

# ÅRSREDOVISNING 2023

## HSB BRF 53 GRÄSLÖKEN

Org nr 717600-7644

Kamomillgatan 34  
754 47 Uppsala  
info@grasloken.se  
018 - 50 00 00

# GRÄSLÖKEN

[www.grasloken.se](http://www.grasloken.se)

MEDLEM I HSB





# VÄLKOMMEN TILL BRF GRÄSLÖKEN

## Uppsalas bästa bostadsrättsförening enligt oss

Här bor både gamla som unga, vuxna som barn. De senaste åren har föreningen genomfört större underhåll och har nu lagt både kulvertbyte, stamreovering, dörrbyte, passersystem och mycket mer bakom sig för att framöver fokusera på utveckling av boendemiljön.

På föreningens område finns ett stort utbud av fritidsaktiviteter. Föreningens omtyckta och välutrustade gym är en central punkt för träning och hälsa inom föreningen. Inom några år kommer gymmet även att utökas och bli ännu bättre.

Samlingslokalen erbjuder en plats för allt från barnkalas till spelkvällar och här planeras en reovering för att uppdatera lokalen till dagens standard. Gästrummet ger medlemmarna möjlighet att erbjuda sina gäster övernattning till en låg kostnad.

För de som föredrar utomhusaktiviteter är våra grillplatser, isbana, bollplaner, grönområden och många lekplatser populära. De erbjuder en fantastisk möjlighet att umgås och njuta av frisk luft, samtidigt som dessa mötesplatser bidrar till gemenskap och trygghet inom föreningen.

Vår förening är ständig i utveckling och strävar alltid efter att förbättra och effektivisera för våra medlemmar. Detta är möjligt tack vare vår dedikerade och heltidsanställda personal som säkerställer att alla förbättringar och serviceåtgärder genomförs med högsta kvalitet och effektivitet. Genom att ha egen personal kan vi garantera att föreningens och medlemmarnas gemensamma intressen alltid prioriteras.



*Multisportarena på Fänkålgatan uppmanar till lek.*



*Det välutrustade gymmet har öppet kl 05-23 varje dag.*



*Föreningens personal Malin, Viveca och Anders arbetar alltid för medlemmarnas bästa.*

# ÅRET SOM GÅTT

## Goda resultat av stamrenoveringen

Stamrenoveringens kostnader har sammanställts under året och det slutliga resultat blev 8 % lägre än budgeterat vilket gjorde att det genomförda dörrbytet även rymdes inom samma budgetram. Förutom att lägenheterna har fått nya fina badrum med avlopp som håller i många år till kan vi se att föreningens reparationskostnader för vatten- och avlopp har minskat.

## Över 80 miljoner kronor i bidrag

Föreningen har beviljats ett bidrag på drygt 80 miljoner kronor för energieffektiviseringsåtgärder, varav de flesta åtgärder genomfördes under 2023. På föreningens parkeringsområden har totalt **293 laddboxar** för elbilar installerats, vilket inte bara underlättar för våra medlemmar som har eller planerar att skaffa elbilar utan också bidrar till en grönare och mer hållbar boendemiljö. Dessutom har **solceller** installerats på 56 av föreningens hustak, vilket genererar förnybar energi och minskar våra kollektiva energikostnader. Ytterligare en förbättring är att det i alla lägenheter nu sitter en smart temperatursensor för **ökad inomhuskomfort** och optimerad värmestyrning.



Medfinansieras av  
Europeiska unionen

Även **fönsterbytet** delfinansieras av detta bidrag och påbörjades under året med beräknad projekttid fram till våren 2025. De nya 3-glasfönsterna ger en tystare inomhusmiljö och minimerar kalldrag.

Finansieringen kommer delvis från Europeiska unionen—NextGenerationEU.

Nästan 40 miljoner kr av bidraget betalades ut i förskott och placerades på ett räntebärande konto i väntan på genomförande av projekt. Detta genererade ett par hundratusen kronor till föreningens kassa vilket var en trevlig bonus.

