

2023
ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen
HSB Brf Åttan i Uppsala





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Åttan i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 717600-4872 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 1941. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-05-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningens mark innehas med äganderätt.

Fastigheterna har inte del i en samfällighet.

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fålhagen 36:2	1941-01-01	1942
Fålhagen 36:3	1941-01-01	1943
Fålhagen 36:4	1941-01-01	1943

Totalt 3 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	lokaler (hyresrätt)	338
142	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6769
50	p-platser	0
Totalt 200 objekt		7107

Föreningens lägenheter fördelas på: 50 st 1 rok, 74 st 2 rok, 18 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ann-Kristin Öberg	Ordförande
Jan Balkeståhl	Ledamot
Annika Burén	Ledamot
Petra Hammarström	Ledamot
Görel Karlsson	Ledamot
Alexandra Gustafsson	Ledamot
Hanna Kusendal Svedman	Ledamot
Gustaf Brorsson	Ledamot
Mikael Östlund	Ledamot
Ida Nilsson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan Balkeståhl, Annika Burén, Mikael Östlund, Görel Karlsson och Ann-Kristin Öberg.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten exklusive konstituerande möte.

Firman tecknas två i förening av Ann-Kristin Öberg, Petra Hammarström, Mikael Östlund och Marcela Covarrubias.

Revisorer har varit: Elisabet Lundin med Kalle Flodkvist som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Louise Lumsén (sammankallande) och Axl Thorell, valda vid föreningsstämman.

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

Ekonomisk förvaltning - HSB Boservice i Uppland AB

Fastighetsskötsel - HSB Boservice i Uppland AB

Städning - Städservice i Uppsala AB

Som intern förvaltare har Marcela Covarrubias på HSB Uppsala fungerat.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-03-21. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 225 729 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 630 307 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 165 688 kr.

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 9. Det negativa kassaflödet beror på att föreningen har utfört planerat underhåll och investeringar med befintliga likvider.

Föreningen har under året övergått till att redovisa enligt K3-regelverket. Byggnaderna har delats in i en komponentplan där de olika komponenterna skrivs av efter beräknad livslängd. Övergången gör att avskrivningarna har minskat något jämfört med tidigare år. Mer information återfinns i not 1.

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2023-03-01 med 3%.

En höjning av årsavgiften fr.o.m. 2024-04-01 med 10% är registrerad.

Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen uppdateras årligen och används både för planering av tekniskt underhåll samt för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 8 675 982 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 138 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 165 688 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. Beslutande organ är föreningsstämman.

Under året har följande större underhåll/åtgärder slutförts samt aktiverats för avskrivning:

- Dränering av grunden runt Torkelsgatan 2 A-C. Finjustering av marken runt byggnaden utförs under våren 2024 (942 500 kr).
- Eco Guard Innegivaresystem (296 250 kr).

Under året har följande större underhåll/åtgärder påbörjats för att aktiverats för avskrivning när arbetet är avslutat:

- Asfaltering av parkering. Arbetet fick avbrytas p.g.a. snöfall. Underarbetet är klart och asfalten kommer att läggas om under våren 2024 då tjälen gått ur marken.

Under året har följande mindre underhåll skett:

- Stampsolning har genomförts under vintern, klart våren 2023.
- Radonkontroll klar våren 2023.
- OVK-åtgärder klara under våren 2023. Nästa kontroll 2025.
- Brandskyddsgenomgång har utförts av Brandsäkra. En brandpolicy för föreningen har tagits fram.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan i februari 2023.

Information

Styrelsen rapporterar löpande från sina styrelsemöten genom nyheter på föreningens hemsida och i Facebook-gruppen. Under året har även ett informationsblad delats ut till de 142 lägenheterna. Styrelsen har under 2023 uppdaterat informationen i tvättstugorna, i källargångarna, på källardörrarna, i soprummen (bokningsmöjlighet till grill) och anslagen på anslagstavlor i trappuppgångarna.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 21 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 208 och under året har det tillkommit 38 och avgått 34 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 212.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	178	158	207	198	219
Skuldsättning, kr/kvm	3 275	3 366	3 430	3 507	3 607
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 438	3 510	3 576	3 657	3 761
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	248	260	248	225	232
Årsavgifter, kr/kvm	800	750	750	750	750
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	87	87	88	90
Totala intäkter, kr/kvm	855	829	825	821	796
Nettoomsättning, tkr	6 078	5 851	5 824	5 794	5 616
Resultat efter finansiella poster, tkr	226	-162	234	-102	18
Soliditet, %	24	24	25	24	24

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	272 450	0	0	272 450
Underhållsfond, kr	8 037 431	0	638 551	8 675 982
S:a bundet eget kapital, kr	8 309 881	0	638 551	8 948 432
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-55 982	-161 503	-638 551	-856 036
Årets resultat, kr	-161 503	161 503	225 729	225 729
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-217 485	0	-412 822	-630 307
S:a eget kapital, kr	8 092 396	0	225 729	8 318 125

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 987 000 kr samt ianspråktagande skett med 348 449 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	-856 036
Årets resultat, kr	225 729
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-630 307

