HSB 87 Uller

Årsredovisning för föreningsstämma 2023

HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 87 Uller i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 716422-6032 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 1992. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-03.

Föreningen äger och förvaltar
Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kronåsen 5:7	1992-01-01	1993
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m^2
108	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7983
10	garageplatser	164
2	MC-plats (inne)	0
21	p-plats, varav 11 gästparkeringar	0
37	p-plats, med el	0
10	P-plats, laddplats	0
29	p-däck under tak	0
Totalt 217 objekt		**8147**

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 1 st 1.5 rok, 41 st 2 rok, 32 st 3 rok, 28 st 4 rok, 1 st 4.5 rok.
Föreningen har även en föreningslokal samt ett gästrum.

Föreningen har avtal med Parkia HB avseende 11 st avgiftsbelagda p-platser där betalning kan ske med kort eller app. För moped och mc finns en avgiftsfri p-plats. I garage under tak finns 2 st mindre p-platser för moped och mc. Beläggningen på föreningens p-platser har varit god.
Under 2023 har föreningen utökat antalet laddplatser för bil.

Transaktion 09222115557511423289 Signerat CA, OS, RG, JT, SE, TS, JBA, LJ, CG

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Curth Andersson	Ordförande	2011-10-28
Tommy Sjöstedt	Ledamot	2021-10-28
Ove Sjöberg	Ledamot	2011-10-28
Stina Eklöf	Ledamot	2023-02-20
Rasmus Grönholm	Ledamot	2013-05-27
Johan Boqvist Andersson	Ledamot	2023-03-22
Joel Tärnholm	Ledamot	
Eva Margareta Carlestål	Suppleant	2021-05-09
Peter Staaf	Suppleant	2023-09-12

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Curth Andersson, Johan Boqvist Andersson, Rasmus Grönholm, Joel Tärnholm, Peter Staaf samt Eva Carlestål.
Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.
Firman tecknas två i förening av Ove Sjöberg, Curth Andersson och Rasmus Grönholm.

Revisorer har varit: Lennart Jonsson med Olof Zetterqvist som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.
Valberedning har varit: Anders Ekegärd (sammankallande), Anders Pettersson samt Anna Dottemar, valda vid föreningsstämman.

Studie- och fritidsverksamhet
Föreningen anordnade traditionsenligt tändning av julgranen 23-12-02 med saft och pepparkakor samt julgransplundring 24-01-13 med korv, saft och godis till barn och föräldrar m.fl.
Under året har representanter för föreningen varit närvarande vid HSB Uppsalas ordförandeträff 23-11-14 och 23-04-12, Styrelsemässa 23-09-28, HSB 100 år 23-05-25 och HSB Uppsala årsstämma 23-05-05.

Övriga ansvariga har varit:
Anneli Karlström, Lokal- och gästrumsvärd
Anneli Karlström, Tvättstugevärd
Ove Sjöberg, Flaggvärd

Föreningen har genomfört städdagar 23-04-22 och 23-10-07. Social gemenskap med kaffe, korv m.m.
Föreningen har haft 3 st pub-kvällar med levande musik och förtäring. 23-03-04, 23-04-22 och 23-10-07.
Föreningen har anordnat HLR-kurs för medlemmar (Hjärt-, lungräddning med hjärtstartare) 23-04-18.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma samt konstituerande styrelsemöte hölls 2023-03-22. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

Transaktion 09222115557511423289 Signerat CA, OS, RG, JT, SE, TS, JBA, LJ, CG

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Den sedan länge aviserade nybyggnadsverksamheten i Ulleråkersområdet har påbörjats med förberedande arbeten av infrastrukturkaraktär t.ex. gator, ledningar i mark m.m.
I augusti 23 firade föreningen sitt 30-års jubileum. Omkr 100 medlemmar deltog i firandet på innergården/rundeln med mat och dryck, levande musik, lekar för barnen m.m.
Stölder och skadegörelse har i stort sett upphört under 2023. Föreningen har fortsatt samarbete med Polisen i nätverket Grannsamverkan. Kontinuerlig utvärdering sker vid varje styrelsemöte. Åtgärder mot stölder och skadegörelse har kompletterats under 2023.
En orolig omvärld har medfört avsevärt ökade kostnader för energi och andra tjänster. Stigande låneräntor har ökat föreningens räntekostnader. Föreningens likviditet har minskat efter omfattande åtgärder under 2022-23 men är fortfarande god.

