

# 2023 ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening  
89 Järnvägsparken i Uppsala





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 89 Järnvägsparken i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 769611-1611 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2004. Föreningens stadgar registrerades 2017-11-29.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kungsängen 13:9	2007-01-01	2008-2009

#### 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 <sup>2</sup>
11	lokaler (hyresrätt)	1085
112	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8220
<b>Totalt 123 objekt</b>		<b>9305</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 1 rok, 10 st 1.5 rok, 19 st 2 rok, 29 st 3 rok, 25 st 4 rok, 7 st 5 rok, 2 st 6 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Uppsala Kungsängen GA:9	G:A		50 / 100	Bärande betongstomme samt bärande pelare
Uppsala Kungsängen GA:8	G:A		50 / 100	Hiss, Trapphus och dagvattenledning med tillhörande oljeavskiljare

#### Totalt 2 objekt



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Göran Flodin	Ordförande
Peter Müller	Ledamot
Katarina Arnoldsson	HSB-ledamot
Jenny Sundqvist	Ledamot
Tommy Linder	Ledamot
Linnéa Fallman Naseh	Ledamot
Tony Wiberg	Suppleant
Karin Maria Öberg	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Göran Flodin, Peter Müller, Jenny Sundqvist, Tommy Linder och Linnéa Fallman Naseh samt suppleanterna Tony Wiberg och Karin Maria Öberg.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Göran Flodin, Jenny Sundqvist, Tommy Linder och Linnéa Fallman Naseh.

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

Valberedning har varit Anders Jörgensen (sammankallande) och Per-Olof Sorsell, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-03-28.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 529 310 kr. Underskottet beror till största del på att föreningen har höga avskrivningar. Avskrivningarna redovisas utan täckning från årsavgiften beroende på fastighetens värdestegring. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 2 306 243 kr.

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 negativt kassaflöde under räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen sid 10. Underskottet beror till största del på högre amortering under räkenskapsåret. För att kunna finansiera framtida ekonomiska åtaganden behöver föreningen ta nytt lån alternativt höja årsavgiften.

Styrelsen bevakar kontinuerligt föreningens ekonomi och anpassar månadsavgifterna till föreningens kassaflöde så att täckning finns över tid för löpande driftskostnader, amorteringar, räntekostnader och beräknat planerat underhåll av fastigheten. År 2022 medförde inflation och förhöjda elpriser och styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 10 % från och med första januari 2023. Ett av föreningens större lån omsattes i mars och delades då upp i två delar. Den delen av lånet som bands på 2 år har en ränta på 3,79 % och den delen av lånet som bands på 3 år har en ränta på 3,85 %. I samband med detta gjordes en extra amortering på 3 miljoner kronor.

För att öka avkastningen på föreningens kassabehållning har det under året öppnats två sparkonton med räntesats 3,65 % på SBAB och 3,9 % på Nordea.

Under året fick föreningen utbetalat 238 866 kr i elstöd.

Föreningen har huvudsakligen haft stabila hyresgäster till butiks- och kontorslokalerna. Uthyrningen har fungerat väl och samtliga lokaler har varit uthyrda under året. Hyresintäkter från våra butiks- och kontorslokaler är en viktig del i föreningens ekonomi. Lokalhyrorna står för mer än en tredjedel av föreningens totala intäkter och regleras med indexuppräknning varje år. Detta bör man ha i minnet då man tar del av nyckeltalen i flerårsöversikten. Nyckeltalet *räntekänslighet* avser att göra det möjligt att jämföra olika bostadsrättsföreningars känslighet för framtida räntehöjningar. Nyckeltalsberäkningen görs med ett antagande om att räntekostnaderna helt finansieras av medlemmarnas årsavgifter. En förening med höga årsavgifter framstår då som mindre känslig för räntehöjningar än en förening med identisk skuldsättning och låga avgifter. Att HSB Brf 89 Järnvägsparken i betydande del finansierar sin verksamhet med hyresintäkter beaktas således inte i nyckeltalet.

