

2023

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening
405 Törnrosen i Uppsala





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 405 Törnrosen i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 769620-6544 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2009. Föreningens stadgar registrerades 2018-11-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fålhagen 7:22	2011-05-31	1968

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige (Vardia). Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-11-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
14	p-platser	0
105	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 738
2	lägenheter (hyresrätt)	42
1	lokaler (bostadsrätt)	353
Totalt 122 objekt		3 133

Föreningens lägenheter fördelas på: 96 st 1 rok, 5 st 2 rok, 2 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Uppsala Fålhagen GA:8	G:A		5 / 9	Gång-och cykelväg, Gemensam gård med sophus och staket

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Linnéa Ryd	Ordförande
Mattias Lindgren	HSB-ledamot
Lars Forsmarker	Ledamot
Zofie Gidén	Ledamot
Rebecka Kärras	Ledamot
Artavan Youssefi	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Linnéa Ryd, Lars Forsmarker och Zofie Gidén.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Zofie Gidén, Linnéa Ryd och Artavan Youssefi.

Revisorer har under året varit Cornelia Gustafsson hos BoRevision i Sverige AB.

Under året har föreningen inte haft någon valberedning.

Som förvaltare har Mattias Lindgren från HSB Uppsala fungerat.

I huvudsak har skötseln av fastigheten lagts ut på entreprenad enligt följande:

Fastighetsskötsel, HSB Boservice i Uppland AB

Entreprenadstäd, Nox AB

Hisservice, Kone AB

Företagsmattor, Företagsmattor i Uppsala

Brandskydd, Brandsäkra Norden AB

Ventilation, HSB Boservice i Uppland AB

Förvaltning, HSB Uppsala

Ekonomi, HSB Boservice i Uppland AB

Nyckelhantering, Certego AB

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 2 512 312 kr. Underskottet beror till stor del på ökande drift- och reparationskostnader under räkenskapsåret samt ökade underhållskostnader. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 11 731 579 kr. Planerat underhåll av fastigheten har genomförts för 169 443 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 föreningens kassaflödesanalys på sid 9. För att kunna finansiera framtida åtaganden behöver föreningen ta nytt lån alternativt höja årsavgiften.

I samband med budgetarbetet för 2024 beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 20% från den 2024-01-01.

Underhåll och investeringar

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

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 542 327 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 320 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 169 443 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-27.

Genomförda underhållsåtgärder under 2023

- Tecknat gemensamt elavtal för föreningen och installerat individuella el-mätare, IMD.
- Bytt ventiler och termostater på element och installerat givare i 50% av lägenheterna.
- Installerat avgasare och nytt styrsystem i underhållscentralen.
- Påbörjat balkongreovering.

Planerat underhåll under 2024

- Balkongreovering.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 171 och under året har det tillkommit 14 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 169.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	-388	103	304	326	384
Skuldsättning, kr/kvm	11 304	11 264	11 647	11 806	11 964
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 935	13 061	13 242	13 422	13 603
Räntekänslighet, %	10	10	10	10	10
Energikostnad, kr/kvm	528	348	294	307	277
Årsavgifter, kr/kvm	1 526	1 134	1 134	1 134	1 134
Årsavgifter/totala intäkter, %	80	82	79	83	81
Totala intäkter, kr/kvm	1 328	1 301	1 357	1 288	1 320
Nettoomsättning, tkr	4 041	4 078	4 252	4 034	4 136
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 626	-636	-47	-449	35
Soliditet, %	58	59	59	59	59

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	57 558 300	0	0	57 558 300
Upplåtelseavgifter, kr	3 980 000	0	0	3 980 000
Underhållsfond, kr	298 126	0	244 201	542 327
S:a bundet eget kapital, kr	61 836 426	0	244 201	62 080 627
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-8 338 751	-636 316	-244 201	-9 219 267
Årets resultat, kr	-636 316	636 316	-2 512 312	-2 512 312
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-8 975 067	0	-2 756 513	-11 731 579
S:a eget kapital, kr	52 861 359	0	-2 512 312	50 349 048

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 327 000 kr samt ianspråktagande skett med 82 799 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	-9 219 267
Årets resultat, kr	-2 512 312
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-11 731 579

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-320 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	169 443
Balanseras i ny räkning, kr	-11 882 136