## Ny skötselentreprenör

I början av 2023 välkomnade föreningen sin nya samarbetspartner och skötselentreprenör Sweax. Genom en konkurrensutsättning av det mycket gamla skötselavtalet lyckades föreningen sänka sina kostnader med 1 miljon kr årligen, utan att påverka kvalitet eller service.

## Ekonomi

Då föreningen har genomfört många underhållsarbeten de senaste åren har behovet av sparande till närtida underhåll minskat. På sikt är föreningens plan att återigen ha ett högre sparande för att finansiera framtida underhåll av fastigheterna. De största underhållsarbetena, så som stamrenoveringen, har finansierats med lån, vilket därmed har ökat föreningens skuldsättning, men samtidigt också ökat värdet på fastigheterna och minskat driftkostnader.



Bild från besiktning av de nya fönstren.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 53 Gräslöken i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 717600-7644 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 1968. Föreningens stadgar registrerades 2018-06-16.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Uppsala Årsta 5:1-4	1970-05-04	1969-1971
Uppsala Årsta 5:5-6	1971-03-31	1969-1971
Uppsala Årsta 6:2-7	1971-08-12	1969-1971
Uppsala Årsta 21:1	1971-01-18	1969-1971
Uppsala Årsta 22:1, 23:1, 24:1-2	1971-08-12	1969-1971

#### Totalt 5 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. 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 <sup>2</sup>
832	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	58 602
1	lokal med hyresrätt	301
300	garage med och utan el	3 766
533	p-platser	0
<b>Totalt 1 666 objekt</b>		<b>62 669</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 62 st 1 rok, 370 st 2 rok, 338 st 3 rok, 62 st 5 rok.





## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Kenneth OE Sundin	Ordförande
Ulrika Harg	Ledamot
Mikael Pettersson	Ledamot
Carolina Klövstedt	Ledamot
Robert Petersson	Ledamot
Marcus Eklund	Ledamot
Daniel Callbo	HSB-ledamot
Jindrich Suk	Ledamot
Charlie Lundin	Ledamot
Anders Lindberg	Suppleant
Robert Ursino	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Kenneth OE Sundin, Mikael Pettersson, Robert Petersson samt suppleanterna Anders Lindberg och Robert Ursino.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kenneth OE Sundin, Mikael Pettersson, Carolina Klövstedt och Malin Roslund.

Revisorer har varit Sven Nelson med Sofie Ivarsson som suppleant valda av föreningen, samt Cornelia Gustafsson från BoRevision i Sverige AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning har varit Sindy Andrea Yanez Ramirez (sammanställande), Helena Westergren och Johanna Hokkanen, valda vid föreningsstämman.

### Föreningens personal

Föreningen har anställd personal. Nedan anges föreningens anställda med namn och predession:

Malin Roslund, Förvaltningschef. *Anställd sedan 2021.*

Viveca Arkehag, Ansvarig för Medlems- och boendeservice. *Anställd sedan 2022.*

Anders Nilsson, Ansvarig för Drift och skötsel. *Anställd sedan 2022.*

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 9 436 923 kr. Underskottet beror till största del på höga avskrivningar, ökade drifts- och räntekostnader samt större planerat underhåll och investeringar. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 18 226 851 kr. Planerat underhåll av fastigheten har genomförts för 7 310 267 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 för verksamheten negativt kassaflöde, se föreningens kassaflödesanalys sid 11. För att kunna finansiera framtida ekonomiska åtaganden behöver föreningen ta nya lån alternativt höja årsavgiften.

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 8% den 2023-01-01 på grund av ökade drifts- och räntekostnader. Därutöver har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med ytterligare 10% den 2024-01-01.

### Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 36 278 519 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 3 107 000 kr. Styrelsens förslag till avsättning följer rekommendation enligt föreningens 30-åriga underhållsplan. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 7 310 267 kr ur underhållsfonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

### Verksamhetsåret 2023

Året 2023 har Brf Gräslöken fokuserat på att genomföra flertalet energieffektiviseringsåtgärder. Tillsammans beräknas de kunna sänka energiförbrukningen med cirka 20 %.

