

2023
ÅRSREDOVISNING
&
KALLELSE TILL STÄMMA
HSB Bostadsrättsförening
48 Börjetull i Uppsala



Här kommer föreningens årsredovisning.

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

Att bo i en bostadsrätt

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

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

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Noter

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

Kontakt

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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB 48 Börjetull i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 769628-0739 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 senast 2019-06-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Librobäck 11:10	2016-01-01	2016-2018

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
61	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 014
21	garage	0
16	carports	0
2	bilplatser	0
Totalt 100 objekt		4 014

Föreningens lägenheter fördelas på: 30 st 2 rok, 17 st 3 rok, 14 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ann-Kristin Öberg	Ordförande
Mats Sahlberg	Ledamot
Mats Roger Lundström	Ledamot
Jessica Kniewald	Ledamot
Stina Eklöf (avgick juni 2023)	Ledamot utsedd av HSB

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Mats Sahlberg och Jessica Kniewald.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten exklusive konstituerande möte.

Extern firmatecknare är Mattias Lindgren (HSB Uppsala).

Firman tecknas två i förening av Jessica Kniewald, Mattias Lindgren, Mats Sahlberg och Ann-Kristin Öberg.

Revisorer har varit Karin Anghus vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB. Valberedning har varit Karin Anghus (sammankallande) och Felicia Boberg, valda vid föreningsstämman.

Som förvaltare har Mattias Lindgren, HSB Uppsala, fungerat.

För skötsel och service i föreningens fastigheter har avtal slutits med HSB Boservice i Uppland, UBC Teknisk Förvaltning, KONE Hissar, Vent Tech, Certego, Luthagens städ och fönsterputs m.fl. Tjänsten fastighetsförvaltning köps av HSB Uppsala och ekonomisk förvaltning av HSB Boservice i Uppland.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-04. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Extrastämma hölls 2023-03-23 angående uppsättning av laddningsuttag i garaget. På extrastämman deltog 15 röstberättigade medlemmar, varav två röster inkom via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 1 208 623 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 8 860 008 kr. Underskottet bottnar i att föreningen är nybyggd och på grund av det har stora avskrivningar av byggnaden. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet som är god.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sidan 9.

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2023-01-01 med 17 %. En höjning av årsavgiften med 10 % per 2024-01-01 är registrerad.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 839 599 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 289 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen.

Under året har laddboxar installerats.

Inget större underhåll är utfört under året. Takbesiktning utfördes under 2023 och vissa åtgärder kommer att utföras under 2024. Även brandskyddsbesiktning utfördes under 2023 och en plan för föreningens brandskyddsarbete håller på att tas fram.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2023-10-25.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 90 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 91.

Föreningens fastighet Librobäck 11:10 har ett taxeringsvärde uppgående till 161 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 113 000 000 kr.

Föreningen är medlemmar i Librobäcks samfällighetsförening. Samfälligheten har bildats för att sköta drift och underhåll av gemensamma angelägenheter för HSB Brf 48 Börjetull, HSB Brf 85 Bröndbo och Kvarnparkens ägarlägenheter. De gemensamma angelägenheterna är vår innergård, garageporten på Gimogatan 11 A och körvägarna i garaget.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	330	286	286	332	251
Skuldsättning, kr/kvm	13 823	14 050	14 278	14 631	14 841
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 823	14 050	14 278	14 631	14 841
Räntekänslighet, %	15	17	18	19	19
Energikostnad, kr/kvm	184	226	196	158	175
Årsavgifter, kr/kvm	948	804	782	784	765
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	86	87	88	89
Totala intäkter, kr/kvm	1 078	937	904	895	858
Nettoomsättning, tkr	4 327	3 759	3 628	3 592	3 442
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 209	-1 363	-1 449	-1 199	-1 531
Soliditet, %	72	71	71	71	71

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	116 131 000	0	0	116 131 000
Upplåtelseavgifter, kr	34 074 000	0	0	34 074 000
Underhållsfond, kr	617 599	0	222 000	839 599
S:a bundet eget kapital, kr	150 822 599	0	222 000	151 044 599
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-6 066 383	-1 363 002	-222 000	-7 651 385
Årets resultat, kr	-1 363 002	1 363 002	-1 208 623	-1 208 623
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-7 429 385	0	-1 430 623	-8 860 008
S:a eget kapital, kr	143 393 214	0	-1 208 623	142 184 591

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 222 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-7 651 385
Årets resultat, kr	-1 208 623
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-8 860 008

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-289 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-9 149 008

