån och likvid, har man noga övervägt olika alternativ för, innan beslut har fattats och genomförts.
- Föreningens inkomster och utgifter har, så långt jag kan se, bokförts på ett korrekt sätt och styrelsen ifrågasätter kontinuerligt alla exceptionella utgifter.
- Enligt min granskning är årsredovisningen korrekt upprättad och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Med anledning av ovan uttalanden rekommenderar jag stämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2023.

En kommentar/önskan/förslag inför kommande år är att styrelsen skall vara något större i numerär (detta år 4+1), så att inga kunskaper är beroende av enskilda styrelsemedlemmar och att den kontinuerliga successionen underlättas.

Stenungsund 2024-04-02

Mattias Pettersson