

ÅRSREDOVISNING

2023

HSB Bostadsrättsförening
Femman i Uppsala





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Femman i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 717600-4997 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1937. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-04. HSB Normalstadgar 2023 har antagits, men är ännu ej registrerade hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fålhagen 42:1	1938-01-01	1938
Fålhagen 42:2	1938-01-01	1939
Fålhagen 42:3	1938-01-01	1939
Fålhagen 42:4	1938-01-01	1939

Totalt 4 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
10	lokaler (hyresrätt)	640
5	garageplatser	60
144	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6467
Totalt 159 objekt		7167

Föreningens lägenheter fördelas på: 76 st 1 rok, 58 st 2 rok, 10 st 3 rok.



Föreningen har avtal med nedanstående företag:

- HSB Boservice i Uppland AB - ekonomisk förvaltning
- HSB Boservice i Uppland AB - fastighetsskötsel
- HSB Uppsala AB - förvaltartjänster
- Städservice i Uppsala AB - städ
- Vattenfall AB - elnät
- Fortum - elhandel
- Vattenfall AB - fjärrvärme
- Uppsala Vatten och Avfall AB - vatten, hushållsavfall
- Returpappercentralen i Ua HB - kärthantering
- Sappa - bredband, kabel-tv

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Mikael Falk	Ordförande	2022-06-20
Frida Ohlström	Ledamot	2022-06-20
Hanna von Euler-Chelpin	Ledamot	2022-06-20
Joel D'Argy	Ledamot	2023-06-18
Sanna Gustavsson	Suppleant	2023-06-18
Elias Collin	Suppleant	2023-06-18
Alfons Gustafsson	Suppleant	2023-06-18
Jennifer Strömberg	Suppleant	2023-06-18

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: samtliga ledamöter och suppleanter då samtliga poster väljs på ett år.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten, inklusive konstituerande möte.

Firman tecknas två i förening av Mikael Falk, Frida Ohlström, Hanna von Euler-Chelpin och Fares Badawi (extern firmatecknare).

Revisorer har varit: Tomas Wiklander vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Richard Blomqvist (sammankallande) och Margareta Orebrand, valda vid föreningsstämman.

Studie- och friditsledare har varit: Elias Collin.

Förvaltare har varit: Fares Badawi, HSB Uppsala.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-14. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

Extrastämma med anledning av nya stadgar hölls 2023-11-28. På extrastämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 16 589 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 1 416 014 kr. Underskottet beror på ökade kostnader för räntor och drift och därför har styrelsen beslutat att höja avgiften med 10 % från 2024-01-01.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflösesanalys på sid 10. Det negativa kassaflödet beror på ökade kostnader för räntor och drift, samt att årets investeringar i armaturer och IMD har finansierats med befintliga likvida medel.

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-04-01 med +15%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

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 5 489 551 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 205 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 93 754 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. Beslutande organ är föreningsstämman.

Det gångna året i korthet

- Övergång till Sappa bredband. Föreningen uppgraderade från 200 Mbit till 1000 Mbit med en lägre månadskostnad.
- Service av fönster och balkongdörrar för medlemmar.
- Nya informationstavlor har installerats i alla trapphus.
- Nytt förvaltaravtal med HSB har tagits fram och signerats.
- Föreningen antog "HSB Standardstadgar 2023" under årsstämma och extrainsatt stämma.
- Domänköp av hsbfemman.se
- Stora städdagen utfördes i maj och en stor mängd skräp och gamla cyklar rensades ut.
- Utbetalningar från den interna fonden utfördes under två rundor.
- Renovering och lackning av portar.
- Vattenprover har utförts (godkänt resultat).
- Införande av IMD och debiteringsmodell för ström.

Utmaningar under 2023

- Driftkostnaderna har ökat kraftigt för flera poster.
- Räntekostnaderna ökade markant samtidigt som flera lån har löpt ut och nu går på rullande 3-månaders rörlig ränta.
- Problem med onlinebokning av tvättstuga (åtgärdades under hösten).