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	4 041 445	4 077 598
Övriga rörelseintäkter	3	118 967	0
Summa rörelseintäkter		4 160 412	4 077 598
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-4 051 446	-2 998 663
Periodiskt underhåll	5	-169 443	-82 799
Övriga externa kostnader	6	-71 759	-27 941
Personalkostnader och arvoden	7	-150 410	-121 696
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 126 727	-879 372
Summa rörelsekostnader		-5 569 785	-4 110 471
Rörelseresultat		-1 409 373	-32 873
Finansiella poster	8		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 931	8 094
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 129 870	-611 537
Summa finansiella poster		-1 102 939	-603 443
Resultat efter finansiella poster		-2 512 312	-636 316
Resultat före skatt		-2 512 312	-636 316
Årets resultat		-2 512 312	-636 316

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	84 777 797	84 803 519
Pågående nyanläggning	10	196 196	0
Summa materiella anläggningstillgångar		84 973 993	84 803 519
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		84 974 493	84 804 019
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		15 994	4 211
Övriga fordringar	12	1 181 037	3 638 210
Aktuell momsfordran		78 200	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	176 303	222 409
Summa kortfristiga fordringar		1 451 534	3 864 830
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	14	1 026 574	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		1 026 574	1 000 000
Summa omsättningstillgångar		2 478 108	4 864 830
SUMMA TILLGÅNGAR		87 452 601	89 668 849

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		61 538 300	61 538 300
Fond för yttre underhåll		542 327	298 126
Summa bundet eget kapital		62 080 627	61 836 426
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-9 219 267	-8 338 751
Årets resultat		-2 512 312	-636 316
Summa ansamlad förlust		-11 731 579	-8 975 067
Summa eget kapital		50 349 048	52 861 359
<i>Långfristiga skulder</i>	15		
Övriga skulder till kreditinstitut		35 414 850	8 190 000
Summa långfristiga skulder		35 414 850	8 190 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	0	27 571 900
Leverantörsskulder		190 094	256 902
Skatteskulder		329 800	307 325
Övriga skulder	16	9 990	21 752
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 158 819	459 611
Summa kortfristiga skulder		1 688 703	28 617 490
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		 87 452 601	 89 668 849

Kassaflödesanalys	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-2 512 312	-636 316
Elstöd	-118 967	0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 126 727	879 372
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-1 504 552	243 056
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-168 759	39 345
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	643 113	28 348
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 030 198	310 749
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-1 297 202	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 297 202	0
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-347 050	-494 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-347 050	-494 400
Årets kassaflöde	-2 674 450	-183 651
Likvida medel vid årets början	4 637 551	4 821 202
Likvida medel vid årets slut	1 963 101	4 637 551

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Uppsala samt placeringar hos Handelsbanken in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen om BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5 § fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. HSB Brf 405 Törnrosen i Uppsala är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2022 enligt K3:s principer. Presenterande jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella avskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriser 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 för förbrukningen av 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 (för byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde i en modell).

Komponentredovisning har beräknats på följande nyttjandeperioder (år):

Stomme och grund	120
Fönster	50
Tak	50
Fasad	40
Inre ytskikt	120
Övrigt	50

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.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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 ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av föreningsstämman.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 0 kr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs 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 en sk äkta bostadsrättsförening 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.

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 kr per lägenhet.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 105 228	3 105 228
Hysesintäkter bostäder	130 185	133 944
Hysesintäkter lokaler	8 325	8 250
Hysesintäkter p-platser	92 300	85 300
El, ej momsregistrerade	366 228	366 480
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter	239 210	239 400
Överlåtelseavgift	17 069	15 704
Pantförskrivningsavgift	7 665	9 590
Avgift för andrahandsuthyrning	43 073	34 075
Övriga intäkter*	32 162	79 627
	<hr/>	<hr/>
Summa nettoomsättning	4 041 445	4 077 598
I årsavgiften ingår värme och vatten.		

*Fg år specificerades inte raden Övriga intäkter såsom i år.

I Övriga intäkter ingår hyra Antenn.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Erhållna statliga bidrag, elstöd	118 967	0
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga rörelseintäkter	118 967	0

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	90 640	90 511
Serviceavtal	261 202	173 330
Entreprenadstöd	86 122	86 002
Besiktningkostnader	53 588	3 869
Snörenhållning	12 716	2 661
Förbrukningsmaterial	1 470	3 352
Reparationer	564 640	420 789
Elavgifter	993 525	400 534
Uppvärmning	393 969	383 233
Vatten och avlopp	267 848	306 817
Sophämtning	120 105	132 541
Fastighetsförsäkringar	48 186	42 527
Kabel-TV, bredband m.m	439 299	440 577
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	168 575	161 225
Administrativ förvaltning enligt avtal	136 029	125 906
Vicevärdstjänster enl avtal	169 471	163 461
Övriga externa tjänster, drift*	202 537	18 884
Studie- och fritidsverksamhet	8 777	9 829
Medlems- och föreningsavgifter	31 800	31 800
Övriga driftskostnader	947	815
	<hr/>	<hr/>
Summa fastighets- och driftkostnader	4 051 446	2 998 663
*För lite periodiserat styrelsearvode fg år.		

