

2023

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf 401 Ågatan
i Uppsala





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 401 Ågatan i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 769628-3105 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 2014. Föreningens stadgar registrerades 2018-07-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kungsängen 21:11	2014-01-01	2014-2017

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-09-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	515
27	garageplatser	0
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3428
Totalt 77 objekt		3943

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 12 st 1 rok, 11 st 2 rok, 16 st 3 rok, 8 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Uppsala Kungsängen GA:21	G:A	717917-4136	48 / 157	Gård och dagvattenledningar
Uppsala Kungsängen GA:20	G:A	717917-4136	26 / 80	Garageanläggning

Totalt 2 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Helén Löfgren	Ordförande
Gunilla Berglund	Ledamot
Katarina Arnoldsson	HSB-ledamot
Jan-Olof Persson	Ledamot
Per Axelsson	Ledamot
Inger Haglund	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamoten Gunilla Berglund och suppleant Inger Haglund.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Helén Löfgren, Jan Persson och Per Axelsson samt extern firmatecknare Houssin Alali.

Revisorer har varit Clas Brillman vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Ulrika Maria Grönqvist (sammankallande) och Nisse Funkquist-Nyborg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-03-22.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 935 874 kr. Underskottet beror till stor del på att föreningar har höga avskrivningar. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 7 299 992 kr. Inget planerat underhåll har utförts under räkenskapsåret.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att ha 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 under räkenskapsåret, se föreningens kassaflödesanalys sid 9.

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 4% den 2023-04-01 på grund av ökade drifts- och räntekostnader. Därutöver har styrelsen beslutat att höja avgiften med ytterligare 10% den 2024-01-01.

Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 052 912 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 415 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår ingen disposition ur underhållsfonden då inget planerat underhåll utförts under räkenskapsåret.

Händelser under verksamhetsåret

Avtal och administration

Styrelsen har påbörjat en genomgång av de avtal som föreningen har tecknat med olika entreprenörer för att säkerställa bästa möjliga förutsättningar. Nytt och mer fördelaktigt avtal har tecknats med Elis mattor AB avseende entrémattorna i trapphusen, nytt avtal har också tecknats med Certego avseende nyckelhantering vid lägenhetsförsäljning. Pågående upphandling föreligger för nytt avtal avseende trapphusstädning. Under 2024 kommer föreningens avtal avseende teknisk förvaltning att genomlysas.

Ekonomi

Styrelsen har öppnat ett bankkonto hos SEB för placering av medel med mer förmånlig ränta. Elstödet på ca 100 tkr har under verksamhetsåret placerats på kontot och i början på 2024 placeras att överföras ytterligare 400 tkr.

För att säkerställa en god och mer stabil ekonomi valde styrelsen att placera två av föreningens lån till fast ränta på två och tre års bindningstid, till november 2025 och november 2026. Därutöver förhandlades amorteringstakten om från 2% till 1% fram till 2024-08-28.

Fastighet och skötsel

- Under hösten 2023 utfördes OVK-besiktning i enlighet med föreningens underhållsplan.
- Vid den årliga fastighetsgenomgången uppmärksammades ett läckage som gör att det kommer in vatten i fläktrummet. Det är konstaterat att felet uppkom i samband med byggnationen av fastigheten och ansvarig byggfirma HMB ska åtgärda felet.
- Under året har två cykelrensningar genomförts, både utomhus tillsammans med samfälligheten och i föreningens eget cykelförråd i garaget, vilket givit mer plats för cyklar som används.
- Trapphusets fönster har putsats och en storstädning av soprummen har utförts.
- Styrelsen har införskaffat blomkrukor i anslutning till entréerna för ett mer gemytligt intryck, vilka har underhållits av styrelsens medlemmar.
- Skyltar "Risk för snöoras" har köpts in och satts ut på lämpliga platser för att säkerställa att föreningen följer de lagar och regler som finns. Även snöskyfflar, sopborstar och redskap för ogrärensning har införskaffats.
- Inom samfälligheten har LED-belysning installerats i garaget och nya planteringar har planterats på gården.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 86, vid räkenskapsårets slut uppgick det till 84.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	353	383	339	399	362
Skuldsättning, kr/kvm	13 008	13 309	13 665	14 022	14 379
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 962	15 308	15 718	16 129	16 539
Räntekänslighet, %	23	25	29	29	28
Energikostnad, kr/kvm	180	221	170	141	165
Årsavgifter, kr/kvm	750	706	602	606	650
Årsavgifter/totala intäkter, %	49	49	44	48	51
Totala intäkter, kr/kvm	1 143	1 073	1 073	998	990
Nettoomsättning, tkr	4 506	4 232	3 782	3 936	3 898
Resultat efter finansiella poster, tkr	-936	-938	-1 088	-891	-1 203
Soliditet, %	71	71	70	70	69