På föreningens tre parkeringsområden har totalt 293 st laddboxar installerats. Installationen av laddboxar och övriga energieffektiviseringsåtgärder, däribland fönsterbyte, solcellsinstallation och tempsensorer, är delfinansierade av Europeiska Unionen - Next Generation EU. Totalt har föreningen beviljats över 80 miljoner kr i energieffektiviseringsbidrag. Hälften av bidraget betalades ut under 2022. Även en del av föreningens personalkostnader bedöms kunna finansieras av bidraget då de till stor del arbetat i energieffektiviseringsprojekten under året.

Under augusti höll föreningen sin årliga så kallade föreningsdag; ett tillfälle för boende och medlemmar att träffas och stärka gemenskapen men även att testa på föreningens många fritidsresurser såsom tennisbana, gym och pingisrum (se föreningens fullständiga utbud på sid 5).

Föreningen har även välkomnat en ny entreprenör och samarbetspartner; Sweax, som utför fastighetsskötseln. Sweax och de andra entreprenörerna på området arbetar i nära samarbete med föreningens egna förvaltningsorganisation bestående av tre heltidsanställda.



### Underhåll och investeringar under 2023

- Borttagande av moduler och färdigställande av driftsättningen.
- Dörrbytet som pågått sedan 2021 avslutades och samtliga ytter- och förrådsdörrar är nu utbytta.
- Installation av 293 laddboxar och nyanläggning av parkeringsyta med 26 platser.

### Pågående underhåll och investeringar

- Solceller har installerats på 56 hustak och driftsattes vid årsskiftet 2023-2024.
- Byte av fönster och altan/balkongdörrar från tvåglas- till treglasfönster.
- Installation av temperatursensorer i samtliga lägenheter för jämnare värmefördelning och optimerad energianvändning kommer att avslutas under 2024.

### Föreningen har bland annat genomfört följande större åtgärder:

Årtal	Ändamål
1992	Ombyggnation till sadeltak.
2013	Renovering av tvättstugor, övernattningsrum färdigställt.
2013	Installation av tryckstyrda frånluftsfläktar och friskluftsintag i lägenheter.
2014-2016	Byte av kulvert för värme, vatten och avlopp, samt asfaltering gångbanor.
2015	Renovering av panel och fönstermålning på servicehusen, byte av tak på vissa garagelängor.
2015	Upprustning lekplatser, grillplatser och utemöbler.
2020	Ny ventilation med kyla i gymmet.
2021-2022	Byte lägenhetsdörrar, dörrar till förrådsgångar, cykelrumsdörrar.
2021-2022	Nytt elektroniskt passagesystem med porttelefoner.
2022	Nytt vattenbehandlingssystem Pipejet från Bauer.
2016-2023	Ommålning betongsidor loftgångar och balkonger.
2019-2022	Stamrenovering av samtliga bostadshus med tillhörande helrenovering av badrum/WC.
2023	Nya bilbommar, ny belysning i garagebyggnadernas gemensamma utrymmen, installation av laddboxar, nyanlaggd parkeringsyta med 26 st platser, omasfaltering Gräslöksgatan norra parkeringsområde.
2023	Ommålning lekplatser och picknickbord, dränering vid vissa husgavlar.
2023	Installation solceller på 56 hustak, förebyggande underhåll på alla bostadshusens tak, temperatursensorer i alla lägenheter, nytt styrsystem för värme samt flera andra energieffektiviseringsåtgärder.
2023	Fönsterbyte (pågår).

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

Årtal	Ändamål
2024	Fönsterbyte (påbörjat 2023).
2024	Byte garageportar.
2024	Närvarostyrd LED-belysning i trapphusen.
2024-2026	Renovering i servicehusen.
2024	Renovering bastu och samlingslokal.
2025	Utbyggnad av gym, målning sophus.
2027-2029	Anläggning av konstgräsplaner på nuvarande grusplaner, byte av tvättstugeutrustning, målning trapphus, asfaltering parkeringar, renovering garagelängor med kallförråd.

## MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsåret slut var medlemsantalet 1019 (1015).

Under året har 54 (62) bostadsrätter överlåtit.

