

2023

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf 33 Ejvind i Uppsala





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 33 Ejvind i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 717600-4567 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 1947. Föreningens stadgar registrerades 2019-01-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Luthagen 42:3	1947-09-10	1950
Luthagen 42:4	1947-09-10	1950

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
89	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 034
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	100
4	garageplatser	0
11	p-platser	0
Totalt 106 objekt		4 134

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 1 rok, 62 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Markus Ridhagen	Ordförande
Kersti Hermansson	Ledamot
Erika Karlsson	Ledamot
Lena Karlsson	Ledamot
Maria Sjödin Enström	Ledamot
Emma Strandqvist	Ledamot
Johan Eriksson	Suppleant
Karin Henriksson	Suppleant
Erik Windolf	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Kersti Hermansson, Maria Sjödin Enström och Markus Ridhagen samt suppleanterna Johan Eriksson, Karin Henriksson och Erik Windolf.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Erika Karlsson, Markus Ridhagen, Maria Sjödin Enström och Emma Strandqvist.

Revisorer har varit Thomas Hall med Matts Balgård som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Matts Balgård (sammankallande), Julia Söder och Markus Mikaelsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-04.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 74 923 kr. Underskottet beror främst på ökade drifts- och räntekostnader under räkenskapsåret. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 721 085 kr. Planerat underhåll har utförts för 155 782 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 positivt kassaflöde, se kassaflödesanalysen på sid 9.

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 3% den 2023-01-01 på grund av beräknade ökade drifts- och räntekostnader under räkenskapsåret. Styrelsen har därutöver beslutat att höja årsavgiften med ytterligare 2% 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 2 529 530 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 360 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 155 782 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Genomfört underhåll och reparationer under 2023

- Ny belysning är installerad i trapphusen (LED).
- Sopsorteringen av restavfallet har ändrats. Sopnedkassen i trapphusen har låsts och istället slängs restavfallet i nya sopskåp på innergården och invid Victoriagatan 6C.
- Grusytan framför innergårdens sopsortering har justerats. Avrinningen har gjorts om, ytan har packats hårdare och en dräneringskista har anlagts. Dräneringskistan ska kopleteras med rabattväxter/buskar under 2024.
- Ett av källarförråden har sanerats och målats om med ny golv- och väggfärg.

Väsentliga händelser under 2024

Styrelsen ska upphandla en ny underhållsplan. I samband därmed kommer en omfattande besiktning av föreningens fastigheter (ej lägenheter) att genomföras.

Sedan föreningen startade har bland annat följande större åtgärder genomförts

Årtal	Ändamål
2022	Tilläggsisolering av fastighetens vindar med 30 cm cellulosa. Installering av brytskydd på samtliga portar. Stamspolning. Inspektion av de tre huvudstammarna i fastighetens källare.
2019	Isolering husgrund och ny dagvattendränning på Sibyllegatan 7 och Tegnérgatan 33. Omplantering av samtliga rabatter och ny plattläggning framför Sibyllegatan 7 och Victoriagatan 6. Målning av källargolvet på Victoriagatan 6.
2018	Isolering husgrund och ny dagvattendränning invid Victoriagatan 6. Målning av entrétak och taket på lokal Leffes cykel. Renovering och målning av loggiafönster.
2017	Målning av fönsterbläck. Lackning av entrédörrar. Lagning av sprickor i fasadputs på Victoriagatan 6.
2016	Byte av avloppstam på Victoriagatan 6.
2015	Renovering värmesystem, undercentral samt byte av termostater till elementen i lägenheterna. OVK-besiktning (godkänd).
2014	Stamspolning och filmning av dagvattenssystemet. Reparation av skadade liggande avloppsstammar.
2010	Installation säkerhetsdörrar. Nytt nyckelsystem. Nya brevlådor.
2001	Stamrenovering.
1990	Fönster-, tak-, el- och fasadrenovering (byte).
1987	Renovering av balkonger.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 136 och under året har det tillkommit 32 och avgått 22 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 146.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	114	142	206	164	181
Skuldsättning, kr/kvm	2 129	2 185	2 242	2 298	2 616
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 182	2 240	2 297	2 355	2 680
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	225	276	273	250	247
Årsavgifter, kr/kvm	829	805	797	781	781
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	92	93	94
Totala intäkter, kr/kvm	880	849	841	820	808
Nettoomsättning, tkr	3 628	3 510	3 476	3 389	3 341
Resultat efter finansiella poster, tkr	-75	-53	318	251	265
Soliditet, %	26	26	26	24	20