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-138 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	165 688
Balanseras i ny räkning, kr	-602 619

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 019 117	5 850 596
Övriga rörelseintäkter	3	58 405	0
Summa rörelseintäkter		6 077 522	5 850 596
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 479 005	-4 334 393
Periodiskt underhåll	5	-165 688	-348 449
Övriga externa kostnader	6	-36 603	-38 678
Personalkostnader och arvoden	7	-90 187	-105 279
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-873 978	-930 085
Summa rörelsekostnader		-5 645 461	-5 756 884
Rörelseresultat		432 061	93 712
Finansiella poster	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47 988	4 904
Räntekostnader och liknande resultatposter		-254 320	-260 117
Summa finansiella poster		-206 332	-255 213
Resultat efter finansiella poster		225 729	-161 501
Resultat före skatt		225 729	-161 501
Årets resultat		225 729	-161 501

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	27 992 040	27 627 268
Pågående nyanläggning	11	619 638	0
Summa materiella anläggningstillgångar		28 611 678	27 627 268
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		28 612 178	27 627 768
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		6 555	8 611
Övriga fordringar	13	2 695 501	5 627 934
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	559 613	158 344
Summa kortfristiga fordringar		3 261 669	5 794 889
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	2 522 500	0
Summa kortfristiga placeringar		2 522 500	0
Kassa och bank			
Kassa och Bank	16	4 726	299
Summa kassa och bank		4 726	299
Summa omsättningstillgångar		5 788 895	5 795 188
SUMMA TILLGÅNGAR		34 401 073	33 422 956

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		272 450	272 450
Fond för yttre underhåll		8 675 982	8 037 431
Summa bundet eget kapital		8 948 432	8 309 881
<i>Fritt eget kapital alt. Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-856 036	-55 982
Årets resultat		225 729	-161 503
Summa fritt eget kapital alt. Summa ansamlad förlust		-630 307	-217 485
Summa eget kapital		8 318 125	8 092 396
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	14 956 239	23 274 667
Summa långfristiga skulder		14 956 239	23 274 667
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	8 318 428	485 128
Leverantörsskulder		1 343 794	381 354
Skatteskulder		16 798	12 342
Övriga skulder	18	113 859	64 707
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 333 830	1 112 362
Summa kortfristiga skulder		11 126 709	2 055 893
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 401 073	33 422 956

Kassaflödesanalys	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	225 729	-161 503
Elstöd	-58 405	0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	873 978	930 085
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 041 302	768 582
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-407 391	175 547
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	1 237 516	303 317
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 871 427	1 247 446
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-1 858 388	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 858 388	0
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-485 128	-449 214
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-485 128	-449 214
Årets kassaflöde	-472 089	798 232
Likvida medel vid årets början	5 619 582	4 821 350
Likvida medel vid årets slut	5 147 493	5 619 582

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens 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.

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. HSB Brf Åttan är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2017 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

Komponentredovisning har beräknats baserat på följande nyttjandeperioder (år)

Stomme och grund	120
Stammar	50
Fönster	50
Tak	40
Fasad	40
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 framåttriktat.

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 7,8 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	5 204 396	5 077 416
Hysesintäkter lokaler	237 823	191 207
El p-platser	10 763	6 596
Hysesintäkter p-platser	241 250	242 850
Hysesintäkter övriga objekt (gästrum & gemensamhetslokal)	15 130	9 660
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter	213 000	213 000
Fastighetsskatt lokaler	13 908	13 908
Överlåtelseavgift	28 886	39 864
Pantförskrivningsavgift	16 212	18 788
Avgift för andrahandsuthyrning	30 625	33 897
Övriga intäkter	7 124	3 410
Summa nettoomsättning	6 019 117	5 850 596

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Elstöd	58 405	0
Summa övriga rörelseintäkter	58 405	0

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	505 759	489 014
Serviceavtal	159 449	90 444
Entreprenadstäd	166 532	145 915
Snörenhållning	41 919	4 760
Förbrukningsmaterial	5 914	10 948
Reparationer	405 695	484 751
Elavgifter	211 167	350 164
Uppvärmning	1 141 101	1 071 686
Vatten och avlopp	409 256	413 379
Sophämtning	253 307	251 230
Fastighetsförsäkringar	130 568	118 028
Kabel-TV, bredband m.m	213 000	213 000
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	239 328	229 388
Administrativ förvaltning enligt avtal	171 554	165 470
Vicevärdstjänster enl avtal	249 058	231 183
Övriga externa tjänster, drift	74 138	13 658
Studie- och fritidsverksamhet	56 760	6 875
Medlems- och föreningsavgifter	42 900	42 900
Övriga driftskostnader	1 600	1 600
Summa driftkostnader	4 479 005	4 334 393

Not 5 Periodiskt underhåll

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Planerat underhåll fasad	33 750	0
Planerat underhåll mark	31 875	0
Planerat underhåll lokaler	70 000	0
Planerat underhåll ventilation	0	243 990
Planerat underhåll vatten och avlopp	30 063	104 459
Summa underhållskostnader	165 688	348 449