Ekonomi
Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 327 605 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 8 186 594 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 184 690 kr.
Årsavgiften har under 2023 varit oförändrad. En förändring av årsavgiften med +2% per 2024-01-01 är registrerad.
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 kassaflösesanalys på sid 11.

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 7 584 317 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 276 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 184 690 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.
Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2023-04-25 samt 2023-10-10.
Under 2023 utfördes:

- Utbyte av samtliga ventilationsaggregat i resp byggnad. De gamla installerades 1992-93. De nya aggregaten är utrustade med dagens system för drift, övervakning och underhåll.
- Förbättring och anpassning av garagenedfarten.

Möjligheter till energisparåtgärder har undersökts tillsammans med HSB Värmland. Föreningen avvaktar tills vidare.

Administration
Administrativ förvaltning:
HSB Uppsala, Maria Pettersson

Ekonomisk förvaltning:
HSB Boservice i Uppland AB

Fastighetsskötsel:
HSB Boservice i Uppland AB

Revision:
BoRevision i Sverige AB

Kreditbevakning:
Alectum Group AB

Transaktion 09222115557511423289 Signerat CA, OS, RG, JT, SE, TS, JBA, LJ, CG

Skötsel av fastigheterna

Föreningen har tecknade avtal för fastighetsskötsel- inkl. administrativ och ekonomisk förvaltning.
Föreningen har anlitat ett antal leverantörer och entreprenörer enl. förteckning:

Bredband, tele:
Telenor Sverige AB
Telia Sverige AB
Tele2 Sverige AB (Comhem)

Energi:
Upplands Energi AB
Vattenfall Sverige AB
ChargeNode AB
Siemens AB

Hissar:
Uppsala Lyftservice AB
Hissbesiktningar AB

Konsulttjänster:
GeoStatik Eriksson-Wallin AB
Bjerking AB
HLR Konsulten AB

Lokalvård:
Elis Textil AB
Städservice Uppsala AB

Sophantering:
Uppsala Vatten & Avfall AB
Returpapperscentralen AB

Entreprenörer:
RJ Bygg & VVS AB
Husrestauratören AB
Knivsta Fastighetsteknik AB
Byggbeslag Lås & Säkerhet AB
Recover AB
Uppsala Elteknik AB
Miljö Entreprenad Uppland AB
Alfred Holm AB
Magenta Måleri AB
Teglio AB
Andreassons Plåt AB
Malma Plattsättning AB
NO Rör & Bygg AB
Infjärdens Värme AB

Övriga:
Folksam
Borätt Forum AB
Uppsala Tvätt & Kylservice AB

Transaktion 09222115557511423289 Signerat CA, OS, RG, JT, SE, TS, JBA, LJ, CG

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits.
Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 143 och under året har det tillkommit 11 och avgått 18 medlemmar.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 136.

Ulleråker är ett attraktivt bostadsområde och vår förening har gott renommé hos fastighetsmäklare vilket har påverkat prisutvecklingen.
För att informera om verksamheten och ”vad som är på gång” har styrelsen delat ut informationsbladet ”Info från styrelsen” vid 4 tillfällen.
Under 2023 genomfördes en radonmätning. Stickprovsvis i valda lägenheter. Samtliga mätningar visade värden under gränsvärdet.

Transaktion 09222115557511423289 Signerat CA, OS, RG, JT, SE, TS, JBA, LJ, CG

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	291	352	424	336	353
Skuldsättning, kr/kvm	7 050	7 259	7 493	7 927	8 183
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 195	7 408	7 647	8 089	8 351
Räntekänslighet, %	8	9	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	182	170	170	184	174
Årsavgifter, kr/kvm	871	871	871	882	914
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	94	94	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	923	909	908	921	952
Nettoomsättning, tkr	7 522	7 408	7 399	7 503	7 755
Resultat efter finansiella poster, tkr	328	102	878	709	1 074
Soliditet, %	31	31	30	28	27

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.