Not 5 Periodiskt underhåll

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Planerat underhåll fasad	0	46 856
Planerat underhåll el-installationer	0	35 943
Planerat underhåll vatten och avlopp	121 693	0
Planerat underhåll hissar	47 750	0
	<hr/>	<hr/>
Summa periodiskt underhåll	169 443	82 799

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	41 945	0
Telefon och porto	4 488	3 375
Konsultarvoden	6 276	7 466
Revisionsarvode extern revisor	18 375	17 100
Bankkostnader	675	0
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga externa kostnader	71 759	27 941

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Styrelsearvoden	114 450	95 200
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	35 960	26 496
	<hr/>	<hr/>
Summa personalkostnader och arvoden	150 410	121 696

Föreningen har ingen anställd personal.

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.	29 168	4 549
Ränteintäkter från placeringar	-3 533	3 533
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	12	12
Ränteintäkter från skattekonto	1 284	0
Räntekostnader	-1 129 870	-611 537
	<hr/>	<hr/>
Summa finansiella poster	-1 102 939	-603 443

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	63 877 460	63 877 460
Årets anskaffning	1 101 005	0
Ingående avskrivning på byggnader	-9 933 476	-9 061 204
Årets avskrivningar, byggnader	-1 126 727	-872 272
Bokförda värden byggnader	53 918 262	53 943 984
Mark	30 859 535	30 859 535
Utgående redovisat värde byggnader och mark	84 777 797	84 803 519
Taxeringsvärde byggnad	29 173 000	29 173 000
Taxeringsvärde mark	29 173 000	29 000 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets anskaffning*	196 196	0
Omklassificering	0	0
Utgående redovisat värde	196 196	0

*Avser balkongrenovering som beräknas färdigställas under 2024.

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

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	936 527	3 637 551
Skattekonto	120 910	659
Övriga fordringar	123 600	0
Summa övriga fordringar	1 181 037	3 638 210

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	0	21 396
Sophämningskostnader	17 805	25 652
Försäkringspremier	46 389	38 912
Kabel-TV avgifter m.m.	43 980	40 426
Förvaltningsavtal	68 129	0
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	0	26 468
Upplupna ränteintäkter	0	3 533
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	66 022
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	176 303	222 409

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Handelsbanken, bunden placering	1 026 574	1 000 000
Summa övriga kortfristiga placeringar	1 026 574	1 000 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	35 414 850	35 761 900
Summa långfristiga skulder	35 414 850	35 761 900
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	49 400 000	49 400 000
Summa ställda säkerheter	49 400 000	49 400 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2023-12-31</u>
Handelsbanken	4,27	2026-12-01	12 296 250
Handelsbanken	3,91	2028-06-01	13 500 000
Handelsbanken	3,68	2027-09-01	8 235 000
Handelsbanken	3,98	2026-12-01	<u>1 383 600</u>
Summa			35 414 850
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			0
Avgår kortfristig del för omförhandling 2024			<u>0</u>
Totalt			35 414 850

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 35 414 850

Not 16 Övriga skulder

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Momsskuld	0	13 049
Övriga kortfristiga skulder	9 990	8 703
Summa övriga skulder	9 990	21 752

Not 17 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	114 450	0
Arbetsgivaravgifter	35 960	0
Underhållsutgifter	384 505	0
Kostnader för förvaltningsavtal	6 700	12 843
Arvode revison	18 375	16 875
Elavgifter	28 537	39 707
Uppvärmningskostnader	51 813	50 697
Kostnader för vatten och avlopp	47 425	0
Förutbetalda hyror och avgifter	402 282	312 728
Upplupna räntekostnader	68 772	26 761
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	1 158 819	459 611

Uppsala 2024-_____

Linneá Ryd

Artavan Youssefi

Zofie Gidén

Lars Forsmarker

Rebecca Kärras

Mattias Lindgren

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-_____.

Cornelia Gustafsson
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 405 Törnrosen i Uppsala, org.nr. 769620-6544

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 405 Törnrosen i Uppsala för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf 405 Törnrosen i Uppsala för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor.

Uppsala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf 405 Törnrosen i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LINNÉA RYD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-11 kl. 08:35:02



ZOFIE GIDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 11:24:38



LARS FORSMARKER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 11:27:34



ARTAVAN YOUSSEFI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 19:03:02



REBECKA KÄRRAS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 11:33:20



MATTIAS LINDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 10:50:49



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 08:46:11



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf 405 Törnrosen i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 08:47:15