### 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 6 869 741 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 930 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår att stämman ska disponera 335 713 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

### Allmänt om verksamheten

Innergården är utrustad med bord, stolar, solstolar, parasoll och grill. Det enkla manuella bokningssystemet för grillen har fortsatt att fungera väl. För barnen finns tillgång till ett lek-lok och en sandlåda där också leksaker brukar finnas tillgängliga. Styrelsen har möjlighet att bevilja tillstånd för arrangemang på gården och även detta år har denna möjlighet utnyttjats. Den 13 maj anordnade styrelsen en gemensam trivsel- och städdag då bl a cyklar rensades från cykelförråd, maskrosor togs bort från gräsmattan och ogräs rensades mellan plattorna på innergården. Dagen avslutades med korvgrillning. Tredje advent bjöd styrelsen in föreningens medlemmar till glöggmingel.

På föreningens hemsida och via månatliga informationsbrev delger styrelsen aktuell information. Via hemsidan kan man nå bland annat stadgar, trivselregler, ordningsföreskrifter, drifts- och underhållsinformation samt diverse ansökningsblanketter. På hemsidan finns även en "gör det själv-guide" som är mycket användbar för hur man underhåller och åtgärdar mindre fel i sin bostad. Föreningen har också en sluten Facebook-grupp där medlemmarna och styrelsen kommunicerar kring varierande ämnen av såväl allmän som specifik karaktär.

En kärra för grovsopor har varit tillgänglig den första helgfria fredagen varje månad, för att lämna skrymmande avfall och uttjänta saker, som inte får lämnas i föreningens gemensamma återvinningsrum. Detta har visat sig vara en uppskattad tjänst och styrelsen fortsätter med beställningen av kärran även under 2024.

Föreningen har tillgång till tre tvättstugor varav en grovtvättstuga med en större tvättmaskin. Bokning kan göras elektroniskt både på plats vid tvättstugorna och via internet. Föreningens medlemmar förväntas själva städa tvättstugorna efter användning.

Ett avtal med Aimo Park ger bostadsrättsföreningens medlemmar 20 % rabatt på parkeringsavgiften i garaget Grimhild, ett avtal som gäller till och med 2024-12-31.

Styrelsen har fortsatt samarbetet med det bevakningsföretag, Cequred security, som ronderar i fastigheten två gånger varje natt.

### Fastighet och skötsel under 2023

BM Vent har under 2023 slutfört arbetet med OVK, obligatorisk ventilationskontroll.

Upplands ventilationstjänst har bytt dataundercentral (DUC) 2023-02-15.

Under sommaren 2023 slutade ventilationens styrenhet att fungera och en nyare modell fick införskaffas.

På grund av de gånga årens sättningar i fastigheten har kakelplattorna i den nedre delen av fasaden spruckit, dessa har därför bytts ut.

Styrskofoder har bytts i samtliga hissar, hissarna har även besiktigats.

Trallen på innergården har tvättats och oljats in, samtliga dörrhandtag i trä har slipats och oljats in och det har genomförts underhåll av utemöblerna.

Bokningstavlan för tvättstugan har bytts under året.

Fastighetens centrala läge gör att garage och trapphus blir tillhåll för socialt utsatta, särskilt under vintertid. Styrelsen har i samarbete med Aimo Park och garageägaren Företagslokaler gjort förändringar i garaget för att öka de boendes trygghet. Bland annat har dörrarna från garaget in till trapphuset på 15 B stängts och försetts med larm som kopplats upp till vaktbolaget som även ronderar trapphuset. Dörrarna används därmed nu endast som nödutgångar.

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

- stamspolning planeras att genomföras under 2024
- rengöring av ventilationen inför kommande OVK som ska göras 2026
- byte av tvättmaskiner och torktumlare i tvättstugorna
- se över den individuella mätningen för el och vatten
- se över ny styrning för värmeundercentral

