

ÅRSREDOVISNING 2023  
& KALLELSE TILL STÄMMA

HSB Brf Växtriket  
i Uppsala

**Brf Växtriket**



[info.uppsala@hsb.se](mailto:info.uppsala@hsb.se)

# Här kommer föreningens årsredovisning.

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månadersperiod. Syftet med årsredovisningen är att den ska ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Viktigt är att ni tar er tid och läser igenom den. Spara den gärna.

## **Att bo i en bostadsrätt**

Bostadsrätt är en form av boende där bostadsrättsföreningen äger fastigheten medan bostadsrättsinnehavaren är medlem i bostadsrättsföreningen och har nyttjanderätt till sin bostad.

Det finns stora möjligheter att själv påverka sitt boende genom att aktivt delta i styrelsens arbete samt genom möjligheten att förändra i sin bostad.

## **Förvaltningsberättelse**

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen där styrelsen redogör för gångna året samt eventuella planer för nästkommande år. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

## **Resultaträkning**

En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under föreningens räkenskapsår. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. föregående års intäkter och kostnader.

## **Balansräkning**

I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldot per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

## **Noter**

Noter är upplysningar och specifikationer över olika poster i balans- och resultaträkningen. Här framgår även vilka redovisnings- och värderingsprinciper föreningen tillämpar.

## **Kontakt**

Vid frågor om ditt boende eller bostadsrättsförening kontakta styrelsen eller HSB Uppsala.



## Kallelse till ordinarie föreningsstämma 2024 för HSB78, Brf Växtriket i Sävja, Uppsala

**Tid:** Torsdagen den 30 maj kl 18:00

**Plats:** Dalaresan 36, 757 55 Uppsala

### Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande;
2. Val av stämмоordförande;
3. Anmälan om stämмоordförandens val av protokollförare;
4. Godkännande av röstlängd;
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman;
6. Godkännande av dagordning;
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet; *Isac & Kerstin*
8. Val av minst två rösträknare;
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning;
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning; Bilaga 2
11. Genomgång av revisorernas berättelse; Bilaga 2
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning;
13. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen;
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter;
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman;
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter;
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter; Bilaga 3

- ~~18.~~ Presentation av HSB-ledamot
- ~~19.~~ Beslut om antal revisorer och suppleant;
- ~~20.~~ Val av revisor/er och suppleant; Bilaga 3
- ~~21.~~ Beslut om antal ledamöter i valberedningen;
- ~~22.~~ Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande; Bilaga 3
- ~~23.~~ Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB;
- ~~24.~~ Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden, noll (0) stycken, som angivits i kallelsen;
- ~~25.~~ Föreningsstämmans avslutande;

Välkommen

**Styrelsen Brf Växtriket**

Bilagor till kallelsen:

- Bilaga 1, dagordning
- Bilaga 2, årsredovisning och revisorernas berättelse
- Bilaga 3, valberedningens förslag till val av styrelseordförande, styrelse och revisorer samt arvodesförslag



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Växtriket med säte i Uppsala org.nr. 716401-3703 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 1985. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-17.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sävja 1:71	1987-01-01	1985 och 1986
Sävja 1:72	1987-01-01	1985, 1986 och 1987

### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. 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 <sup>2</sup>
151	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	14 390
3	lokaler (hyresrätt)	172
60	garageplatser	720
118	p-platser	0
<b>Totalt 332 objekt</b>		<b>15 282</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 39 st 2 rok, 24 st 3 rok, 39 st 4 rok, 44 st 5 rok.



**Föreningen har avtal med nedanstående företag:**

- HSB Boservice i Uppland AB - Ekonomisk förvaltning
- Montage & Fastighetservice AB - Fastighetsskötsel, inkl skötsel av grönområden
- Vattenfall AB - Elnät
- Telge Energi - Elhandel
- Vattenfall - Fjärrvärme
- Telia AB - Bredband, kabel-tv och IP telefoni
- Länsförsäkringar - Fastighetsförsäkringar
- Alltek AB - Elektriska installationer och reparationer
- PD Miljöservice AB - Städ
- NOA AB - Hisstillsyn
- Tvätt- & Kylservice AB - Tvättmaskiner/tvättstugor
- Certego AB - Låssystem
- Parkman - Parkeringar

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.
Mona Yaghi	Ordförande	2020-06-25
Christel Törnros	Ledamot	2020-09-19
Kjell Jaredal	Ledamot	2020-06-25
Jan Hall	Ledamot	2023-06-25
Aram Ali	Ledamot	2018-07-03
Isak Svedenman	Ledamot	2022-06-14
Kennet Fröberg	Ledamot utsedd av HSB Uppsala	2021-04-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan Hall, Isak Svedenman och Kjell Jaredal.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten, inklusive det konstituerande mötet.