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	133 675 000	0	0	133 675 000
Underhållsfond, kr	814 795	0	238 117	1 052 912
S:a bundet eget kapital, kr	134 489 795	0	238 117	134 727 912
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 187 920	-938 081	-238 117	-6 364 118
Årets resultat, kr	-938 081	938 081	-935 874	-935 874
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-6 126 001	0	-1 173 991	-7 299 992
S:a eget kapital, kr	128 363 794	0	-935 874	127 427 920

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 258 000 kr samt ianspråktagande skett med 19 883 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	-6 364 118
Årets resultat, kr	-935 874
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-7 299 992

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-415 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-7 714 992

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	4 505 865	4 232 453
Övriga rörelseintäkter	3	99 716	0
Summa rörelseintäkter		4 605 581	4 232 453
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 838 306	-2 057 973
Periodiskt underhåll	5	0	-19 883
Övriga externa kostnader	6	-15 706	-16 729
Personalkostnader och arvoden	7	-93 867	-140 172
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-2 428 685	-2 428 685
Summa rörelsekostnader		-4 376 564	-4 663 442
Rörelseresultat		229 017	-430 989
Finansiella poster	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 632	992
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 166 523	-508 084
Summa finansiella poster		-1 164 891	-507 092
Resultat efter finansiella poster		-935 874	-938 081
Resultat före skatt		-935 874	-938 081
Årets resultat		-935 874	-938 081

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	178 187 379	180 603 013
Inventarier, verktyg och installationer	11	93 530	106 581
Summa materiella anläggningstillgångar		178 280 909	180 709 594
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		178 281 409	180 710 094
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		28 227	178 472
Övriga fordringar	13	1 229 141	808 224
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	110 467	159 867
Summa kortfristiga fordringar		1 367 835	1 146 563
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	15	128 432	0
Summa kassa och bank		128 432	0
Summa omsättningstillgångar		1 496 267	1 146 563
SUMMA TILLGÅNGAR		179 777 676	181 856 657

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		133 675 000	133 675 000
Fond för yttre underhåll		1 052 912	814 795
Summa bundet eget kapital		134 727 912	134 489 795
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-6 364 118	-5 187 920
Årets resultat		-935 874	-938 081
Summa ansamlad förlust		-7 299 992	-6 126 001
Summa eget kapital		127 427 920	128 363 794
<i>Långfristiga skulder</i>	16		
Övriga skulder till kreditinstitut		33 626 675	16 280 720
Summa långfristiga skulder		33 626 675	16 280 720
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	17 663 800	36 194 978
Förskott från kunder		37 000	37 000
Leverantörsskulder		104 894	63 815
Skatteskulder		315 540	288 960
Övriga skulder	17	98 861	3 591
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	502 986	623 799
Summa kortfristiga skulder		18 723 081	37 212 143
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		 179 777 676	 181 856 657

Kassaflödesanalys	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-935 874	-938 081
Bidrag, elstöd	-99 716	0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 428 685	2 428 685
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 393 095	1 490 604
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	315 156	-44 783
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	42 116	-225 518
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 750 367	1 220 303
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av inventarier	0	-21 751
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-21 751
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 185 223	-1 406 964
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 185 223	-1 406 964
Årets kassaflöde	565 144	-208 412
Likvida medel vid årets början	792 288	1 000 700
Likvida medel vid årets slut	1 357 432	792 288

I kassaflödesanalysen medräknas avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Uppsala in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar för 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

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas: %

Byggnader	1,5
Laddstolpar	10

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.

Förvärv av fastighet och uppskjuten skatteskuld

Fastigheten förvärvades via ett bolag, en s.k. paketering 2016. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9 alternativ 2. Fastigheten har därmed ett redovisat värde som överstiger det skattemässiga värdet. Det finns i och med detta en uppskjuten skatteskuld. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 17 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens är befriade från fastighetsavgift för lägenheter fram till år 2032.

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 % 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	2 095 056	1 947 654
Hysesintäkter lokaler	1 580 952	1 402 752
Hysesintäkter garage	317 400	377 400
El intäkter	269 627	209 690
Vatten intäkter	100 015	147 321
Kabel-Tv och bredbandsavgifter	106 848	116 592
Överlåtelseavgift	7 878	3 624
Pantförskrivningsavgift	4 599	4 795
Fastighetsskatt	19 548	16 200
Övriga intäkter	3 942	6 425
Summa nettoomsättning	4 505 865	4 232 453

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Erhållna statliga bidrag, elstöd	99 716	0
Summa övriga rörelseintäkter	99 716	0

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	52 574	42 171
Serviceavtal	169 762	131 151
Entreprenadstöd	92 676	87 103
Besiktningkostnader	4 426	3 099
Förbrukningsmaterial	3 516	17 694
Reparationer	69 687	57 582
Elavgifter	283 496	512 177
Uppvärmning	426 459	359 407
Vatten och avlopp	128 646	116 549
Sophämtning	109 155	101 320
Avgift till samfällighetsförening	96 576	90 079
Fastighetsförsäkringar	63 805	50 376
Kabel-TV, bredband m.m	114 090	119 330
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	157 770	157 770
Administrativ förvaltning enligt avtal	84 638	86 320
Vicevärdstjänster enl avtal	97 171	97 932
Övriga externa tjänster, drift*	-148 311	6 194
Studie- och fritidsverksamhet	11 177	6 219
Medlems- och föreningsavgifter	14 700	14 700
Övriga driftskostnader	6 293	800
Summa driftkostnader	1 838 306	2 057 973

