



**2023**

ÅRSREDOVISNING

&

KALLELSE TILL STÄMMA

HSB Brf 60 Stråken i Uppsala



# 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 månaders period. 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 det 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.



NY KALLELSE

## Härmed kallas medlemmarna i HSB Brf 60 Stråken i Uppsala till ordinarie föreningsstämma tisdagen, 28 maj kl. 19:00

Lokal: Altfiolsvägen 17

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av 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
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens 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 styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen – Se bilagor (inga inkomna)
25. föreningsstämmans avslutande

I år erbjuder vi er möjligheten att hämta er årsredovisning inkl. bilagor elektroniskt till stämman. För att erhålla fullständiga stämmohandlingar loggar ni in Mitt HSB med e-legitimation. **Önskas ett pappersexemplar vänligen kontakta någon i styrelsen.**

### Ni hittar föreningens årsredovisning i Mitt HSB enligt nedan:

- 1) Gå till [www.hsb.se/upsala](http://www.hsb.se/upsala)
- 2) Klicka på "Logga in" uppe i högra hörnet.
- 3) Klicka på "Mitt HSB".
- 4) Under "Mina Dokument" hittar ni er årsredovisning en vecka innan stämmodatum.

**STYRELSEN**

**VÄLKOMMEN!**





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 60 Stråken i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 716401-2325 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 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-06-24.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningens fastighet Gottsunda 43:1 har ett taxeringsvärde uppgående till 185 903 000 kr, varav byggnadsvärdet är 145 356 000 kr.

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gottsunda 43:1	1980-01-01	1980-1981

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Söderberg & Partners. 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>
172	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	17 122
1	lokal (hyresrätt)	209
118	garage	1 206
65	p-platser med motorvärmare	0
19	gästparkeringar	0
<b>Totalt 375 objekt</b>		<b>18 537</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 2 rok, 56 st 3 rok, 56 st 4 rok, 32 st 5 rok.  
13 förrådsutrymmen kan hyras separat.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Per Fåhraeus	Ordförande
Marianne Löfgren	Ledamot
Tord Määttä	Ledamot
Haida Abedian	Ledamot
Jeanette Johansson	Ledamot
Johannes Siljén	Ledamot
Daniel Callbo	Ledamot utsedd av HSB
Ove Åkerlund	Suppleant
Olle Sandgren	Suppleant
Sara Burman	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Johannes Siljén, Marianne Löfgren och Tord Määttä, samt suppleanterna Sara Burman, Olle Sandgren och Ove Åkerlund.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten exklusive konstituerande möte.

Firman tecknas i förening av Per Fåhraeus, Jeanette Johansson, Tord Määttä och Johannes Siljén.

Revisor har varit Kenneth Johansson med Leif Larsson som revisorssuppleant, valda av föreningsstämman, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Per Stolpe (sammanställande), Lars Åkerfeldt och Ulf Bjelke valda vid föreningsstämman.

Som intern förvaltare har Mattias Lindgren, HSB Uppsala, fungerat.

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

- Ekonomisk förvaltning - HSB Boservice i Uppland AB
- Hissar - Kone
- Ventilation och värmesystem - HSB Boservice i Uppland AB
- Städning - PD Miljövårdsservice
- Fastighetsskötsel - DK Mark Bygg & Entreprenad AB
- Parkering - Protectus
- Bredband - Telenor
- TV - Tele2
- Passersystem - Wisehouse
- Störningsjour - Securitas
- Nyckelhantering - Certego

Föreningen har en trivselgrupp och en vävstugegrupp. Under året har föreningen anordnat korvgrillning, adventsfika, bokcirkel och aktiviteter i vävstuga.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-04. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 268 470 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 7 445 034 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 1 935 830 kr. Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2023-01-01 med 5 % och fr.o.m. 2023-10-01 med ytterligare 5 %. För att kunna finansiera framtida ekonomiska åtaganden har föreningen höjt årsavgifterna med 7 % fr.o.m. 2024-01-01. Även en höjning av hyran för garage och p-platser med 50 kr/mån fr.o.m. 2024-01-01 är registrerad.

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 sidan 9. Det negativa kassaflödet beror på att föreningen har utfört underhåll med befintliga likvida medel.