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Åtgärdat ursprungliga byggfel
- Vindsutrymmena har tilläggsisolerats och reparation och måleriarbete har utförts på husets fasad
- Brytskydd har monterats på samtliga dörrar till cykelförråden, entréportar, lägenhetsförråd, tvättstugor, garage och undercentraler
- Avloppsspolning i hela fastigheten (2019)
- Byte till LED-lampor i samtliga av fastighetens gemensamma utrymmen
- Golvet i soprummet har försetts med en mer rengöringsbar yta, så kallad dammbindning (2019)
- 2019 byttes styrsystemet till stora ventilationsanläggningen och en cirkulationspump i undercentralen till värmen
- 2019-20 tätning av plåtarbeten vid de hängrännor som avvattnar balkongerna på översta våningsplanet för att förhindra takdropp
- 2019-20: renovering av stålpelare i anslutning till balkongerna på innergården
- 2019: målning av fasad Dragarbrunnsgatan och väggen till cykelförråden
- 2020: rengöring och injustering av cirkulationsvärmesystem
- 2020: förbättringar på innergården med pergola, spaljé, ett leksakslok vid sandlådan samt inköp av nya möbler

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 186, vid räkenskapsårets slut uppgick medlemsantalet till 180.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	176	121	151	119	220
Skuldsättning, kr/kvm	4 227	4 646	4 750	4 846	4 957
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 784	5 260	5 377	5 486	5 611
Räntekänslighet, %	9	11	11	12	11
Energikostnad, kr/kvm	203	252	195	179	179
Årsavgifter, kr/kvm	499	416	453	453	453
Årsavgifter/totala intäkter, %	58	56	59	60	60
Totala intäkter, kr/kvm	817	687	707	649	705
Nettoomsättning, tkr	7 361	6 397	6 578	5 993	6 563
Resultat efter finansiella poster, tkr	-529	-805	-429	-1 580	-407
Soliditet, %	83	82	82	82	81

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	149 659 988	0	0	149 659 988
Upplåtelseavgifter, kr	51 794 991	0	0	51 794 991
Underhållsfond, kr	6 312 457	0	557 284	6 869 741
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>207 767 436</b>	<b>0</b>	<b>557 284</b>	<b>208 324 720</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-414 978	-804 671	-557 284	-1 776 933
Årets resultat, kr	-804 671	804 671	-529 310	-529 310
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-1 219 649</b>	<b>0</b>	<b>-1 086 594</b>	<b>-2 306 243</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>206 547 787</b>	<b>0</b>	<b>-529 310</b>	<b>206 018 477</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 652 000 kr samt ianspråktagande skett med 94 716 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	-1 776 933
Årets resultat, kr	-529 310
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-2 306 243</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-930 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	335 713
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-2 900 530</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	7 360 851	6 396 805
Övriga rörelseintäkter	3	238 866	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 599 717</b>	<b>6 396 805</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	4	-5 265 788	-4 886 161
Övriga externa kostnader	5	-52 095	-17 767
Personalkostnader och arvoden	6	-175 375	-168 018
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 831 776	-1 831 776
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 325 034</b>	<b>-6 903 722</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>274 683</b>	<b>-506 917</b>
<b>Finansiella poster</b>	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 632	4 935
Räntekostnader och liknande resultatposter		-812 625	-302 689
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-803 993</b>	<b>-297 754</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-529 310</b>	<b>-804 671</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-529 310</b>	<b>-804 671</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-529 310</b>	<b>-804 671</b>



Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	245 380 586	247 212 362
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		245 380 586	247 212 362
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		245 381 086	247 212 862
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		42 841	92 218
Övriga fordringar	10	1 788 218	4 610 647
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	155 816	222 066
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		1 986 875	4 924 931
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	12	994 960	290 350
<b>Summa kassa och bank</b>		994 960	290 350
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 981 835	5 215 281
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		248 362 921	252 428 143

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		201 454 979	201 454 979
Fond för yttre underhåll		6 869 741	6 312 457
Summa bundet eget kapital		208 324 720	207 767 436
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 776 933	-414 978
Årets resultat		-529 310	-804 671
Summa ansamlad förlust		-2 306 243	-1 219 649
<b>Summa eget kapital</b>		<b>206 018 477</b>	<b>206 547 787</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	21 546 556	17 251 522
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 546 556</b>	<b>17 251 522</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	17 781 522	25 984 056
Leverantörsskulder		448 330	377 375
Skatteskulder		844 096	799 536
Övriga skulder	14	710 911	677 179
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 013 029	790 688
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 797 888</b>	<b>28 628 834</b>
 <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		 <b>248 362 921</b>	 <b>252 428 143</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Årets resultat	-529 310	-804 671
Elstöd	-238 866	0
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 831 776	1 831 776
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>1 063 600</b>	<b>1 027 105</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	354 264	-37 561
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	371 589	482 266
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>1 789 453</b>	<b>1 471 810</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-3 907 500	-960 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-3 907 500</b>	<b>-960 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 118 047</b>	<b>511 810</b>
Likvida medel vid årets början	4 900 716	4 388 906
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 782 669</b>	<b>4 900 716</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Uppsala i de likvida medlen.