Firman tecknas två i förening av Kjell Jaredal, Mona Yaghi och Isak Svedenman.

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

Valberedning har varit: Dorota Lai (sammankallande) och Margareta Granvik, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

*Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 400 181 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 7 715 596 kr. Underskottet beror på oförutsedda utgifter i samband med en vattenskada samt ökade drift och räntekostnader. För att kunna finansiera sina framtida åtagande beslutade styrelsen att höja avgiften med 3 % fr.o.m. 2023-04-01 och med ytterligare 7,5% fr.o.m 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 kassaflödesanalys på sid 10. Det negativa kassaflödet beror på att föreningen gjorde en extraamortering om 5 miljoner i början av 2023 för att få ner löpade räntekostnader.

## Händelser under året:

- Avtal är tecknat med Eways för debitering av faktisk el-förbrukning för de med laddstolpe till el- eller hybridbil.
- Utredning samt framtagande av beslutsunderlag pågår för att ersätta rummen för källsortering vid Hollandsresan 171 och Dalaresan 42 med anledning av att Uppsala Vattens skyddsombud för deras chaufförer har anmält arbetsmiljörisk pga långt avstånd att backa samt backning runt hörn.
- Genomfört en dialogkväll med medlemmar den 14 november.
- Översyn av föreningens växtligheter samt underhåll och ersättning av träd.
- Förlängt avtal för mobilmaster på Dalaresan 2.
- Städdag 7 Maj samt grill av hamburgare åt medlemmarna.

*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 2 525 351 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 968 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 444 459 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Under året har följande större underhåll/åtgärder slutförts samt aktiverats för avskrivning (se not 10):

- Nytt låssystem (742 500 kr)
- Kompressorkärl i undercentralen (85 000 kr)
- Renovering av plank (1 241 451 kr)

Under året har följande mindre underhåll skett (se not 5):

- Tvätt och ommålning av plåttak gemensamma lokaler i föreningen
- Två nya planteringar/uteplatser på Ölandsresan
- Installation av laddboxar
- Nytt torkskåp
- Installation av hänglås.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Nytt låssystem
2023	Målning av plåttaken på servicehusen
2021-2023	Renovering plank
2023	Installation laddboxar
2022	Ombyggnation av bastu
2022	Installation laddboxar
2022	Ventilationsrengöring och byte av filter
2022	Installation temperaturgivare i lägenheterna
2021	OVK-besiktning
2021	Ombyggnad undercentral
2021	Radonmätning
2021	Termografering
2021	Elektroniskt bokningssystem för tvättstugorna
2020	Upprustning av utemiljö
2019	Nya ventilationsaggregat i tvättstugorna

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

2024:

- Utbyte av system för porttelefoni
- Totalrenovering av 1st hiss
- Målning av hus för undercentral Hollandsresan 149

Styrelsen har i Juni varje år en rundvandring för genomlysning av underhållsplanen för nästkommande år.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 211 och under året har det tillkommit 9 och avgått 13 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 207.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	157	190	236	250	274
Skuldsättning, kr/kvm	4 937	5 641	5 693	5 745	5 790
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 243	5 648	5 700	5 752	5 797
Räntekänslighet, %	7	8	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	183	191	181	161	165
Årsavgifter, kr/kvm	770	727	727	727	727
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	90	91	92	91
Totala intäkter, kr/kvm	802	808	799	795	803
Nettoomsättning, tkr	12 263	11 626	11 509	11 450	11 454
Resultat efter finansiella poster, tkr	-400	497	1 226	1 150	1 462
Soliditet, %	18	17	17	16	14