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- 2023 - Vattenprov (*Resultat: Godkänt*).
- 2023 - Införande av IMD
- 2021 - Besiktning av balkonger (*Resultat: Utan anmärkning*)
- 2020 - Tak- och fasadrenovering
- 2020 - OVK besiktning
- 2019 - Stamspolning
- 2015 - Förnyelse av innergårdarna med diverse planteringar.
- 2015 - Byte av cirkulationspump, styr- och reglersystem samt expansionskärl i undercentral
- 2015 - Radonmätning (*Resultat: Utan anmärkning*)
- 2014 - Översyn av rabatter intill fasaderna inklusive montering av avskiljare för jord/dräneringsgrus.
- 2014 - OVK-besiktning
- 2013 - Stamrensning/underhållsspolning
- 2013 - Anläggning av lekplats på 6:ans gård
- 2013 - Kontroll av balkongplattor samt rostskyddsbehandling av balkongbalkar.
- 2013 - Ommålning av samtliga trapphus.
- 2010 - Alla fönster byttes ut till vändbara treglasfönster. Alla lägenhetsdörrar byttes ut till säkerhetsdörrar.
- 2008 - Nya stadgar antogs.
- 1995 - Stamrenovering och byte av elledningar.
- 1985/1986 - Grund och fasadrenovering. I samband med detta byttes balkongerna ut och nya bottenplattor gjöts.
- 1938/1939 - Byggnadsår

Planer för 2024

- Utbyte av alla ventiler och termostater för optimerad inomhusvärme.
- Låsbyte på garageportar.
- Ny leverantör för städtjänster.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 217 och under året har det tillkommit 19 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 221.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	122	95	125	120	127
Skuldsättning, kr/kvm	2 971	3 078	2 718	2 800	1 407
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 321	3 383	2 987	3 078	1 546
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	2
Energikostnad, kr/kvm	217	213	217	195	199
Årsavgifter, kr/kvm	741	650	636	633	624
Årsavgifter/totala intäkter, %	82	82	83	84	83
Totala intäkter, kr/kvm	804	720	966	685	684
Nettoomsättning, tkr	5 815	5 121	4 971	4 872	4 765
Resultat efter finansiella poster, tkr	-17	-205	-108	416	362
Soliditet, %	24	24	27	26	37

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	259 500	0	0	259 500
Underhållsfond, kr	5 571 141	0	-81 590	5 489 551
S:a bundet eget kapital, kr	5 830 641	0	-81 590	5 749 051
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 556 003	-204 990	81 590	1 432 603
Årets resultat, kr	-204 990	204 990	-16 589	-16 589
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 351 013	0	65 001	1 416 014
S:a eget kapital, kr	7 181 654	0	-16 589	7 165 065

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 57 000 kr samt ianspråktagande skett med 138 590 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 432 603
Årets resultat, kr	-16 589
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 416 014

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-205 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	93 754
Balanseras i ny räkning, kr	1 304 768

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	5 815 221	5 120 780
Övriga rörelseintäkter	3	26 264	0
Summa rörelseintäkter		5 841 485	5 120 780
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 932 684	-3 996 733
Periodiskt underhåll	5	-93 754	-138 590
Övriga externa kostnader	6	-34 533	-58 486
Personalkostnader och arvoden	7	-158 831	-119 818
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-812 895	-739 100
Summa rörelsekostnader		-5 032 697	-5 052 727
Rörelseresultat		808 788	68 053
Finansiella poster	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 865	2 069
Räntekostnader och liknande resultatposter		-829 242	-275 112
Summa finansiella poster		-825 377	-273 043
Resultat efter finansiella poster		-16 589	-204 990
Resultat före skatt		-16 589	-204 990
Årets resultat		-16 589	-204 990

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	26 677 644	25 974 010
Inventarier, verktyg och installationer	11	101 680	62 561
Pågående nyanläggning	12	0	211 544
Summa materiella anläggningstillgångar		26 779 324	26 248 115
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		26 779 824	26 248 615
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		13 357	150
Övriga fordringar	14	3 255 619	3 940 205
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	131 823	224 788
Summa kortfristiga fordringar		3 400 799	4 165 143
Summa omsättningstillgångar		3 400 799	4 165 143
SUMMA TILLGÅNGAR		30 180 623	30 413 758