*Inom parantes anges föregående år.*

### Studie- och fritidsverksamhet

Samordnare för Gräslökens studie- och fritidsverksamhet har under verksamhetsåret varit Mikael Pettersson.

Föreningen har under året erbjudit följande utbud av lokaler och verksamheter:

- Gym- och motionslokal
- Isbana (vintertid)
- Lekplatser
- Boulebana
- Multisport arena
- Fotbollsplaner
- Hobby- och målarrum
- Bastu
- Bibliotek
- Vävstuga
- Samlingslokal
- Grillplatser
- Övernattningsrum



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	149	164	184	187	189
Skuldsättning, kr/kvm	6 148	5 662	4 917	3 554	3 597
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 575	6 055	5 258	3 801	3 846
Räntekänslighet, %	9	9	8	6	6
Energikostnad, kr/kvm	243	240	222	203	189
Årsavgifter, kr/kvm	770	676	672	661	652
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	87	90	92	93
Totala intäkter, kr/kvm	788	733	696	676	657
Nettoomsättning, tkr	48 202	45 947	43 618	42 345	41 189
Resultat efter finansiella poster, tkr	-9 437	-7 193	1 123	1 197	1 641
Soliditet, %	12	14	18	23	23

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	2 608 300	0	0	2 608 300
Underhållsfond, kr	40 027 049	0	-3 748 530	36 278 519
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>42 635 349</b>	<b>0</b>	<b>-3 748 530</b>	<b>38 886 819</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	31 107 997	-7 192 753	3 748 530	27 663 774
Årets resultat, kr	-7 192 753	7 192 753	-9 436 923	-9 436 923
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>23 915 244</b>	<b>0</b>	<b>-5 688 393</b>	<b>18 226 851</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>66 550 593</b>	<b>0</b>	<b>-9 436 923</b>	<b>57 113 670</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 3 748 530 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	27 663 774
Årets resultat, kr	-9 436 923
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>18 226 851</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-3 107 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	7 310 267
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>22 430 118</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	48 202 363	45 947 323
Övriga rörelseintäkter	3	1 203 291	20 215
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>49 405 654</b>	<b>45 967 538</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-29 043 588	-29 720 393
Periodiskt underhåll	5	-7 310 267	-3 748 530
Övriga externa kostnader	6	-467 966	-907 636
Personalkostnader och arvoden	7	-2 900 439	-1 963 796
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-12 599 570	-12 928 891
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-52 321 830</b>	<b>-49 269 246</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 916 176</b>	<b>-3 301 708</b>
<b>Finansiella poster</b>	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		346 980	29 468
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 867 727	-3 920 513
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-6 520 747</b>	<b>-3 891 045</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-9 436 923</b>	<b>-7 192 753</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-9 436 923</b>	<b>-7 192 753</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-9 436 923</b>	<b>-7 192 753</b>

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10, 11	442 221 112	441 578 441
Inventarier, verktyg och installationer	11	3 163 379	0
Pågående nyanläggning	12	25 167 196	111 761
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>470 551 687</b>	<b>441 690 202</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>470 552 187</b>	<b>441 690 702</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		80 313	456 509
Övriga fordringar	14	7 518 099	36 254 248
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	2 521 631	538 643
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>10 120 043</b>	<b>37 249 400</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och Bank	16	16 850 475	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>16 850 475</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>26 970 518</b>	<b>37 249 400</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>497 522 705</b>	<b>478 940 102</b>