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	6 480 853	0	0	6 480 853
Upplåtelseavgifter, kr	196 468	0	0	196 468
Underhållsfond, kr	1 907 385	0	617 966	2 525 351
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>8 584 706</b>	<b>0</b>	<b>617 966</b>	<b>9 202 672</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	8 236 630	497 112	-617 966	8 115 777
Årets resultat, kr	497 112	-497 112	-400 181	-400 181
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>8 733 742</b>	<b>0</b>	<b>-1 018 147</b>	<b>7 715 596</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>17 318 448</b>	<b>0</b>	<b>-400 181</b>	<b>16 918 268</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 825 000 kr samt ianspråktagande skett med 207 034 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	8 115 777
Årets resultat, kr	-400 181
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>7 715 596</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-968 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	444 459
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>7 192 055</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	12 263 491	11 625 537
Övriga rörelseintäkter	3	109 354	17 688
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>12 372 845</b>	<b>11 643 225</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-7 916 796	-7 153 680
Periodiskt underhåll	5	-444 459	-207 034
Övriga externa kostnader	6	-344 955	-229 533
Personalkostnader och arvoden	7	-547 418	-480 401
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-2 355 075	-2 181 111
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 608 703</b>	<b>-10 251 759</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>764 142</b>	<b>1 391 466</b>
<b>Finansiella poster</b>	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54 235	11 405
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 218 558	-905 759
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 164 323</b>	<b>-894 354</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-400 181</b>	<b>497 112</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-400 181</b>	<b>497 112</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-400 181</b>	<b>497 112</b>

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	87 105 237	87 310 412
Inventarier, verktyg och installationer	11	548 405	629 354
Pågående nyanläggning	12	0	1 241 451
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>87 653 642</b>	<b>89 181 217</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>87 654 142</b>	<b>89 181 717</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		16 021	5 962
Övriga fordringar	14	6 333 591	7 364 406
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	257 921	200 310
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>6 607 533</b>	<b>7 570 678</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	16	758 812	758 812
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>758 812</b>	<b>758 812</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och Bank	17	82 762	3 750 820
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>82 762</b>	<b>3 750 820</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 449 107</b>	<b>12 080 310</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>95 103 249</b>	<b>101 262 027</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		6 677 321	6 677 321
Fond för yttre underhåll		2 525 351	1 907 385
Summa bundet eget kapital		9 202 672	8 584 706
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 115 777	8 236 630
Årets resultat		-400 181	497 112
Summa fritt eget kapital		7 715 596	8 733 742
<b>Summa eget kapital</b>		<b>16 918 268</b>	<b>17 318 448</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	44 379 991	61 671 172
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>44 379 991</b>	<b>61 671 172</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	31 072 668	19 603 923
Leverantörsskulder		626 317	449 024
Skatteskulder		74 804	58 844
Övriga skulder	20	378 453	357 564
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 652 748	1 803 052
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>33 804 990</b>	<b>22 272 407</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>95 103 249</b>	<b>101 262 027</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	-400 181	497 112
Elstöd	-83 369	0
Bidrag Naturvårdsverket	-18 613	0
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 355 075	2 181 111
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>1 852 912</b>	<b>2 678 223</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-13 230	-42 537
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	63 539	256 505
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 903 221</b>	<b>2 892 191</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-827 500	-467 631
Förvärv/försäljning av inventarier	18 613	-207 537
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-808 887</b>	<b>-675 168</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-5 822 436	-753 952
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-5 822 436</b>	<b>-753 952</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-4 728 102</b>	<b>1 463 071</b>
Likvida medel vid årets början	11 828 997	10 365 926
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>7 100 895</b>	<b>11 828 997</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens bankkonto hos Handelsbanken samt avräkningskonto och kortfristiga placeringar 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 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. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Komponentredovisning har beräknats baserat på följande nyttjandeperioder (år)

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

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 30,2 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. Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 57 857 972.



## Upplysningar till resultaträkningen

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder*	10 714 749	10 479 012
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter	371 460	90 298
Hysesintäkter lokaler	184 967	175 661
Hysesintäkter garage	359 030	327 100
Hysesintäkter p-platser	398 900	375 225
Hysesintäkter gästparkering	56 745	51 536
Tvättstugeavgifter	55 175	51 830
Övriga objekt (gemensamhetslokal, gästrum)	16 900	0
Avgift andrahandsuthyrning	44 760	44 760
Överlåtelseavgift	13 130	9 664
Pantförskrivningsavgift	8 232	13 447
Hyses- och arrendeavgift	28 546	0
Övriga intäkter	10 897	7 004
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>12 263 491</b>	<b>11 625 537</b>

\*I avgiften ingår el, värme och vatten.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Erhållna statliga bidrag (elstöd och bidrag till installation av laddstolpar)	101 982	17 688
Försäkringsersättning	7 372	0
	<u>109 354</u>	<u>17 688</u>