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		259 500	259 500
Fond för yttre underhåll		5 489 551	5 571 141
Summa bundet eget kapital		5 749 051	5 830 641
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 432 603	1 556 003
Årets resultat		-16 589	-204 990
Summa fritt eget kapital		1 416 014	1 351 013
Summa eget kapital		7 165 065	7 181 654
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	0	1 612 000
Summa långfristiga skulder		0	1 612 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	21 473 863	20 266 363
Förskott från kunder		25 227	25 227
Leverantörsskulder		228 242	217 009
Skatteskulder		55 508	34 398
Övriga skulder	17	151 678	198 112
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 081 040	878 995
Summa kortfristiga skulder		23 015 558	21 620 104
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 180 623	30 413 758

Kassaflödesanalys	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-16 589	-204 990
Statligt bidrag (elstöd)	-26 264	0
Statlig bidrag (Naturvårdsverket)	61 875	0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	812 895	739 100
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	831 917	534 110
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	76 339	-93 559
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	152 343	106 912
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 060 599	547 463
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-1 290 708	-211 544
Förvärv/försäljning av inventarier	-53 396	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 344 104	-211 544
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-404 500	2 560 790
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-404 500	2 560 790
Årets kassaflöde	-688 005	2 896 709
Likvida medel vid årets början	3 922 030	1 025 321
Likvida medel vid årets slut	3 234 025	3 922 030

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 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt Bokföringsnämndens allmänna råd 2023:1 om 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 anskaffningsvärdet 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.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,7 %
-----------	-------

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 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 21,5 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 kronor 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*	4 712 892	4 205 469
Avsättning till inre fond	0	-5 160
El IMD	77 507	0
Hysesintäkter lokaler	977 520	882 009
Hysesintäkter garage	43 200	37 800
Hysesintäkter övriga objekt	156	606
Avgift andrahandsuthyrning	3 946	0
Övriga intäkter	0	56
Summa nettoomsättning	5 815 221	5 120 780

* I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Erhållna statliga bidrag	26 264	0
Summa övriga rörelseintäkter	26 264	0

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	488 675	472 615
Serviceavtal	172 611	155 853
Entreprenadstäd	159 504	150 844
Sotning och rengöring kanaler	6 246	0
Snörenhållning (sandsopning)	5 000	0
Förbrukningsmaterial	516	5 463
Reparationer	146 902	259 901
Elavgifter	166 364	159 295
Uppvärmning	1 004 925	954 998
Vatten och avlopp	400 555	398 944
Sophämtning	249 433	253 603
Fastighetsförsäkringar	189 540	164 159
Kabel-TV, bredband m.m	227 388	302 238
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	301 526	291 446
Administrativ förvaltning enligt avtal	152 164	143 200
Vicevärdstjänster enl avtal	160 088	144 966
Övriga externa tjänster, drift	49 199	92 400
Studie- och fritidsverksamhet	6 948	2 508
Medlems- och föreningsavgifter	43 500	43 500
Övriga driftskostnader	1 600	800
Summa driftkostnader	3 932 684	3 996 733

Not 5 Periodiskt underhåll

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Planerat underhåll tak	0	44 534
Planerat underhåll fönster och dörrar	93 754	0
Planerat underhåll mark	0	94 056
Summa underhållskostnader	<u>93 754</u>	<u>138 590</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	8 225	0
Kontorsmaterial och liknande	4 480	1 369
Avgift bakkonto Nordea	1 110	600
Konsultarvoden	2 343	39 017
Revisionsarvode extern revisor	18 375	17 500
Summa övriga externa kostnader	<u>34 533</u>	<u>58 486</u>

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Styrelsearvoden	112 618	76 798
Arvoden föreningsrevisor	4 013	4 790
Arvode valberedning	4 013	7 500
Övriga arvoden	0	3 502
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	38 187	27 228
Summa personalkostnader och arvoden	<u>158 831</u>	<u>119 818</u>