### Underhåll

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 6 097 498 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 1 357 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 1 935 830 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2023-05-15.

Utfört underhåll 2023:

- Upprustning av låghusens balkonger
- Uppgradering av värmesystemet
- Nytt ventilationssystem i föreningslokalen
- Nyplantering av häckar och träd

Planerat underhåll 2024:

- Fortsatt upprustning av låghusens balkonger
- Upprustning av lekplats/gård Altfiolsvägen 1-7
- Takarbeten
- Spolning av brunnar/avloppssystem

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 226 och under året har det tillkommit 7 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 224.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	204	122	106	185	185
Skuldsättning, kr/kvm	3 771	3 905	4 028	4 151	3 170
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 083	4 227	4 361	4 494	3 432
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	5
Energikostnad, kr/kvm	177	195	169	140	137
Årsavgifter, kr/kvm	710	668	649	649	649
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	94	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	698	655	636	635	637
Nettoomsättning, tkr	12 938	12 141	11 796	11 780	11 813
Resultat efter finansiella poster, tkr	-268	-1 355	392	1 731	1 237
Soliditet, %	20	19	20	19	22

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.



## 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	4 281 200	0	0	4 281 200
Underhållsfond, kr	6 540 132	0	-442 634	6 097 498
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>10 821 332</b>	<b>0</b>	<b>-442 634</b>	<b>10 378 698</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	8 626 191	-1 355 321	442 634	7 713 504
Årets resultat, kr	-1 355 321	1 355 321	-268 470	-268 470
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>7 270 870</b>	<b>0</b>	<b>174 164</b>	<b>7 445 034</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>18 092 202</b>	<b>0</b>	<b>-268 470</b>	<b>17 823 732</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 050 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 492 634 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	7 713 504
Årets resultat, kr	-268 470
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>7 445 034</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-1 357 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 935 830
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>8 023 864</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	12 938 735	12 140 681
Övriga rörelseintäkter	3	645 299	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>13 584 034</b>	<b>12 140 681</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-8 432 494	-8 560 326
Periodiskt underhåll	5	-1 935 830	-1 492 634
Övriga externa kostnader	6	-182 975	-112 003
Personalkostnader och arvoden	7	-339 048	-316 368
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-2 123 311	-2 123 311
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-13 013 658</b>	<b>-12 604 642</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>570 376</b>	<b>-463 961</b>
<b>Finansiella poster</b>	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 540	4 264
Räntekostnader och liknande resultatposter		-848 386	-895 624
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-838 846</b>	<b>-891 360</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-268 470</b>	<b>-1 355 321</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-268 470</b>	<b>-1 355 321</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-268 470</b>	<b>-1 355 321</b>

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	87 899 874	90 023 185
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>87 899 874</b>	<b>90 023 185</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>87 900 374</b>	<b>90 023 685</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		7 257	7 493
Övriga fordringar	12	2 513 267	3 294 527
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	521 510	396 753
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 042 034</b>	<b>3 698 773</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och Bank	14	506	776
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>506</b>	<b>776</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 042 540</b>	<b>3 699 549</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>90 942 914</b>	<b>93 723 234</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		4 281 200	4 281 200
Fond för yttre underhåll		6 097 498	6 540 132
Summa bundet eget kapital		10 378 698	10 821 332
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 713 504	8 626 191
Årets resultat		-268 470	-1 355 321
Summa fritt eget kapital		7 445 034	7 270 870
<b>Summa eget kapital</b>		<b>17 823 732</b>	<b>18 092 202</b>
<i>Långfristiga skulder</i>	15		
Övriga skulder till kreditinstitut		39 385 194	55 912 038
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>39 385 194</b>	<b>55 912 038</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	30 523 244	16 466 468
Leverantörsskulder		635 688	280 959
Skatteskulder		11 852	24 054
Övriga skulder	16	307 669	313 763
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 255 535	2 633 750
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>33 733 988</b>	<b>19 718 994</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>90 942 914</b>	<b>93 723 234</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	-268 470	-1 355 321
Elstöd	-658 097	0
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 123 311	2 123 311
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	1 196 744	767 990
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-141 535	-67 107
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-22 168	123 871
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	1 033 041	824 754
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	0	-1 894 028
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	0	-1 894 028
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-2 470 068	-2 287 632
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-2 470 068	-2 287 632
<b>Årets kassaflöde</b>	-1 437 027	-3 356 906
Likvida medel vid årets början	3 088 013	6 444 919
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	1 650 986	3 088 013

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 om 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 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.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,82
Balkonger och fönster	2,00
Isolering vind	2,50
Laddboxar	6,66

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 28 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 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.