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 608 300	2 608 300
Fond för yttre underhåll		36 278 519	40 027 049
Summa bundet eget kapital		38 886 819	42 635 349
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		27 663 774	31 107 997
Årets resultat		-9 436 923	-7 192 753
Summa fritt eget kapital		18 226 851	23 915 244
<b>Summa eget kapital</b>		<b>57 113 670</b>	<b>66 550 593</b>
<i>Långfristiga skulder</i>	17		
Övriga skulder till kreditinstitut		155 003 626	303 689 518
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>155 003 626</b>	<b>303 689 518</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	230 295 792	51 125 892
Leverantörsskulder		4 250 464	0
Skatteskulder		413 530	257 114
Övriga skulder	18	1 972 141	1 774 319
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	48 473 482	55 542 666
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>285 405 409</b>	<b>108 699 991</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>497 522 705</b>	<b>478 940 102</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	-9 436 923	-7 192 753
Bidrag elstöd	-1 142 193	0
Bidrag Naturvårdsverket, laddstolpar	3 516 000	0
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	12 599 570	12 928 891
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>5 536 454</b>	<b>5 736 138</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-1 413 836	49 573
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-2 464 482	39 118 232
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 658 136</b>	<b>44 903 943</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-37 946 191	-100 159 469
Förvärv/försäljning av inventarier	-7 030 866	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-44 977 057</b>	<b>-100 159 469</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	30 484 008	46 668 758
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>30 484 008</b>	<b>46 668 758</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-12 834 913</b>	<b>-8 586 768</b>
Likvida medel vid årets början	35 904 987	44 491 755
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>23 070 074</b>	<b>35 904 987</b>

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 kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Intäktsredovisning

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

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2,4 %
Kulvertarbetet	3,3 %
Stamreovering	2 %
Passagesystem	3,3 %
Dörrbyte	3,3 %
Vattenreningssystem	6,6 %
Luftvärmepump	20 %

Under 2022 togs stamreovering, passagesystem, dörrbyte, vattenreningssystem och luftvärmepump upp i anläggningsregistret för avskrivning. Under 2023 har del 2 på stamreoveringen och dörrbytet aktiverats samt ny parkeringsanläggning och laddstolpar. Laddstolparna har en avskrivningstid på 10 år.

#### 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. Beslutande organ är stämman.

**Skulder till kreditinstitut**

Av föreningens lån förfaller 226 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.

**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.

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

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % 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	42 828 718	39 629 568
Hysesintäkter lokaler	55 950	57 620
Hysesintäkter garage	1 276 690	1 298 825
Hysesintäkter p-platser	855 895	864 475
Hysesrabatter	0	-1 097
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter	995 600	994 300
Överlåtelseavgift	72 216	95 450
Pantförskrivningsavgift	55 902	80 857
Avg för andrahandsuthyrning	208 878	314 715
El (IMD) debitering medlemmar	2 025 390	1 999 910
Tvättstugeavgifter	222 560	247 080
Gemensamhetslokal	215 762	191 603
Gästrum	25 600	35 400
Övriga serviceavgifter	35 575	39 628
Inkasso/indrivningsintäkter	9 961	720
Övriga fakturerade kostnader*	-682 334	98 269
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>48 202 363</b>	<b>45 947 323</b>

I föreningens årsavgift ingår värme och vatten, en obligatorisk avgift tillkommer för kabel-TV på 30 kr/mån och bredband 70 kr/mån. Därutöver har föreningen individuell elmätning (IMD).

\*Avser utbetalning av elstöd till medlemmarna minskat med intäkter för diverse tillägg från medlemmar

Föregående år specades inte raden Övriga intäkter såsom i år.

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Övriga erhållna bidrag, elstöd	1 142 193	0
Försäkringsersättning	61 098	20 215
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 203 291</b>	<b>20 215</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	4 390 746	5 747 230
Serviceavtal	540 913	565 908
Entreprenadstäd	444 615	425 795
Besiktningkostnader	287 161	0
Förbrukningsmaterial	89 438	254 972
Reparationer	1 305 378	1 475 650
Elavgifter	3 010 926	3 416 675
Uppvärmning	9 903 190	9 283 759
Vatten och avlopp	2 300 580	2 325 566
Sophämtning	1 747 530	1 707 109
Fastighetsförsäkringar	758 844	653 101
Kabel-TV, bredband m.m	1 105 980	1 081 473
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	1 478 048	1 419 808
Administrativ förvaltning enligt avtal	703 298	713 949
Övriga externa tjänster, drift*	252 967	115 117
Studie- och fritidsverksamhet	396 222	178 102
Medlems- och föreningsavgifter	253 702	249 900
Bevakningskostnader	63 423	97 754
Övriga driftskostnader	10 627	8 525
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>29 043 588</b>	<b>29 720 393</b>