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	798 618	730 162
Avskrivning maskiner och inventarier	14 277	8 938
Summa av- och nedskrivningar	812 895	739 100

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.	3 349	2 062
Ränteintäkter från skattekonto	516	7
Räntekostnader	-829 242	-275 112
Summa finansiella poster	-825 377	-273 043

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

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	39 970 766	39 970 766
Årets anskaffning	1 502 252	0
Ingående avskrivning på byggnader	-14 103 462	-13 373 300
Årets avskrivningar, byggnader	-798 618	-730 162
Bokförda värden byggnader	26 570 938	25 867 304
Mark	106 706	106 706
Utgående redovisat värde byggnader och mark	26 677 644	25 974 010
Taxeringsvärde byggnad	71 423 000	71 423 000
Taxeringsvärde mark	79 848 000	79 848 000

Not 11 Maskiner och inventarier

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	101 907	101 907
Årets anskaffning	53 396	0
Ingående avskrivningar på inventarier	-39 346	-30 408
Årets avskrivning på inventarier	-14 277	-8 938
Utgående redovisat värde	101 680	62 561

Not 12 Pågående nyanläggningar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	211 544	0
Årets anskaffning*	454 151	211 544
Omklassificering till byggnad	-665 695	0
Utgående redovisat värde	0	211 544

* 2022 avser installation av armaturer.

Not 13 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 14 Övriga fordringar

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	3 234 025	3 922 030
Skattekonto	21 587	18 175
Momsfordringar	7	0
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga fordringar	3 255 619	3 940 205

Not 15 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	34 276
Sophämningskostnader	9 358	54 923
Försäkringspremier	67 137	55 427
Kabel-TV avgifter m.m.	55 328	40 140
Förvaltningsavtal	0	40 022
	<hr/>	<hr/>
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	131 823	224 788

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	21 473 863	21 878 363
Summa långfristiga skulder	21 473 863	21 878 363
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar		
Uttaga pantbrev i fastighet	31 465 600	31 465 600
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	31 465 600	31 465 600

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2023-12-31
SE-Banken	4,72	2024-10-28	1 999 263
SE-Banken	0,91	2024-11-28	1 612 000
SE-Banken	4,67	2024-09-28	2 407 080
Nordea	4,59	2024-04-22	7 302 770
Nordea	4,62	2024-10-21	5 212 750
Nordea	4,68	2024-11-25	<u>2 940 000</u>
Summa			21 473 863
Avgår kortfristig del (omförhandling 2023)			-21 069 363
Avgår kortfristig del (amortering)			<u>-404 500</u>
Totalt			0

Uppllysning om skulder som förfaller senare än 5 år 19 451 363

Not 17 Övriga skulder

	<u>2023-01-01</u>	<u>2022-01-01</u>
	<u>-2023-12-31</u>	<u>-2022-12-31</u>
Fond för inre underhåll	107 795	166 280
Övriga kortfristiga skulder	43 883	31 832
Summa övriga skulder	151 678	198 112

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Löner och arvoden	120 644	79 673
Arbetsgivaravgifter	37 906	27 023
Reparationskostnader	5 466	35 296
Underhållsutgifter	46 875	69 034
Kostnader för förvaltningsavtal	17 180	12 649
Arvode revision	18 375	14 395
Elavgifter	40 767	24 749
Uppvärmningskostnader	154 402	153 063
Förutbetalda hyror och avgifter	503 981	393 828
Upplupna räntekostnader	135 444	69 285
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	1 081 040	878 995

Uppsala enligt digital signering

Mikael Falk

Frida Ohlström

Hanna von Euler-Chelpin

Joel D'Argy

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering.

Tomas Wiklander
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Femman i Uppsala, org.nr. 717600-4997

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Femman 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 Femman 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

Tomas Wiklander
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

MIKAEL FALK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 08:16:21



HANNA VON EULER-CHELPIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 20:02:26



JOEL D ARGY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 09:09:52



FRIDA OHLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 09:57:56



TOMAS WIKLANDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 15:50:59



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 12:47:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

TOMAS WIKLANDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 15:52:33



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 12:48:11