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Allmänna redovisningsprinciper*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd BFNR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### *Redovisnings- och värderingsprinciper*

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

#### *Fastigheter*

Avskrivning av byggnader sker enligt en 120-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 106 år.

#### *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.

#### *Inkomstskatt*

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

#### *Redovisning av fastighet*

Fastigheten förvärvades via ett bolag, en s.k. paketering 2006. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9 alternativ 2. Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 49 177 166 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten ska beskattning ske på denna mellanskillnad. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

#### **Fastighetsavgift/Fastighetsskatt**

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

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

## Upplysningar till resultaträkningen

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	4 098 888	3 418 912
Hysesintäkter lokaler	2 513 076	2 267 040
Hysesrabatter	-5 520	-10 840
Fastighetsskatt lokaler	196 512	173 628
Vatten intäkt	147 671	155 031
El intäkt	351 177	337 918
Överlåtelseavgift	11 817	13 288
Pantförskrivningsavgift	7 581	12 019
Övriga intäkter	39 649	29 809
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>7 360 851</b>	<b>6 396 805</b>
I årsavgiften ingår värme, kallvatten, kabel-TV och bredband (500/500 Mbit) med IP-telefoni. Föreningen har gemensamt elavtal med individuell mätning (IMD).		

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Erhållna statliga bidrag, elstöd	238 866	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>238 866</b>	<b>0</b>

## Not 4 Drift- och underhållskostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
<b><i>Driftkostnader</i></b>		
Fastighetsskötsel	255 386	248 981
Entreprenadstöd	329 021	320 207
Serviceavtal	134 809	103 050
Besiktningkostnader	11 773	14 742
Snörenhållning	1 349	4 075
Förbrukningsmaterial	8 982	7 757
Reparationer	793 213	390 264
Elavgifter	643 638	1 124 801
Uppvärmning	934 157	912 930
Vatten och avlopp	310 779	305 399
Sophämtning	166 795	191 865
Fastighetsförsäkringar	118 518	94 541
Kabel-TV, bredband m.m	214 625	249 426
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	425 968	418 128
Administrativ förvaltning enligt avtal	138 691	134 042
Vicevärdstjänster enl avtal	153 940	146 729
Övriga externa tjänster*	187 045	14 701
Studie- och fritidsverksamhet	8 586	13 287
Medlems- och föreningsavgifter	33 900	33 600
Bevakningskostnader	55 682	48 549
Övriga driftskostnader	3 218	14 371
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>4 930 075</b>	<b>4 791 445</b>
*avser tidigare fordran och för lite styrelsearvode periodiserat fg år		
<b><i>Underhållskostnader</i></b>		
Planerat underhåll fasad	96 494	0
Planerat underhåll fönster och dörrar	210 444	0
Planerat underhåll trapphus	0	16 860
Planerat underhåll ventilation	28 775	0
Planerat underhåll el-installationer	0	77 856
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>335 713</b>	<b>94 716</b>
<b>Summa fastighets- och driftkostnader</b>	<b>5 265 788</b>	<b>4 886 161</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	1 398	0
Kontorsmaterial och liknande	6 569	1 358
Telefon och porto	293	295
Tidningar och tidskrifter, reklam	1 379	798
Garantiarbeten	25 472	0
Revisionsarvode extern revisor	12 468	13 266
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	4 516	2 050
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>52 095</b>	<b>17 767</b>

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Styrelsearvoden	132 983	121 973
Arvoden föreningsrevisor	3 675	4 475
Arvode valberedning	7 350	8 950
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	31 367	32 620
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>175 375</b>	<b>168 018</b>
Föreningen har ingen anställd personal.		