\*För lite styrelsearvode periodiserat föregående år

**Not 5 Periodiskt underhåll**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Planerat underhåll utvändigt	502 111	0
Planerat underhåll fasad	5 196 090	3 262 736
Planerat underhåll fönster och dörrar	3 976	0
Planerat underhåll mark	1 047 753	271 645
Planerat underhåll lokaler	0	4 000
Planerat underhåll ventilation	62 227	118 119
Planerat underhåll värme	0	59 926
Planerat underhåll el-installationer	44 358	16 948
Planerat underhåll vatten och avlopp	13 938	0
Planerat underhåll lås-system	133 664	0
Planerat underhåll övrig utrustning	306 150	15 156
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>7 310 267</b>	<b>3 748 530</b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Styrelseansvarsförsäkring	11 750	11 250
Förbrukningsinventarier, datorprogram mm.	157 946	252 598
Kontorsmaterial och liknande	21 955	26 484
Telefonkostnader	45 824	59 232
Egen medlemstidning	34 649	17 717
Konsultarvoden	153 842	506 581
Revisionsarvode extern revisor	42 000	33 774
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>467 966</b>	<b>907 636</b>

**Not 7 Personalkostnader och arvoden**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Löner till anställda	1 225 053	927 623
Vicevärdarvode	0	5 000
Styrelsearvoden	336 122	305 839
Arvoden föreningsrevisor	14 325	0
Arvode valberedning	27 510	39 128
Övriga arvoden	229 000	154 400
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	934 360	435 058
Övriga personalkostnader	134 069	96 748
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>2 900 439</b>	<b>1 963 796</b>

Föreningen har under året haft tre anställda.

**Not 8 Av- och nedskrivningar**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Avskrivning byggnader	12 214 858	12 928 891
Avskrivning markanläggning	33 226	0
Avskrivning maskiner och inventarier	351 486	0
<b>Summa av- och nedskrivningar</b>	<b>12 599 570</b>	<b>12 928 891</b>



**Not 9 Finansiella poster**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	345 469	29 084
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	152	21
Ränteintäkter från skattekonto	1 359	363
Räntekostnader	-6 867 727	-3 920 513
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-6 520 747</b>	<b>-3 891 045</b>

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

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	520 088 167	234 982 561
Årets anskaffning *	11 893 978	285 105 606
Ingående avskrivning på byggnader	-84 562 824	-71 633 933
Årets avskrivningar, byggnader	-12 214 858	-12 928 891
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>435 204 463</b>	<b>435 525 343</b>
Mark	6 053 098	6 053 098
Markanläggningar**	996 777	0
Årets avskrivning markanläggningar	-33 226	0
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>442 221 112</b>	<b>441 578 441</b>
Taxeringsvärde byggnad	589 400 000	589 400 000
Taxeringsvärde mark	329 200 000	329 200 000
*Årets anskaffning 2023 avser del 2 av stamreovering och dörrbyte		
** Årets anskaffning 2023 avser ny parkeringsanläggning		

**Not 11 Maskiner och inventarier**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	347 417	347 417
Årets anskaffning*	3 514 865	0
Ingående avskrivningar på inventarier	-347 417	-347 417
Årets avskrivning på inventarier	-351 486	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 163 379</b>	<b>0</b>

\*Årets anskaffning 2023 avser installation av laddplatser för elbil

**Not 12 Pågående nyanläggningar**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	111 761	185 057 897
Årets anskaffning	37 946 190	100 090 074
Omklassificering till byggnad och markanläggning	-12 890 755	-285 105 606
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25 167 196</b>	<b>111 761</b>