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
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	93 430	0	0	93 430
Underhållsfond, kr	2 403 469	0	-126 061	2 529 530
S:a bundet eget kapital, kr	2 496 899	0	-126 061	2 622 960
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	975 479	-53 410	-126 061	796 008
Årets resultat, kr	-53 410	53 410	-74 923	-74 923
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	922 069	0	-200 984	721 085
S:a eget kapital, kr	3 418 968	0	-327 045	3 344 045

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 360 000 kr samt ianspråktagande skett med 233 939 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	796 008
Årets resultat, kr	-74 923
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	721 085

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-360 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	155 782
Balanseras i ny räkning, kr	516 867

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	3 627 852	3 509 960
Övriga rörelseintäkter	3	15 894	0
Summa rörelseintäkter		3 643 746	3 509 960
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 655 095	-2 624 756
Periodiskt underhåll	5	-225 983	-233 939
Övriga externa kostnader	6	-26 569	-10 755
Personalkostnader och arvoden	7	-130 417	-110 538
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-407 109	-407 109
Summa rörelsekostnader		-3 445 173	-3 387 097
Rörelseresultat		198 573	122 863
Finansiella poster	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 830	1 317
Räntekostnader och liknande resultatposter		-275 326	-177 590
Summa finansiella poster		-273 496	-176 273
Resultat efter finansiella poster		-74 923	-53 410
Resultat före skatt		-74 923	-53 410
Årets resultat		-74 923	-53 410

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	10 888 677	11 258 096
Inventarier, verktyg och installationer	11	248 429	286 119
Summa materiella anläggningstillgångar		11 137 106	11 544 215
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		11 137 606	11 544 715
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		5 013	0
Övriga fordringar	13	1 783 130	1 597 223
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	46 724	40 621
Summa kortfristiga fordringar		1 834 867	1 637 844
Summa omsättningstillgångar		1 834 867	1 637 844
SUMMA TILLGÅNGAR		12 972 473	13 182 559

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		93 430	93 430
Fond för yttre underhåll		2 529 530	2 403 469
Summa bundet eget kapital		2 622 960	2 496 899
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		796 008	975 479
Årets resultat		-74 923	-53 410
Summa fritt eget kapital		721 085	922 069
Summa eget kapital		3 344 045	3 418 968
<i>Långfristiga skulder</i>	15		
Övriga skulder till kreditinstitut		2 424 828	3 679 250
Summa långfristiga skulder		2 424 828	3 679 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	6 377 393	5 355 569
Leverantörsskulder		142 387	55 787
Skatteskulder		17 672	18 810
Övriga skulder	16	26 300	28 354
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	639 848	625 821
Summa kortfristiga skulder		7 203 600	6 084 341
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		 12 972 473	 13 182 559

Kassaflödesanalys	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-74 923	-53 410
Elstöd	-15 894	0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	407 109	407 109
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	316 292	353 699
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-10 806	-2 444
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	97 435	-56 665
Kassaflöde från den löpande verksamheten	402 921	294 590
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av inventarier	0	-152 875
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-152 875
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-232 598	-231 764
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-232 598	-231 764
Årets kassaflöde	170 323	-90 049
Likvida medel vid årets början	1 590 091	1 680 140
Likvida medel vid årets slut	1 760 414	1 590 091

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 årsredovisning.

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	2,38
Inventarier	10,0

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 5,7 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen/lånet 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 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 133 tkr.

Upplýsningar till resultaträkningen**Not 2 Nettoomsättning**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 343 212	3 245 760
Årsavgifter lokaler	131 100	127 284
Hysesintäkter garage	28 800	28 800
Hysesintäkter p-platser	36 300	38 700
Avgift andrahandsuthyrning	48 249	38 978
Överlåtelseavgift	19 695	20 536
Pantförskrivningsavgift	4 599	9 611
Övriga intäkter*	15 897	291
Summa nettoomsättning	3 627 852	3 509 960

*För mycket styrelsearvode periodiserat fg år

I årsavgiften ingår värme, vatten och grundutbudet för kabel-TV via Tele2.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Erhållna statliga bidrag, elstöd	15 894	0
Summa övriga rörelseintäkter	15 894	0

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	293 054	282 873
Serviceavtal	10 698	11 327
Entreprenadstäd	123 928	91 010
Snörenhållning	44 779	48 747
Förbrukningsmaterial	12 619	5 064
Reparationer	236 170	307 774
Elavgifter	78 895	115 962
Uppvärmning	852 184	800 750
Vatten och avlopp	235 682	226 266
Sophämtning	280 039	278 821
Fastighetsförsäkringar	73 509	76 423
Kabel-TV, bredband m.m	76 042	58 943
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	153 181	146 951
Administrativ förvaltning enligt avtal	138 709	131 503
Övriga externa tjänster, drift	14 095	7 149
Studie- och fritidsverksamhet	3 111	6 793
Medlems- och föreningsavgifter	27 600	27 600
Övriga driftskostnader	800	800
Summa driftkostnader	2 655 095	2 624 756