## Upplysningar till resultaträkningen

### Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder*	12 163 386	11 441 160
Hysesintäkter lokaler	75 885	68 861
Hysesintäkter garage	478 450	475 688
Hysesintäkter p-platser	72 000	71 900
Hysesintäkter övriga objekt (gemensamhetslokal mm)	54 712	38 929
El laddstolpar	22 252	2 059
Avgift för andrahandsuthyrning	3 419	4 835
Överlåtelseavgift	11 817	9 664
Pantförskrivningsavgift	5 775	8 652
Övriga intäkter	51 039	18 933
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>12 938 735</b>	<b>12 140 681</b>

\* I årsavgiften ingår värme, vatten, el och sophämtning

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Erhållna statliga bidrag (elstöd)	645 299	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>645 299</b>	<b>0</b>



**Not 4      Driftskostnader**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	774 580	810 000
Serviceavtal	481 256	511 220
Entreprenadstäd	314 398	299 181
Besiktningskostnader	16 066	84 260
Förbrukningsmaterial	29 648	34 191
Reparationer	1 197 105	1 091 573
Elavgifter	562 986	662 036
Uppvärmning	1 949 340	2 203 886
Vatten och avlopp	777 247	755 766
Sophämtning	405 526	358 964
Fastighetsförsäkringar	417 991	367 156
Kabel-TV, bredband m.m	427 656	429 738
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	322 338	310 298
Administrativ förvaltning enligt avtal	194 543	182 870
Vicevärdstjänster enl avtal	266 040	256 607
Övriga externa tjänster, drift	71 368	14 603
Studie- och fritidsverksamhet	17 067	9 377
Medlems- och föreningsavgifter	61 540	61 400
Bevakningskostnader	139 335	116 400
Övriga driftskostnader	6 464	800
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>8 432 494</b>	<b>8 560 326</b>

**Not 5      Periodiskt underhåll**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Planerat underhåll fasad	0	200 000
Planerat underhåll fönster och dörrar	164 052	0
Planerat underhåll mark	762 063	565 750
Planerat underhåll ventilation	21 000	0
Planerat underhåll värme	850 465	305 456
Planerat underhåll el-installationer	0	151 875
Planerat underhåll vatten och avlopp	0	57 365
Planerat underhåll hissar	107 500	0
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	30 750	0
Planerat underhåll lås-system	0	17 188
Planerat underhåll övrig utrustning	0	195 000
<b>Summa underhållskostnader</b>	<u>1 935 830</u>	<u>1 492 634</u>

**Not 6      Övriga externa kostnader**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Leasing	0	28 086
Förbrukningsinventarier o dyl.	83 719	41 444
Kontorsmaterial och liknande	1 729	434
Bankkostnader	1 100	0
Konsultarvoden	74 787	23 529
Revisionsarvode extern revisor	21 640	18 510
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<u>182 975</u>	<u>112 003</u>

**Not 7 Personalkostnader och arvoden**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Styrelsearvoden	278 617	255 464
Arvoden föreningsrevisor	3 000	7 000
Arvode valberedning	6 000	0
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	51 431	53 904
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>339 048</b>	<b>316 368</b>
Föreningen har ingen anställd personal.		

**Not 8 Av- och nedskrivningar**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Avskrivning byggnader	2 123 311	2 123 311
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa av- och nedskrivningar</b>	<b>2 123 311</b>	<b>2 123 311</b>

**Not 9 Finansiella poster**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 780	4 262
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	0	2
Ränteintäkter från skattekonto	7 760	0
Räntekostnader	-848 386	-895 624
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-838 846</b>	<b>-891 360</b>

## Upplysningar till balansräkningen

### Not 10 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	114 489 949	88 290 961
Årets anskaffning *	0	26 198 988
Ingående avskrivning på byggnader	-29 687 764	-27 564 453
Årets avskrivningar, byggnader	-2 123 311	-2 123 311
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>82 678 874</b>	<b>84 802 185</b>
Mark	5 221 000	5 221 000
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>87 899 874</b>	<b>90 023 185</b>
Taxeringsvärde byggnad	145 356 000	145 356 000
Taxeringsvärde mark	40 547 000	40 547 000

\* 2022: Avser fönster, isolering vindar samt installation av laddstolpar.