Pågående nyanläggning avser solcellsprojektet, fönsterbyte och tempsensorer

**Not 13 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 14 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	6 219 600	35 904 987
Skattekonto	1 256 303	349 261
Övriga fordringar	42 196	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>7 518 099</b>	<b>36 254 248</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Försäkringspremier	251 400	256 648
Kabel-TV avgifter m.m.	261 082	253 083
Förvaltningsavtal	235 211	25 159
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	4 003	3 753
Övrigt upplupet och förutbetalt*	1 769 935	0
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>2 521 631</b>	<b>538 643</b>
*Avser 2023 återbetalning moms installation laddplatser		

**Not 16 Kassa och bank**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Handelsbanken	16 814 763	0
SBAB	35 712	0
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>16 850 475</b>	<b>0</b>



**Not 17 Skulder**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	385 299 418	354 815 410
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>385 299 418</b>	<b>354 815 410</b>
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar		
Uttaga pantbrev i fastighet	388 483 300	357 359 300
<b>Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>388 483 300</b>	<b>357 359 300</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>
Stadshypotek	0,64	2024-09-30	26 460 000
Stadshypotek	0,79	2024-12-01	96 000 000
Stadshypotek	0,69	2026-01-30	6 475 968
Stadshypotek	0,83	2026-03-30	97 500 000
Stadshypotek	4,70	2024-02-08	25 000 000
Stadshypotek	2,38	2024-04-30	24 625 000
Stadshypotek	2,93	2026-06-01	26 329 050
Stadshypotek	2,93	2026-06-01	26 299 500
Stadshypotek	4,64	2024-01-02	22 779 900
Stadshypotek	4,65	2024-02-26	33 830 000
<b>Summa</b>			<b>385 299 418</b>
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-4 185 892
Avgår lån för omförhandling 2024			<u>-226 109 900</u>
<b>Totalt</b>			<b>155 003 626</b>

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 364 619 958 kr

**Not 18 Övriga skulder**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Momsskuld	252 576	8 432
Fond för inre underhåll	1 534 240	1 601 598
Källskatt för arvoden och personallöner	32 448	30 377
Arbetsgivaravgift	39 385	36 989
Övriga kortfristiga skulder	113 492	96 923
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>1 972 141</b>	<b>1 774 319</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Löner och arvoden	622 893	317 082
Semesterlöner	121 828	50 757
Pensionskostnader	8 937	0
Arbetsgivaravgifter	201 378	96 604
Reparationskostnader	25 568	94 678
Kostnader för förvaltningsavtal	37 051	553 838
Bevakningskostnader	4 833	0
Arvode revision	42 000	30 882
Elavgifter	693 325	656 399
Uppvärmningskostnader	2 375 507	2 226 421
Kostnader för vatten och avlopp	0	204 542
Sophämningskostnader	90 219	224 366
Förutbetalda hyror och avgifter	4 047 564	3 454 916
Upplupna räntekostnader	992 211	506 516
Övrigt upplupet och förutbetalt*	39 210 168	47 125 665
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<b>48 473 482</b>	<b>55 542 666</b>

\*Avser 2023 förutbetalda intäkter i form av bidrag för energieffektivisering

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

Kenneth OE Sundin

Ulrika Harg

Mikael Pettersson

Carolina Klövstedt

Robert Petersson

Marcus Eklund

Daniel Callbo

Jindrich Suk

Charlie Lundin

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

Cornelia Gustafsson  
BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund

Sven Nelson  
Av föreningen vald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 53 Gräslöken i Uppsala, org.nr. 717600-7644

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 53 Gräslöken i Uppsala för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf 53 Gräslöken 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

Sven Nelson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf 53 Gräslöken i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**KENNETH OE SUNDIN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 08:49:31



**CAROLINA KLÖVSTEDT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 18:14:07



**ROBERT PETERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 20:57:53



**MARCUS EKLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 20:55:33



**MIKAEL PETTERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 12:13:02



**DANIEL CALLBO**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 12:22:14



**CHARLIE LUNDIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 13:00:41



**ULRIKA HARG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 08:44:51



**JINDRICH SUK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 12:12:33



**SVEN NELSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 12:25:55



**CORNELIA GUSTAFSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 15:44:38



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf 53 Gräslöken i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**SVEN NELSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 12:27:27



**CORNELIA GUSTAFSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 15:45:10