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	4 327 245	3 759 212
Övriga rörelseintäkter	3	86 034	0
Summa rörelseintäkter		4 413 279	3 759 212
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 890 597	-1 979 454
Övriga externa kostnader	5	-55 457	-15 347
Personalkostnader och arvoden	6	-75 883	-35 340
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-2 534 593	-2 512 351
Summa rörelsekostnader		-4 556 530	-4 542 492
Rörelseresultat		-143 251	-783 280
Finansiella poster	8		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 327	1 339
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 067 699	-581 061
Summa finansiella poster		-1 065 372	-579 722
Resultat efter finansiella poster		-1 208 623	-1 363 002
Resultat före skatt		-1 208 623	-1 363 002
Årets resultat		-1 208 623	-1 363 002

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	196 228 894	198 741 245
Inventarier, verktyg och installationer	10	200 177	0
Summa materiella anläggningstillgångar		196 429 071	198 741 245
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		196 429 571	198 741 745
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		14 839	41 488
Övriga fordringar	12	1 833 198	1 678 602
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	138 428	107 185
Summa kortfristiga fordringar		1 986 465	1 827 275
Summa omsättningstillgångar		1 986 465	1 827 275
SUMMA TILLGÅNGAR		198 416 036	200 569 020

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		150 205 000	150 205 000
Fond för yttre underhåll		839 599	617 599
Summa bundet eget kapital		151 044 599	150 822 599
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-7 651 385	-6 066 383
Årets resultat		-1 208 623	-1 363 002
Summa ansamlad förlust		-8 860 008	-7 429 385
Summa eget kapital		142 184 591	143 393 214
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	17 802 024	36 793 818
Summa långfristiga skulder		17 802 024	36 793 818
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	37 681 707	19 602 778
Leverantörsskulder		128 955	108 276
Övriga skulder	15	32 078	28 999
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	586 681	641 935
Summa kortfristiga skulder		38 429 421	20 381 988
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		198 416 036	200 569 020

Kassaflödesanalys	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	-1 208 623	-1 363 002
Bidrag Naturvårdsverket (laddboxar)	196 656	0
Elstöd	-86 034	0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 534 593	2 512 351
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 436 592	1 149 349
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	2 706	48 189
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-31 495	57 905
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 407 803	1 255 443
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av inventarier	-419 075	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	988 728	1 255 443
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-912 865	-916 984
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-912 865	-916 984
Årets kassaflöde	75 863	338 459
Likvida medel vid årets början	1 677 768	1 339 309
Likvida medel vid årets slut	1 753 631	1 677 768

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto 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 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Intäktsredovisning

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

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.

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.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför kommer fastighetens bokförda värden att fördelas på väsentliga komponenter.

Komponentindelningen genomförs med utgångspunkt i vägledning för komponent-indelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,49

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 36,8 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 2012:1 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Inkomstskatt

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

Upplysningar till resultaträkningen**Not 2 Nettoomsättning**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder*	3 282 840	2 805 888
Hysesintäkter lokaler	25 200	25 200
Hysesintäkter garage	258 000	254 800
Hysesintäkter p-platser	213 050	215 275
Avgift andrahandsuthyrning	20 586	9 451
Vatten	105 043	90 471
El	261 387	174 904
Kabel-TV- och bredbandsavgifter	155 184	155 184
Överlåtelseavgift	3 939	13 288
Pantförskrivningsavgift	2 016	10 605
Övriga intäkter	0	4 146
Summa nettoomsättning	4 327 245	3 759 212

* I årsavgiften ingår uppvärmning

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Erhållna statliga bidrag (elstöd)	86 034	0
Summa övriga rörelseintäkter	86 034	0

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	110 007	93 447
Serviceavtal	118 130	91 313
Entreprenadstäd	66 161	67 867
Besiktningkostnader	45 734	6 119
Snörenhållning	3 160	3 364
Förbrukningsmaterial	4 465	1 086
Reparationer	96 266	141 377
Elavgifter	236 786	430 958
Uppvärmning	346 777	330 164
Vatten och avlopp	153 904	147 748
Sophämtning	103 414	92 739
Avgift till samfällighetsförening	80 642	87 956
Fastighetsförsäkringar	70 606	64 445
Kabel-TV, bredband m.m	202 395	203 580
Administrativ förvaltning enligt avtal	98 490	99 855
Vicevärdstjänster enl avtal	93 100	89 799
Övriga externa tjänster, drift	36 435	8 237
Studie- och fritidsverksamhet	95	0
Medlems- och föreningsavgifter	18 600	18 600
Övriga driftskostnader	5 430	800
Summa driftkostnader	1 890 597	1 979 454

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Förlust på avgifts- och hyresfordringar	26 861	0
Telefon och porto	1 185	0
Konsultarvoden	563	4 084
Revisionsarvode extern revisor	12 662	11 263
Bankkostnader	14 186	0
Summa övriga externa kostnader	55 457	15 347

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Styrelsearvoden*	35 870	23 548
Arvoden föreningsrevisor	2 625	2 415
Arvode valberedning	5 250	2 926
Övriga arvoden	16 624	0
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	15 514	6 451
Summa personalkostnader och arvoden	75 883	35 340

Föreningen har ingen anställd personal.