*för lite styrelsearvode periodiserat föregående år

Not 5 Periodiskt underhåll

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Planerat underhåll lås-system	0	19 883
Summa underhållskostnader	0	19 883

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>
Förbrukningsinventarier o dyl.	1 047	4 138
Telefon och porto	1 180	989
Konsultarvoden	0	482
Revisionsarvode extern revisor	13 466	11 092
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	13	28
Summa övriga externa kostnader	15 706	16 729

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>
Styrelsearvoden	58 275	94 955
Arvoden föreningsrevisor	1 050	2 275
Arvode valberedning	2 100	1 820
Övriga arvoden	10 000	10 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	22 442	31 122
Summa personalkostnader och arvoden	93 867	140 172

Föreningen har ingen 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	2 415 634	2 415 634
Avskrivning maskiner och inventarier	13 051	13 051
Summa av- och nedskrivningar	2 428 685	2 428 685

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.	1 632	992
Övriga finansiella kostnader	-600	-600
Räntekostnader	-1 165 923	-507 484
Summa finansiella poster	-1 164 891	-507 092

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

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	159 889 000	159 889 000
Ingående avskrivning på byggnader	-13 285 987	-10 870 353
Årets avskrivningar, byggnader	-2 415 634	-2 415 634
Bokförda värden byggnader	144 187 379	146 603 013
Mark	34 000 000	34 000 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	178 187 379	180 603 013
Taxeringsvärde byggnad	110 800 000	110 800 000
Taxeringsvärde mark	42 977 000	42 977 000

Not 11 Maskiner och inventarier

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	130 508	108 757
Omklassificering *	0	21 751
Ingående avskrivningar på inventarier	-23 927	-10 876
Årets avskrivning på inventarier	-13 051	-13 051
Utgående redovisat värde	93 530	106 581

*Anskaffningsvärdet på laddstolpar förändrat på grund av att bidraget blev lägre än beräknat år 2021.

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	1 229 000	792 288
Skattekonto	141	13 304
Skattefordran	0	2 632
Summa övriga fordringar	1 229 141	808 224

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>
Sophämningskostnader	5 581	22 619
Försäkringspremier	51 546	46 632
Kabel-TV avgifter m.m.	25 451	29 910
Förvaltningsavtal	27 889	14 708
Övrigt upplupet och förutbetalt*	0	45 998
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	110 467	159 867

Not 15 Kassa och bank

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
SEB sparkonto företag	128 432	0
Summa kassa och bank	128 432	0

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	51 290 475	52 475 698
Summa långfristiga skulder	51 290 475	52 475 698

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	60 214 000	60 214 000
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	60 214 000	60 214 000

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>
SEB	4,44	2025-11-28	16 579 625
SEB	0,77	2024-08-28	17 318 800
SEB	4,25	2026-11-28	<u>17 392 050</u>
Summa			51 290 475
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-520 000
Avgår lån för omförhandling 2024			<u>-17 143 800</u>
Totalt			33 626 675

Uppllysning om skulder som förfaller senare än 5 år 48 690 475

Not 17 Övriga skulder

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Momsskuld	89 242	0
Källskatt för arvoden och personallöner	3 831	0
Arbetsgivaravgift	2 197	0
Övriga kortfristiga skulder	3 591	3 591
Summa övriga skulder	<u>98 861</u>	<u>3 591</u>

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	72 102	138 194
Arbetsgivaravgifter	22 442	87 567
Kostnader för förvaltningsavtal	7 827	7 315
Arvode revision	13 466	12 825
Elavgifter	43 269	95 249
Uppvärmningskostnader	68 608	61 851
Förutbetalda hyror och avgifter	237 592	205 778
Upplupna räntekostnader	37 680	15 020
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	<u>502 986</u>	<u>623 799</u>

Uppsala 2024-_____

Helén Löfgren

Katarina Arnoldsson

Per Axelsson

Gunilla Berglund

Jan Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-_____.

Clas Brilkman
Av föreningen vald revisor

Lizette Söderdahl
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 401 Ågatan i Uppsala, org.nr. 769628-3105

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 401 Ågatan 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 401 Ågatan i Uppsala för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Clas Brillman
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf 401 Ågatan i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HELÉN LÖFGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 16:39:43



JAN PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 16:04:35



KATARINA ARNOLDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 15:05:43



GUNILLA BERGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 15:24:25



PER AXELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 11:15:30



CLAS BRILKMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 20:33:04



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 13:15:48



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf 401 Ågatan i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CLAS BRILKMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 20:35:10



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 13:16:33