**Not 4 Driftskostnader**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	693 750	647 438
Serviceavtal	251 392	383 910
Entreprenadstäd	229 221	225 887
Besiktningkostnader	8 929	17 973
Snörenhållning*	179 147	91 184
Förbrukningsmaterial	36 050	90 576
Reparationer	1 473 011	821 965
Elavgifter	519 052	541 044
Uppvärmning	1 817 812	1 635 146
Vatten och avlopp	458 693	579 536
Sophämtning	489 869	517 800
Fastighetsförsäkringar	263 424	211 212
Kabel-TV, bredband m.m	363 125	235 941
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	855 463	819 854
Administrativ förvaltning enligt avtal	189 782	182 986
Övriga externa tjänster, drift	19 250	93 199
Studie- och fritidsverksamhet	21 626	10 419
Medlems- och föreningsavgifter	45 600	45 600
Övriga driftskostnader	1 600	2 010
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>7 916 796</b>	<b>7 153 680</b>
* 2023: 16 tkr hör till 2022		

**Not 5 Periodiskt underhåll**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Planerat underhåll tak	233 750	0
Planerat underhåll mark	61 250	6 297
Planerat underhåll ventilation	0	105 035
Planerat underhåll el-installationer	36 640	59 727
Planerat underhåll vatten och avlopp	0	35 975
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	35 324	0
Planerat underhåll lås-system	77 495	0
Planerat underhåll övrig utrustning	0	0
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>444 459</b>	<b>207 034</b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	47 802	24 908
Kontorsmaterial och liknande	2 380	8 519
Telefon och porto	0	1 657
Konsultarvoden	178 892	178 199
Revisionsarvode extern revisor	17 000	16 250
Befarad förluster på hyres- och avgiftsfordringar*	98 881	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>344 955</b>	<b>229 533</b>

\*Avser arrende Blomsterkungens SFF och en vidarefakturerings till medlem för vattenskada.

**Not 7 Personalkostnader och arvoden**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Styrelsearvoden	391 259	355 969
Arvoden föreningsrevisor	11 813	7 110
Arvode valberedning	15 750	14 490
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	127 696	102 832
Övriga personalkostnader (utbildning)	900	0
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>547 418</b>	<b>480 401</b>

**Not 8 Av- och nedskrivningar**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Avskrivning byggnader	2 149 981	2 067 231
Avskrivning markanläggning	124 145	10 160
Avskrivning maskiner och inventarier	80 949	103 720
<b>Summa av- och nedskrivningar</b>	<b>2 355 075</b>	<b>2 181 111</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.	34 386	7 558
Ränteintäkter från placeringar	18 175	3 847
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	34	0
Ränteintäkter från skattekonto	1 641	0
Räntekostnader	-1 218 559	-905 759
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-1 164 323</b>	<b>-894 354</b>

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

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	102 282 282	101 814 651
Årets anskaffning*	827 500	467 631
Ingående avskrivning på byggnader	-21 693 870	-19 626 639
Årets avskrivningar, byggnader	-2 149 981	-2 067 231
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>79 265 931</b>	<b>80 588 412</b>
Mark	6 722 000	6 722 000
Årets anskaffning markanläggning**	1 241 451	0
Markanläggningar	101 600	101 600
Ackumulerade avskrivningar på markanläggning	-101 600	-91 440
Årets avskrivning markanläggningar	-124 145	-10 160
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>87 105 237</b>	<b>87 310 412</b>
Taxeringsvärde byggnad	140 067 000	140 067 000
Taxeringsvärde mark	76 201 000	76 201 000

\*Avser låsbyte och kompressorkärl

\*\*Avser renovering av plank

**Not 11 Maskiner och inventarier**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	1 461 776	1 254 239
Årets anskaffning	0	207 537
Ingående avskrivningar på inventarier	-832 422	-728 702
Årets avskrivning på inventarier	-80 949	-103 720
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>548 405</b>	<b>629 354</b>

**Not 12 Pågående nyanläggningar**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 241 451	0
Pågående arbeten	0	1 241 451
Omklassificering till markanläggning*	-1 241 451	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>1 241 451</b>

\*Avser renovering av plank.