Not 5 Periodiskt underhåll

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Planerat underhåll fasad	0	233 939
Planerat underhåll bostäder	70 201	0
Planerat underhåll el-installationer	155 782	0
Summa underhållskostnader	225 983	233 939

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>
Förbrukningsinventarier o dyl.	13 034	834
Kontorsmaterial och liknande	0	248
Konsultarvoden	1 328	316
Revisionsarvode extern revisor	12 207	9 320
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	0	37
Summa övriga externa kostnader	26 569	10 755

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>
Styrelsearvoden	91 680	74 581
Arvoden föreningsrevisor	4 011	3 381
Arvode valberedning	8 595	7 245
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	26 131	25 331
Summa personalkostnader och arvoden	130 417	110 538

Föreningen har ingen anställd personal.

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	369 419	369 419
Avskrivning maskiner och inventarier	37 690	37 690
Summa av- och nedskrivningar	407 109	407 109

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.	1 550	1 310
Ränteintäkter från skattekonto	280	7
Räntekostnader	-275 326	-177 590
Summa finansiella poster	-273 496	-176 273

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

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	19 364 564	19 364 564
Ingående avskrivning på byggnader	-8 291 178	-7 921 759
Årets avskrivningar, byggnader	-369 419	-369 419
Bokförda värden byggnader	10 703 967	11 073 386
Mark	184 710	184 710
Utgående redovisat värde byggnader och mark	10 888 677	11 258 096
Taxeringsvärde byggnad	43 792 000	43 792 000
Taxeringsvärde mark	48 384 000	48 384 000

Not 11 Maskiner och inventarier

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	376 901	224 026
Årets anskaffning	0	152 875
Ingående avskrivningar på inventarier	-90 782	-53 092
Årets avskrivning på inventarier	-37 690	-37 690
Utgående redovisat värde	248 429	286 119

Not 12 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 13 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	1 760 414	1 590 091
Skattekonto	22 716	7 132
Summa övriga fordringar	1 783 130	1 597 223

Not 14 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>
Försäkringspremier	27 743	18 089
Kabel-TV avgifter m.m.	18 981	22 532
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	46 724	40 621

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	8 802 221	9 034 819
Summa långfristiga skulder	8 802 221	9 034 819
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	12 933 200	12 933 200
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	12 933 200	12 933 200

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	1,94	2027-04-30	893 000
Stadshypotek	5,10	2024-02-26	1 578 579
Stadshypotek	4,90	2024-01-11	1 919 700
Stadshypotek	1,59	2024-01-30	2 786 250
Stadshypotek	3,73	2026-01-30	1 624 692
Summa			8 802 221
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-699 126
Avgår lån för omförhandling 2024			-5 678 267
Totalt			2 424 828

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 7 171 591

Not 16 Övriga skulder

	<u>2023-01-01</u>	<u>2022-01-01</u>
	<u>-2023-12-31</u>	<u>-2022-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	26 300	28 354
Summa övriga skulder	26 300	28 354

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	104 286	93 985
Arbetsgivaravgifter	26 131	29 530
Arvode revision	12 207	10 625
Elavgifter	6 971	17 412
Uppvärmningskostnader	130 266	124 736
Kostnader för vatten och avlopp	23 477	19 439
Sophämningskostnader	6 575	24 072
Förutbetalda hyror och avgifter	284 563	254 489
Upplupna räntekostnader	45 372	32 486
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	19 047
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	639 848	625 821

Uppsala 2024-_____

Markus Ridhagen

Kersti Hermansson

Erika Karlsson

Lena Karlsson

Maria Sjödin Enström

Emma Strandqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-_____.

Thomas Hall
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 33 Ejvind i Uppsala, org.nr. 717600-4567

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 33 Ejvind i Uppsala för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 33 Ejvind 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 trygghande 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 ersättningskyldighet 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 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 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

Thomas Hall
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf 33 Ejvind i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARKUS RIDHAGEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 13:41:21



KERSTI HERMANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 16:15:59



LENA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 13:36:24



MARIA ENSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 12:11:16



ERIKA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 12:27:08



EMMA STRANDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 15:10:24



THOMAS HALL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-20 kl. 07:58:20



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 09:42:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf 33 Ejvind i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THOMAS HALL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-20 kl. 08:00:50



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 09:43:17