Transaktion 09222115557511423289 Signerat CA, OS, RG, JT, SE, TS, JBA, LJ, CG

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	11 106 132	0	0	11 106 132
Underhållsfond, kr	7 686 980	0	−102 663	7 584 317
S:a bundet eget kapital, kr	**18 793 112**	**0**	**−102 663**	**18 690 449**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 654 416	101 911	−102 663	7 858 989
Årets resultat, kr	101 911	−101 911	327 605	327 605
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**7 756 327**	**0**	**224 942**	**8 186 594**
S:a eget kapital, kr	**26 549 439**	**0**	**122 279**	**26 877 043**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 241 000 kr samt ianspråktagande skett med 343 662 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	7 858 989
Årets resultat, kr	327 605
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**8 186 594**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservation till underhållsfond, kr	-276 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	184 690
Balanseras i ny räkning, kr	**8 095 284**

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

Transaktion 09222115557511423289 Signerat CA, OS, RG, JT, SE, TS, JBA, LJ, CG

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 522 468	7 407 817
Summa rörelseintäkter		7 522 468	7 407 817
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 823 367	-3 602 683
Periodiskt underhåll	4	-184 690	-343 662
Övriga externa kostnader	5	-59 420	-40 115
Personalkostnader och arvoden	6	-192 914	-163 528
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 857 176	-2 418 940
Summa rörelsekostnader		-6 117 567	-6 568 928
Rörelseresultat		1 404 901	838 889
Finansiella poster	8		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 207	7 800
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 104 503	-744 778
Summa finansiella poster		-1 077 296	-736 978
Resultat efter finansiella poster		327 605	101 911
Resultat före skatt		327 605	101 911
Årets resultat		327 605	101 911

Transaktion 09222115557511423289 Signerat CA, OS, RG, JT, SE, TS, JBA, LJ, CG

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	80 955 465	81 436 833
Inventarier, verktyg och installationer	10	266 461	237 114
Summa materiella anläggningstillgångar		81 221 926	81 673 947
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		81 222 426	81 674 447
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		57 648	7 149
Övriga fordringar	12	2 645 549	4 392 432
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	82 678	184 213
Summa kortfristiga fordringar		2 785 875	4 583 794
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	14	50 000	50 000
Summa kortfristiga placeringar		50 000	50 000
Kassa och bank			
Kassa och Bank	15	1 683 669	661 070
Summa kassa och bank		1 683 669	661 070
Summa omsättningstillgångar		4 519 544	5 294 864
SUMMA TILLGÅNGAR		85 741 970	86 969 311

Transaktion 09222115557511423289 Signerat CA, OS, RG, JT, SE, TS, JBA, LJ, CG

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 106 132	11 106 132
Fond för yttre underhåll		7 584 317	7 686 980
Summa bundet eget kapital		18 690 449	18 793 112
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 858 989	7 654 416
Årets resultat		327 605	101 911
Summa fritt eget kapital		8 186 594	7 756 327
Summa eget kapital		26 877 043	26 549 439
Långfristiga skulder	16		
Övriga skulder till kreditinstitut		34 204 747	44 862 907
Summa långfristiga skulder		34 204 747	44 862 907
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	23 232 917	14 273 926
Leverantörsskulder		311 743	217 896
Skatteskulder		27 606	20 678
Övriga skulder	17	4 769	15 949
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 083 145	1 028 516
Summa kortfristiga skulder		24 660 180	15 556 965
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 741 970	86 969 311

Transaktion 09222115557511423289 Signerat CA, OS, RG, JT, SE, TS, JBA, LJ, CG

Kassaflödesanalys	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	327 605	101 911
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 857 176	2 418 940
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 184 781	2 520 851
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-39 016	-69 823
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	144 223	-818 172
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 289 988	1 632 856
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-1 339 615	-392 953
Förvärv/försäljning av inventarier	-65 540	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 405 155	-392 953
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 699 169	-1 912 460
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 699 169	-1 912 460
Årets kassaflöde	-814 336	-672 557
Likvida medel vid årets början	5 045 421	5 717 978
Likvida medel vid årets slut	4 231 085	5 045 421

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

Transaktion 09222115557511423289 Signerat CA, OS, RG, JT, SE, TS, JBA, LJ, CG

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 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 anskaffningsvärden 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.

Komponentredovisning har beräknats baserat på följande nyttjandeperioder (år)

Stomme och grund	120
Stammar	50
El	42
Fasad	30
Fönster	30
Tak	32
Ventilation	25
Hissar	20
Inre UH	33
Styr och övervakning	15
Grundförstärkning	50
Övrigt	50
Inventarier	10

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

Transaktion 09222115557511423289 Signerat CA, OS, RG, JT, SE, TS, JBA, LJ, CG

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 21,5 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 BFNAR 2023:1 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 statlig 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. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 43 930 202 tkr.