**Not 7 Finansiella poster**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	6 998	4 563
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	798	371
Ränteintäkter från skattekonto	835	1
Räntekostnader	-812 624	-302 689
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-803 993</b>	<b>-297 754</b>

## Upplysningar till balansräkningen

### Not 8 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	213 530 325	213 530 325
Ingående avskrivning på byggnader	-19 362 093	-17 530 317
Årets avskrivningar, byggnader	-1 831 776	-1 831 776
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>192 336 456</b>	<b>194 168 232</b>
Mark	53 044 130	53 044 130
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>245 380 586</b>	<b>247 212 362</b>
Taxeringsvärde byggnad	207 600 000	207 600 000
Taxeringsvärde mark	128 200 000	128 200 000

### Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	500
<b>Summa andra långfr. v.pappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

### Not 10 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	1 787 709	4 610 367
Skattekonto	509	280
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>1 788 218</b>	<b>4 610 647</b>



**Not 11 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>
Kostnader för vatten och avlopp	0	27 887
Sophämningskostnader	0	10 554
Försäkringspremier	94 291	87 104
Kabel-TV avgifter m.m.	27 075	11 358
Förvaltningsavtal	34 450	38 939
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	46 224
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>155 816</b>	<b>222 066</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
SBAB	701 275	0
Nordea, Fastränteplacering*	290 350	0
Nordea	3 335	290 350
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>994 960</b>	<b>290 350</b>

\*Räntesats 3,9% bunden till 2024-09-16

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	39 328 078	43 235 578
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>39 328 078</b>	<b>43 235 578</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckning	68 163 000	68 163 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>68 163 000</b>	<b>68 163 000</b>

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>
Nordea	0,65	2024-07-17	17 251 522
Nordea	3,85	2025-03-19	11 038 278
Nordea	3,79	2026-03-18	11 038 278
Summa			39 328 078
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-890 000
Avgår lån för omförhandling 2024			-16 891 522
Totalt			21 116 556

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 34 878 078

**Not 14 Övriga skulder**

	<u>2023-01-01</u>	<u>2022-01-01</u>
	<u>-2023-12-31</u>	<u>-2022-12-31</u>
Momsskuld	144 740	121 186
Depositioner	274 567	274 567
Källskatt för arvoden och personallöner	42 218	37 240
Avräkning sociala avgifter	31 094	29 086
Hysesgarantier	209 400	209 400
Övriga kortfristiga skulder	8 892	5 700
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>710 911</b>	<b>677 179</b>

**Not 15      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Löner och arvoden	144 008	0
Arbetsgivaravgifter	31 367	0
Övrig fastighetsförvaltning	49 085	0
Arvode revision	12 469	11 875
Elavgifter	83 016	181 519
Uppvärmningskostnader	141 123	138 159
Kostnader för vatten och avlopp	59 653	0
Förutbetalda hyror och avgifter	459 954	434 385
Upplupna räntekostnader	32 354	24 750
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<b>1 013 029</b>	<b>790 688</b>

Uppsala 2024-\_\_\_\_\_

Göran Flodin

Katarina Arnoldsson

Linnéa Naseh Fallman

Tommy Linder

Peter Müller

Jenny Sundqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-\_\_\_\_\_.

Ulf Hedefalk  
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson  
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 89 Järnvägsparken i Uppsala, org.nr. 769611-1611

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 89 Järnvägsparken 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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 89 Järnvägsparken i Uppsala för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uppsala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulf Hedefalk  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf 89 Järnvägsparken i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**GÖRAN FLODIN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 20:45:16



**LINNÉA FALLMAN NASEH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 22:28:11



**KATARINA ARNOLDSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 11:07:50



**TOMMY LINDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 20:36:54



**JENNY SUNDQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 20:25:46



**PETER MÜLLER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 17:59:14



**ULF HEDEFALK**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 09:54:35



**CORNELIA GUSTAFSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 15:48:20



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf 89 Järnvägsparken i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ULF HEDEFALK**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 09:55:45



**CORNELIA GUSTAFSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 15:49:23