### Not 11 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 12 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	1 650 480	3 087 237
Skattekonto	841 537	17 845
Skattefordran	0	168 195
Övriga fordringar	21 250	21 250
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>2 513 267</b>	<b>3 294 527</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Försäkringspremier	2 836	0
Sophämningskostnader	169 935	54 451
Försäkringspremier	143 274	131 786
Kabel-TV avgifter m.m.	105 864	36 782
Förvaltningsavtal	65 018	31 605
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	34 583	132 489
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	9 640
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>521 510</b>	<b>396 753</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Handkassa	506	776
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>506</b>	<b>776</b>

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	69 908 438	72 378 506
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>69 908 438</b>	<b>72 378 506</b>
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar		
Uttaga pantbrev i fastighet	78 122 000	78 122 000
<b>Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>78 122 000</b>	<b>78 122 000</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	4,75	2024-03-01	9 028 792
Stadshypotek	0,78	2024-10-30	10 000 000
Stadshypotek	3,58	2028-01-30	4 967 608
Stadshypotek	1,00	2026-03-30	10 922 069
Stadshypotek	1,32	2026-12-30	6 125 428
Stadshypotek	0,85	2025-03-01	7 704 822
Stadshypotek	0,85	2025-03-01	11 159 719
Stadshypotek	0,91	2024-06-30	<u>10 000 000</u>
Summa			69 908 438
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-2 530 880
Avgår lån för omförhandling nästkommande räkenskapsår			<u>-27 992 364</u>
Totalt			39 385 194

Uppllysning om skulder som förfaller senare än 5 år 59 495 716

**Not 16 Övriga skulder**

	<u>2023-01-01</u>	<u>2022-01-01</u>
	<u>-2023-12-31</u>	<u>-2022-12-31</u>
Momsskuld	11 501	0
Fond för inre underhåll	259 786	269 288
Depositioner	0	500
Övriga kortfristiga skulder	36 382	43 975
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>307 669</b>	<b>313 763</b>

**Not 17      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Löner och arvoden	154 850	193 788
Arbetsgivaravgifter	26 414	40 147
Reparationskostnader	42 608	68 141
Underhållsutgifter	274 274	132 840
Arvode revision	20 000	18 360
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	42 971	427 682
Elavgifter	309 143	650 227
Uppvärmningskostnader	89 489	26 724
Förutbetalda hyror och avgifter	1 212 385	1 028 801
Upplupna räntekostnader	70 688	47 040
Övrigt upplupet och förutbetalt	12 713	0
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<b>2 255 535</b>	<b>2 633 750</b>

Uppsala enligt digital signering

Per Fåhraeus

Marianne Löfgren

Tord Määttä

Haida Abedian

Jeanette Johansson

Johannes Siljén

Daniel Callbo

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering.

Kenneth Johansson  
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson  
BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 60 Stråken i Uppsala, org.nr. 716401-2325

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 60 Stråken 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 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 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

Kenneth Johansson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf 60 Stråken i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**PER FÅHRAEUS**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 11:45:19



**HAIDA ABEDIAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 16:57:19



**TORD MÄÄTTÄ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 15:58:32



**MARIANNE LÖFGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 14:32:15



**JOHANNES SILJÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 15:44:48



**DANIEL CALLBO**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 12:01:45



**JEANETTE JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 17:53:28



**KENNETH JOHANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 15:34:44



**CORNELIA GUSTAFSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 17:03:53



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf 60 Stråken i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**KENNETH JOHANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 15:31:54



**CORNELIA GUSTAFSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 17:05:02





# 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 Uppsala**

**Kontoret i Uppsala**  
Box 347, 751 06 Uppsala  
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA  
Telefon: 018-18 74 02

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

[Ekonomiforvaltning.boservice@hsb.se](mailto:Ekonomiforvaltning.boservice@hsb.se)