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	0	4 693
Kontorsmaterial och liknande	607	740
Telefon och porto	9 995	7 673
Konsultarvoden	11 626	11 435
Revisionsarvode extern revisor	14 375	14 137
Summa övriga externa kostnader	36 603	38 678

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Styrelsearvoden	55 125	72 450
Arvoden föreningsrevisor	5 250	4 830
Arvode valberedning	5 250	4 830
Övriga arvoden	3 000	1 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	21 562	22 169
Summa personalkostnader och arvoden	90 187	105 279
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	873 978	930 085
Summa av- och nedskrivningar	873 978	930 085

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.	47 308	4 904
Ränteintäkter från skattekonto	680	0
Räntekostnader	-254 320	-260 117
Summa finansiella poster	-206 332	-255 213

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

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	45 656 270	45 656 270
Årets anskaffning	1 238 750	0
Ingående avskrivning på byggnader	-18 176 040	-17 245 955
Årets avskrivningar, byggnader	-873 978	-930 085
Bokförda värden byggnader	27 845 002	27 480 230
Mark	147 038	147 038
Utgående redovisat värde byggnader och mark	27 992 040	27 627 268
Taxeringsvärde byggnad	77 065 000	77 065 000
Taxeringsvärde mark	81 304 000	81 304 000

Not 11 Pågående nyanläggningar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Årets anskaffning	619 638	0
Utgående redovisat värde	619 638	0

Pågående nyanläggning avser asfaltering. Beräknas vara färdigt våren 2024. Nyttjandeperioden bedöms till 25 år.

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	500
Summa andra långfr. v.pappersinnehav	500	500

Not 13 Övriga fordringar

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	2 620 267	5 619 283
Skattekonto	75 234	8 651
Summa övriga fordringar	2 695 501	5 627 934

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Sophämningskostnader	49 090	43 144
Försäkringspremier	45 304	40 070
Kabel-TV avgifter m.m.	53 250	53 250
Förvaltningsavtal	22 412	0
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	0	21 880
Upplupna ränteintäkter	16 508	0
Övrigt upplupet och förutbetalt*	373 049	0
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	559 613	158 344

* Avser upplupna intäkter för vidarefakturering av asfaltsarbeten.

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Övriga räntebärande värdepapper	2 522 500	0
Summa övriga kortfristiga placeringar	2 522 500	0

Kortfristiga placeringar med följande villkor:

	Ränta	Löptid	Belopp
Bunden placering Handelsbanken	3,95 %	2024-01-29	2 522 500 kr

Not 16 Kassa och bank

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Konto Handelsbanken	4 427	0
Konto Swedbank	299	299
Summa kassa och bank	4 726	299

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	23 274 667	23 759 795
Summa långfristiga skulder	23 274 667	23 759 795
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	38 587 800	38 587 800
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	38 587 800	38 587 800

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	0,830	2026-06-01	9 436 965
Swedbank	1,320	2024-01-25	7 976 100
Stadshypotek	1,160	2027-01-30	<u>5 861 602</u>
Summa			23 274 667
Avgår för omförhandling			-7 833 300
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			<u>-485 128</u>
Totalt			14 956 239

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 20 849 027

Not 18 Övriga skulder

	<u>2023-01-01</u>	<u>2022-01-01</u>
	<u>-2023-12-31</u>	<u>-2022-12-31</u>
Momsskuld	18 567	0
Fond för inre underhåll	4 785	4 785
Depositioner	48 041	19 750
Övriga kortfristiga skulder	42 466	40 172
Summa övriga skulder	113 859	64 707

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Löner och arvoden	68 625	82 110
Arbetsgivaravgifter	20 291	25 799
Reparationskostnader	28 039	43 328
Underhållsutgifter	442 500	243 990
Arvode revision	14 375	13 770
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	34 480	13 768
Elavgifter	23 724	50 540
Uppvärmningskostnader	175 188	162 420
Förutbetalda hyror och avgifter	492 079	441 392
Upplupna räntekostnader	34 529	35 245
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	1 333 830	1 112 362

Uppsala enligt digital signering

Ann-Kristin Öberg
Ordförande

Jan Balkeståhl

Annika Burén

Petra Hammarström

Görel Karlsson

Alexandra Gustafsson

Hanna Krusendal Svedman

Gustaf Brorsson

Mikael Östlund

Ida Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering.

Elisabet Lundin
Av föreningen vald revisorCornelia Gustafsson
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Åttan i Uppsala, org.nr. 717600-4872

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Åttan i Uppsala för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Elisabet Lundin
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

ANKI ÖBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 14:23:05



PETRA HAMMARSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 14:31:28



ANNIKA BURÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 19:42:12



MIKAEL ÖSTLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 21:49:51



GUSTAF BRORSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 06:27:37



IDA NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 08:55:44



ALEXANDRA GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 07:11:40



HANNA SVEDMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 16:12:19



GÖREL KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 21:31:04



JAN BALKESTÅHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 11:50:38



ELISABET LUNDIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 14:57:17



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 15:52:02



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ELISABET LUNDIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 14:59:36



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 15:52:42