**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>2022-01-01</u>
	<u>-2023-12-31</u>	<u>-2022-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	6 259 321	7 319 365
Skattekonto	74 270	45 041
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>6 333 591</b>	<b>7 364 406</b>

**Not 15 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>
Sophämningskostnader	53 454	42 422
Försäkringspremier	90 139	83 363
Kabel-TV avgifter m.m.	95 595	68 850
Förvaltningsavtal	16 330	0
Upplupna ränteintäkter	2 403	1 728
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	3 947
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>257 921</b>	<b>200 310</b>

**Not 16 Övriga kortfristiga placeringar**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
HSB Uppsala, bunden placering	758 812	758 812
<b>Summa övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>758 812</b>	<b>758 812</b>

Kortfristiga placeringar med följande villkor:

	Ränta	Löptid	Belopp
HSB Uppsala, bunden placering	2,85 %	2024-11-21	758 812

**Not 17 Kassa och bank**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Postgiro	3 985	2 190
Bank	78 777	3 748 630
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>82 762</b>	<b>3 750 820</b>

**Not 18 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	75 452 659	81 275 095
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>75 452 659</b>	<b>81 275 095</b>
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	101 832 000	101 832 000
<b>Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>101 832 000</b>	<b>101 832 000</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	4,70	2024-03-01	13 781 487
Stadshypotek	0,91	2026-03-01	8 288 520
Stadshypotek	1,03	2025-03-30	7 556 638
Stadshypotek	1,21	2027-01-30	22 567 059
Stadshypotek	1,00	2024-03-30	16 809 341
Stadshypotek	0,87	2026-03-30	<u>6 449 614</u>
Summa			<b>75 452 659</b>
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-888 811
Avgår lån för omförhandling 2024			<u>-30 183 857</u>
Totalt			<b>44 379 991</b>

Beräknad återstående skuld om fem år efter planerade amorteringar  
71 182 792

**Not 19 Föreningsavgäld**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Föreningsavgäld	1 102 400	1 102 400
<b>Summa</b>	<b>1 102 400</b>	<b>1 102 400</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Momsskuld	30 222	12 885
Fond för inre underhåll	306 700	320 006
Övriga kortfristiga skulder	41 531	24 673
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>378 453</b>	<b>357 564</b>

**Not 21 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>
Reparationskostnader	0	113 159
Kostnader för förvaltningsavtal	104 759	53 750
Arvode revision	17 000	14 000
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	11 850	0
Elavgifter	41 619	204 736
Uppvärmningskostnader	262 982	242 889
Kostnader för vatten och avlopp	59 368	45 079
Sophämningskostnader	20 627	20 231
Förutbetalda hyror och avgifter	993 333	956 254
Upplupna räntekostnader	141 210	129 454
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	23 500
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<b>1 652 748</b>	<b>1 803 052</b>



Uppsala enligt digital signering

Mona Yaghi

Christel Törnros

Kjell Jaredal

Jan Hall

Aram Ali

Isak Svedenman

Kennet Fröberg

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering.

Lusine Manukyan  
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson  
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Växtriket, org.nr. 716401-3703

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Växtriket 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 överträdelse 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

Lusine Manukyan  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**MONA YAGHI**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 07:27:11



**KENNET FRÖBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 15:49:04



**ARAM ALI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 13:44:16



**KJELL JAREDAL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 14:49:53



**CHRISTEL TÖRNROS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 11:07:38



**ISAK SVEDENMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 15:52:10



**JAN HALL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 21:00:26



**LUSINE MANUKYAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 21:30:45



**CORNELIA GUSTAFSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 07:50:38



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**LUSINE MANUKYAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 21:31:29



**CORNELIA GUSTAFSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 07:51:18



**Valberedningens förslag till Växtrikets föreningsstämma maj 2024**

**1. Val av stämмоordförande**

Valberedningen föreslår **Mona Yaghi**

**2. Beslut om arvoden**

- a) Valberedningen föreslår oförändrade arvoden till styrelsens ledamöter dvs 4.5 PBB.  
Övriga arvoden 125.000 kr- för förvaltningstjänster fördelade inom styrelsen
- b) Valberedningen föreslår följande arvoden till föreningens revisor, 20% av 1 PBB
- c) Valberedningen föreslår oförändrade arvoden till valberedningen, dvs 30% av 1 PBB med följande fördelning: 18 % till ordföranden och 12% till den andra ledamoten.