Transaktion 09222115557511423289 Signerat CA, OS, RG, JT, SE, TS, JBA, LJ, CG

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder	6 953 160	6 953 160
Hyresintäkter lokaler	175 492	97 086
Hyresintäkter garage	48 600	44 625
Hyresintäkter p-platser	264 000	236 700
Överlåtelseavgift	14 443	12 080
Pantförskrivningsavgift	6 216	8 155
Avgift vid andrahandsuthyrning	35 616	40 049
Gästrum	10 150	10 200
Elintäkter	10 702	1 412
Övriga intäkter	4 089	4 350
Summa nettoomsättning	7 522 468	7 407 817

Transaktion 09222115557511423289 Signerat CA, OS, RG, JT, SE, TS, JBA, LJ, CG

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Fastighetsskötsel	367 640	369 527
Serviceavtal	105 910	123 423
Entreprenadstäd	188 040	187 403
Besiktningskostnader	16 813	10 094
Snörenhållning	23 750	12 000
Förbrukningsmaterial	23 142	20 563
Reparationer	466 577	481 316
Elavgifter	237 090	255 983
Uppvärmning	892 450	784 802
Vatten och avlopp	355 425	341 042
Sophämtning	274 897	271 526
Fastighetsförsäkringar	95 685	85 346
Kabel-TV, bredband m.m	140 371	129 962
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	184 700	172 712
Administrativ förvaltning enligt avtal	125 879	121 428
Vicevärdstjänster enl avtal	127 218	122 707
Övriga externa tjänster, drift	35 061	64 024
Studie- och fritidsverksamhet	126 192	15 924
Medlems- och föreningsavgifter	32 700	32 100
Övriga driftskostnader	3 827	801
Summa driftkostnader	3 823 367	3 602 683

Not 4 Periodiskt underhåll

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Planerat underhåll fönster och dörrar	43 564	184 325
Planerat underhåll mark	91 834	0
Planerat underhåll ventilation	49 292	0
Planerat underhåll hissar	0	126 750
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	0	32 587
Summa underhållskostnader	184 690	343 662

Transaktion 09222115557511423289 Signerat CA, OS, RG, JT, SE, TS, JBA, LJ, CG

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Förbrukningsinventarier o dyl.	18 131	2 965
Kontorsmaterial och liknande	3 795	1 718
Telefon och porto	7 560	18 728
Tidningar och tidskrifter, reklam	689	689
Konsultarvoden	14 345	790
Revisionsarvode extern revisor	15 000	15 225
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	-100	0
Summa övriga externa kostnader	59 420	40 115

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Styrelsearvoden	138 075	119 984
Arvoden föreningsrevisor	5 250	4 000
Arvode valberedning	7 875	4 000
Övriga arvoden	8 005	5 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	33 709	30 544
Summa personalkostnader och arvoden	192 914	163 528

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Av- och nedskrivningar

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Avskrivning byggnader	1 820 983	2 389 301
Avskrivning maskiner och inventarier	36 193	29 639
Summa av- och nedskrivningar	1 857 176	2 418 940

Transaktion 09222115557511423289 Signerat CA, OS, RG, JT, SE, TS, JBA, LJ, CG

Not 8 Finansiella poster

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	27 207	7 800
Räntekostnader	-1 104 503	-744 778
Summa finansiella poster	-1 077 296	-736 978

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	101 189 479	100 090 461
Årets anskaffning	1 339 615	1 099 018
Ingående avskrivning på byggnader	-25 891 546	-23 502 245
Årets avskrivningar, byggnader	-1 820 983	-2 389 301
Bokförda värden byggnader	74 816 565	75 297 933
Mark	6 138 900	6 138 900
Utgående redovisat värde byggnader och mark	80 955 465	81 436 833
Taxeringsvärde byggnad	77 866 000	77 866 000
Taxeringsvärde mark	63 000 000	63 000 000

Not 10 Maskiner och inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	296 392	296 392
Årets anskaffning	65 540	0
Ingående avskrivningar på inventarier	-59 278	-29 639
Årets avskrivning på inventarier	-36 193	-29 639
Utgående redovisat värde	266 461	237 114

Transaktion 09222115557511423289 Signerat CA, OS, RG, JT, SE, TS, JBA, LJ, CG

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 12 Övriga fordringar

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
I avräkning med HSB Uppsala	2 547 417	4 384 351
Skattekonto	7 513	8 081
Momsfordringar	25 079	0
Övriga fordringar*	65 540	0
Summa övriga fordringar	2 645 549	4 392 432

* Avser bidrag från Naturvårdsverket för installation av laddpunkter.