* Beror på ändrade arvodesprinciper vid stämman 2022. Styrelsearvodet har tidigare varit i huvudsak rörligt, fr.o.m. 2022 är det satt till 1 PBB vilket lett till avvikelser mellan åren.

Not 7 Av- och nedskrivningar

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Avskrivning byggnader	2 512 351	2 512 351
Avskrivning maskiner och inventarier	22 242	0
Summa av- och nedskrivningar	2 534 593	2 512 351

Not 8 Finansiella poster

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 488	1 338
Ränteintäkter från skattekonto	839	1
Räntekostnader	<u>-1 067 699</u>	<u>-581 061</u>
Summa finansiella poster	-1 065 372	-579 722

Upplysningar till balansräkningen**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	168 803 000	168 803 000
Ingående avskrivning på byggnader	-12 561 755	-10 049 404
Årets avskrivningar, byggnader	<u>-2 512 351</u>	<u>-2 512 351</u>
Bokförda värden byggnader	153 728 894	156 241 245
Mark	<u>42 500 000</u>	<u>42 500 000</u>
Utgående redovisat värde byggnader och mark	196 228 894	198 741 245
Taxeringsvärde byggnad	113 000 000	113 000 000
Taxeringsvärde mark	48 000 000	48 000 000

Not 10 Maskiner och inventarier

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Årets anskaffning (laddboxar)	222 419	0
Årets avskrivning på inventarier	-22 242	0
	—	—
Utgående redovisat värde	200 177	0

Not 11 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 12 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	1 753 631	1 677 768
Skattekonto	79 567	834
	—	—
Summa övriga fordringar	1 833 198	1 678 602

Not 13 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>
Premie Fora	2 168	0
Sophämningskostnader	4 954	18 747
Försäkringspremier	24 359	21 946
Kabel-TV avgifter m.m.	50 599	50 599
Förvaltningsavtal	16 252	15 893
Övrigt upplupet och förutbetalt	40 096	0
	—	—
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	138 428	107 185

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	55 483 731	56 396 596
Summa långfristiga skulder	55 483 731	56 396 596
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	61 098 000	61 098 000
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	61 098 000	61 098 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank	0,73	2024-02-23	18 685 794
Nordea	1,19	2029-02-21	18 108 024
Swedbank	4,547	2024-02-23	<u>18 689 913</u>
Summa			55 483 731
Avgår kortfristig del (nästa års lån för omförhandling)			-36 770 215
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			<u>-911 492</u>
Totalt			17 802 024

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 50 926 271

Not 15 Övriga skulder

	<u>2023-01-01</u>	<u>2022-01-01</u>
	<u>-2023-12-31</u>	<u>-2022-12-31</u>
Momsskuld	4 078	4 073
Övriga kortfristiga skulder	13 500	13 500
Avtalsplacerade betalningar	14 500	11 426
Summa övriga skulder	32 078	28 999

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Löner och arvoden	34 125	55 545
Arbetsgivaravgifter	10 722	17 452
Reparationskostnader	0	20 710
Arvode revision	12 000	10 838
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	0	18 465
Elavgifter	37 681	118 413
Uppvärmningskostnader	54 616	54 693
Förutbetalda hyror och avgifter	325 583	291 353
Upplupna räntekostnader	111 954	54 466
	<hr/>	<hr/>
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	586 681	641 935

Uppsala enligt digital signering

Ann-Kristin Öberg

Mats Sahlberg

Mats Roger Lundström

Jessica Kniewald

Stina Eklöf

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering.

Karin Anghus
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 48 Börjetull i Uppsala, org.nr. 769628-0739

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 48 Börjetull 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. Risker 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 48 Börjetull i Uppsala för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Karin Anghus
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB 48 Börjetull i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANKI ÖBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 00:02:00



MATS ROGER LUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 09:17:52



MATS SAHLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 09:06:12



JESSICA KNIEWALD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 07:56:35



STINA EKLÖF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 08:57:32



KARIN MARGARETA ANGHUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 10:14:28



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 09:56:39



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB 48 Börjetull i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KARIN MARGARETA ANGHUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 10:20:40



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 09:58:13



Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

Avskrivning

Ordet avskrivning är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång). Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången.

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

Föreningens intäkter (årsavgifter)

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

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

Underhållsfond

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

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

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

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

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

Eget kapital

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

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

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

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

HSB Uppsala

Kontoret i Uppsala
Box 347, 751 06 Uppsala
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA
Telefon: 018-18 74 02

Kontoret i Enköping
Box 8, 745 21 Enköping
Besök: Ågatan 5, Enköping
Telefon: 0171 - 47 83 00

Ekonomiforvaltning.boservice@hsb.se