**3. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter**

- a) Valberedningen föreslår högst 7 ledamöter inkl. HSB-representant.
- b) Valberedningen föreslår styrelse utan suppleanter

**4. Val av styrelsens ordförande och styrelseledamöter**

- a) Valberedningen föreslår omval av **Kjell Jaredal** till styrelseledamot 2 år  
omval **Jan Hall** styrelseledamot 1 år  
nyval **Annette Jaredal** styrelseledamot 1 år

**5. Beslut om antal revisorer och suppleanter**

- a) Valberedningen föreslår högst en revisor

**6. Val av revisorer**

- a) Valberedningen föreslår omval av **Lusine Manukyan Biglarian** till föreningens revisor 1 år

**7. Beslut om antal ledamöter i valberedningen**

Valberedningen föreslår högst två ledamöter.

**8. Val av valberedningen**

- a) Valberedningen föreslår omval av **Dorota Lai** till ordförande
- b) Valberedningen föreslår omval av **Margareta Granvik**

## Val till HSB

Valberedningen föreslår att stämman delegerar till styrelsen att utse fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB till HSB-föreningens stämma.

Uppsala, Sävja 2024-04-19

A handwritten signature in cursive script, reading "Dorota Lai", written over a horizontal line.

Dorota Lai

A handwritten signature in cursive script, reading "Margareta Granvik", written over a horizontal line.

Margareta Granvik

# Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

## Avskrivning

Ordet avskrivning är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång).

Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången.

I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärden, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

## Föreningens intäkter (årsavgifter)

I föreningen uppstår normalt kostnader för drift, underhåll samt räntekostnader och utgifter för amortering av föreningens lån. För att täcka dessa kostnader och utgifter tas det ut en avgift (årsavgift/månadsavgift) av medlemmarna. Avgiftsuttaget ska vara så stort att det täcker föreningens kostnader och utgifter men ska även täcka de framtida utgifter som kan komma att bli aktuella för att underhålla fastigheten i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan, d.v.s. säkerställa underhållet av föreningens hus.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter och det är normalt styrelsen som beslutar om föreningens avgifter.

## Underhållsfond

Begreppet underhållsfond kan vara något missvisande då många kopplar det till begreppet "fond", som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll är en redovisningsteknisk åtgärd för att i redovisningen visa belopp som reserveras för framtida underhåll. Att tillräckliga medel reserveras och att det finns intäkter som täcker det är mycket viktigt för att säkerställa framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna.

**Årets resultat** i en bostadsrättsförening kan vara svår att tolka. Detta beror på att de år föreningen utför en planerad underhållsåtgärd så resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen, vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen inte tar ut tillräckligt i avgifter, men så behöver det inte vara om föreningen tidigare har gjort tillräckligt höga avsättningar till underhållsfonden.

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida

medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen under "kassa och bank" samt "avräkning klientmedel" och "i avräkning med HSB Uppsala". Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

Det är styrelsen som, i årsredovisningens resultatdisposition, ger förslag på avsättningens storlek för underhåll. I resultatdispositionen visas även om styrelsen lämnar förslag om att uttag ur fonden ska ske. Stämman fattar beslut utifrån styrelsens förslag om inte stadgarna anger annat.

## Eget kapital

Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust. För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet. Förändringar av fond för yttre underhåll ("underhållsfond") påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Om föreningen har ställda säkerheter redovisas dessa sist i balansräkningen. Normalt har föreningen lämnat säkerheter för sina lån och då vanligtvis genom fastighetsinteckningar. Fastighetsinteckningarna ger till exempel banker en säkerhet för de lån föreningen tagit. Det är summan av de uttagna fastighetsinteckningarna (eller andra säkerheter) som innehas av annan som ska redovisas under ställda säkerheter. En ansvarsförbindelse redovisas då en förening har ett åtagande eller ett möjligt åtagande gentemot en annan som är osäker om/när i tiden åtagandet kan bli aktuellt och/eller om en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras. Att en bostadsrättsförening har en ansvarsförbindelse är mycket ovanligt men inte omöjligt. Ett exempel på när en förening ska redovisa en ansvarsförbindelse är om föreningen har gått i borgen för annans skuld (borgensåtagande).



**HSB - där möjligheterna bor**

---

## **HSB Uppsala**

**Kontoret i Uppsala**  
Box 347, 751 06 Uppsala  
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA  
Telefon: 018-18 74 00

**Kontoret i Enköping**  
Box 8, 745 21 Enköping  
Besök: Ågatan 5, Enköping  
Telefon: 0171 - 47 83 00

[info.uppsala@hsb.se](mailto:info.uppsala@hsb.se)