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Kostnader för vatten och avlopp	0	28 327
Sophämtningskostnader	8 744	52 845
Försäkringspremier	33 373	29 020
Kabel-TV avgifter m.m.	30 643	30 592
Förvaltningsavtal	0	31 804
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	9 918	11 625
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	82 678	184 213

Transaktion 09222115557511423289 Signerat CA, OS, RG, JT, SE, TS, JBA, LJ, CG

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Övriga räntebärande värdepapper	50 000	50 000
Summa övriga kortfristiga placeringar	50 000	50 000

Kortfristiga placeringar med följande villkor:

	Marknadsvärde	Bokförtbelopp
Nordea Indexfond Global	110 758	50 000
		50 000

Not 15 Kassa och bank

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
PG-konto, Nordea	45 679	96 379
Sparkonto, SBAB	1 637 990	564 691
Summa kassa och bank	1 683 669	661 070

Transaktion 09222115557511423289 Signerat CA, OS, RG, JT, SE, TS, JBA, LJ, CG

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut	57 437 664	59 136 833
Summa långfristiga skulder	57 437 664	59 136 833
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckninger	94 648 000	94 648 000
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	94 648 000	94 648 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB	4,77	2024-01-18	9 637 322
SBAB	4,69	2024-03-06	2 937 442
SBAB	1,21	2024-12-06	9 658 153
SBAB	1,64	2025-02-12	17 682 919
Nordea	0,90	2025-08-20	17 521 828
Summa			57 437 664
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-1 710 646
Avgår lån för omförhandling 2024			-21 522 271
Totalt			34 204 747

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år	48 749 601

Not 17 Övriga skulder

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Momsskuld	0	5 303
Övriga kortfristiga skulder	4 769	10 646
Summa övriga skulder	4 769	15 949

Transaktion 09222115557511423289 Signerat CA, OS, RG, JT, SE, TS, JBA, LJ, CG

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löner och arvoden	159 205	114 656
Arbetsgivaravgifter	33 709	34 004
Arvode revision	15 000	11 600
Elavgifter	28 703	21 828
Uppvärmningskostnader	136 882	122 625
Förutbetalda hyror och avgifter	570 970	603 469
Upplupna räntekostnader	122 738	102 460
Övrigt upplupet och förutbetalt	15 938	17 874
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	1 083 145	1 028 516

Transaktion 09222115557511423289 Signerat CA, OS, RG, JT, SE, TS, JBA, LJ, CG

Uppsala 2024-

Curth Andersson

Ove Sjöberg

Rasmus Grönholm

Tommy Sjöstedt

Stina Eklöf
HSB-ledamot

Johan Boqvist Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-

Lennart Jonsson
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

Transaktion 09222115557511423289 Signerat CA, OS, RG, JT, SE, TS, JBA, LJ, CG

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 87 Uller i Uppsala, org.nr. 716422-6032

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 87 Uller 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 revisionssed 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 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.

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 87 Uller 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Uppsala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lennart Jonsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf 87 Uller i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CURTH ANDERSSON
Ordförande
E-signerade med BankID: 2024-02-24 kl. 16:50:01

OVE SJÖBERG
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-02-24 kl. 11:23:36

RASMUS GRÖNHOLM
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-02-24 kl. 09:55:58

JOEL TÄRNHOLM
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-02-24 kl. 13:26:21

STINA EKLÖF
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-02-26 kl. 08:05:09

TOMMY SJÖSTEDT
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-02-24 kl. 19:55:40

JOHAN BOQVIST ANDERSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-02-25 kl. 10:14:52

LENNART JONSSON
Revisor
E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 07:52:59

CORNELIA GUSTAFSSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 10:34:46

REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf 87 Uller i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENNART JONSSON
Revisor
E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 07:50:46

CORNELIA GUSTAFSSON
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 10:35:35