

2023

# ÅRSREDOVISNING

HSB Brf 81 Västgötaresan





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 81 Västgötaresan i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 716422-2056 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 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-11-23.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sävja 1:83	1988-01-01	1988-1990
Sävja 1:84	1988-01-01	1988-1990

#### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
142	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 193
1	samlingslokal	345
66	garageplatser	780
37	p-platser (varav 11 är gästparkeringar)	0
54	p-platser med motorvärmare	0
<b>Totalt 300 objekt</b>		<b>14 318</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 38 st 2 rok, 36 st 3 rok, 33 st 4 rok, 33 st 5 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Tore Byekwaso	Ordförande
Elin Höglund	Ledamot
Viktoria Rydberg	Ledamot
Sivan Omar Sharif	Ledamot
Joakim Bernström	Ledamot
Daniela Lorenz	Suppleant
Bertil Nordström	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Viktoria Rydberg, Elin Höglund, Joakim Bernström och Sivan Omar Sharif, samt suppleanterna Bertil Nordström och Daniela Lorenz.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna Tore Byekwaso, Elin Höglund, Sivan Omar Sharif och Viktoria Rydberg.

Revisor har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Josefin Karlavagn (sammankallande), Felix Holm samt Linus Frost, valda vid föreningsstämman.

Som teknisk förvaltare har Kent Elmnert, ML Konsult, fungerat.

Under året har föreningen anlitat följande leverantörer för olika tjänster:

- HSB Boservice i Uppland AB - Ekonomisk förvaltning
- Rent och Fräscht AB - Städning
- Montage och fastighetsservice i Uppsala AB - Fastighetsskötsel
- Kone - Hisservice
- HSB Boservice i Uppland AB - Ventilation
- Parkia AB - Parkering
- ELAK - El-installationer
- Bahnhof - Nätverksoperatör
- Certego - Nyckelhantering
- Telge Energi - El
- Vattenfall - El och fjärrvärme
- Returpappercentralen - Avfall

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22. På stämman deltog 34 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-12-14 med anledning av att styrelsen behövde förstärkning med antal ledamöter och suppleanter samt en första läsning av de nya stadgarna. På extrastämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 2 186 667 kr. Det ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 1 361 584 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 1 639 639 kr. Årets underskott beror främst på det genomförda underhållet men bottnar även i stigande drifts- och räntekostnader.

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 för räkenskapsåret negativa kassaflödet beror främst på att genomfört underhåll bekostats med befintliga likvida medel.

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2023-01-01 med 4 %. För att klara framtida kostnader och utgifter är en höjning av årsavgiften med 5 % per 2024-01-01 registrerad.

### Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 12 001 523 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 794 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 1 639 639 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är stämman.*

Under året har följande större åtgärder genomförts:

- Del av renovering i 10 stycken badrum i föreningen.
- Bytt en hiss i ett punkthus.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes löpande under året.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 190 och under året har det tillkommit 14 och avgått 14 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 190.

Föreningen har genomfört två aktivitetsdagar där vi tillsammans träffas och förbättrar ytor i föreningen. Föreningen bjuder här på lunch.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	195	244	319	196	250
Skuldsättning, kr/kvm	6 479	6 580	6 654	6 729	6 804
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 031	7 141	7 222	7 303	7 385
Räntekänslighet, %	8	9	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	168	173	162	150	156
Årsavgifter, kr/kvm	866	831	824	816	808
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	94	95	94
Totala intäkter, kr/kvm	843	810	805	795	792
Nettoomsättning, tkr	12 074	11 596	11 521	11 389	11 337
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 187	-419	-238	-1 345	322
Soliditet, %	20	21	21	21	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	13 192 963	0	0	13 192 963
Underhållsfond, kr	12 170 657	0	-169 134	12 001 523
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>25 363 620</b>	<b>0</b>	<b>-169 134</b>	<b>25 194 486</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 074 450	-418 501	169 134	825 083
Årets resultat, kr	-418 501	418 501	-2 186 667	-2 186 667
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>655 949</b>	<b>0</b>	<b>-2 017 533</b>	<b>-1 361 584</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>26 019 569</b>	<b>0</b>	<b>-2 186 667</b>	<b>23 832 902</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 413 000 kr samt ianspråktagande skett med 582 134 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	825 083
Årets resultat, kr	-2 186 667
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-1 361 584</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-794 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 639 639
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-515 945</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	3	12 074 042	11 595 812
Övriga rörelseintäkter	4	72 720	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>12 146 762</b>	<b>11 595 812</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	5	-6 502 065	-6 332 952
Periodiskt underhåll	6	-1 639 639	-582 134
Övriga externa kostnader	7	-154 903	-41 987
Personalkostnader och arvoden	8	-346 136	-273 248
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-3 337 029	-3 337 029
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 979 772</b>	<b>-10 567 350</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>166 990</b>	<b>1 028 462</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	7 435	5 584
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 361 092	-1 452 547
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 353 657</b>	<b>-1 446 963</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 186 667</b>	<b>-418 501</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 186 667</b>	<b>-418 501</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 186 667</b>	<b>-418 501</b>

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	112 609 338	115 937 832
Inventarier, verktyg och installationer	12	42 676	51 211
Pågående nyanläggning	13	308 715	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>112 960 729</b>	<b>115 989 043</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>112 961 229</b>	<b>115 989 543</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		11 116	17 021
Övriga fordringar	15	5 725 821	6 189 635
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	452 362	459 104
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>6 189 299</b>	<b>6 665 760</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 189 299</b>	<b>6 665 760</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>119 150 528</b>	<b>122 655 303</b>



Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		13 192 963	13 192 963
Fond för yttre underhåll		12 001 523	12 170 657
Summa bundet eget kapital		25 194 486	25 363 620
<b><i>Fritt eget kapital alt. ansamlad förlust</i></b>			
Balanserat resultat		825 083	1 074 450
Årets resultat		-2 186 667	-418 501
Summa fritt eget kapital alt. ansamlad förlust		-1 361 584	655 949
<b>Summa eget kapital</b>		<b>23 832 902</b>	<b>26 019 569</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	72 606 477	57 176 532
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>72 606 477</b>	<b>57 176 532</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	20 154 551	37 034 503
Leverantörsskulder		370 664	420 762
Skatteskulder		156 479	119 148
Övriga skulder	18	98 581	163 292
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 930 874	1 721 497
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>22 711 149</b>	<b>39 459 202</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>119 150 528</b>	<b>122 655 303</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	-2 186 667	-418 501
Elstöd	-72 720	0
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	3 337 029	3 337 029
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>1 077 642</b>	<b>2 918 528</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	16 185	-41 269
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	131 898	187 540
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 225 725</b>	<b>3 064 799</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-308 715	-794 880
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-308 715</b>	<b>-794 880</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 450 007	-1 067 516
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 450 007</b>	<b>-1 067 516</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-532 997</b>	<b>1 202 403</b>
Likvida medel vid årets början	6 160 765	4 958 362
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 627 768</b>	<b>6 160 765</b>

I kassaflödesanalysen medräknas 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	2,3 %
-----------	-------

#### 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 18,4 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. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 64 238 tkr.

**Not 2      Eventualförpliktelse**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Föreningsavgäld	2 161 900	2 161 900
Redovisat värde	2 161 900	2 161 900

**Upplysningar till resultaträkningen****Not 3      Nettoomsättning**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder *	11 424 218	10 968 834
Hysesintäkter garage	308 400	309 123
Hysesintäkter p-platser	274 500	268 000
Överlåtelseavgift	15 756	18 120
Pantförskrivningsavgift	6 615	16 842
Avgift för andrahandsuthyrning	0	325
Övriga intäkter **	44 553	14 568
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>12 074 042</b>	<b>11 595 812</b>

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

\*\* Består i huvudsak av intäkter för gästrum och diverse vidarefakturerering till medlemmar.

**Not 4 Övriga rörelseintäkter**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Erhållna statliga bidrag (elstöd)	72 720	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>72 720</b>	<b>0</b>

**Not 5 Driftskostnader**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	735 000	625 500
Serviceavtal	53 693	45 649
Entreprenadstäd	91 375	79 627
Besiktningkostnader	5 828	112 391
Snörenhållning	143 556	88 728
Förbrukningsmaterial	24 652	47 836
Reparationer	550 943	492 237
Elavgifter	343 007	449 217
Uppvärmning	1 463 689	1 376 522
Vatten och avlopp	596 378	644 863
Sophämtning	469 932	512 382
Fastighetsförsäkringar	199 874	163 892
Kabel-TV, bredband m.m	734 098	499 783
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	808 296	775 718
Administrativ förvaltning enligt avtal	181 921	172 566
Tekniska förvaltartjänster	0	133 170
Övriga externa tjänster, drift	12 086	36 701
Studie- och fritidsverksamhet	39 137	28 670
Medlems- och föreningsavgifter	42 900	42 900
Övriga driftskostnader	5 700	4 600
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>6 502 065</b>	<b>6 332 952</b>

**Not 6 Periodiskt underhåll**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Planerat underhåll fasad	0	406 633
Planerat underhåll fönster och dörrar	51 050	0
Planerat underhåll bostäder	896 800	0
Planerat underhåll ventilation	355 864	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	335 925	175 501
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>1 639 639</b>	<b>582 134</b>

**Not 7 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	72 937	1 348
Kontorsmaterial och liknande	1 332	8 963
Telefon och porto	23 928	898
Bankkostnader	833	0
Konsultarvoden	35 873	17 690
Revisionsarvode extern revisor	20 000	13 088
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>154 903</b>	<b>41 987</b>

**Not 8 Personalkostnader och arvoden**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Styrelsearvoden	132 251	144 898
Arvoden föreningsrevisor	0	4 900
Arvode valberedning	8 925	10 802
Övriga arvoden*	123 300	48 300
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	81 660	64 348
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>346 136</b>	<b>273 248</b>

\* 2023: Avser utbetalningar till Kent Elmnert för teknisk förvaltning.  
Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 9 Av- och nedskrivningar**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Avskrivning byggnader	3 328 494	3 328 494
Avskrivning maskiner och inventarier	8 535	8 535
<b>Summa av- och nedskrivningar</b>	<b>3 337 029</b>	<b>3 337 029</b>

**Not 10 Finansiella poster**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	6 530	5 475
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	0	69
Ränteintäkter från skattekonto	905	40
Räntekostnader	-2 361 092	-1 452 547
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-2 353 657</b>	<b>-1 446 963</b>



## Upplysningar till balansräkningen

### Not 11 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	141 417 608	140 622 728
Årets anskaffning *	0	794 880
Ingående avskrivning på byggnader	-33 381 776	-30 053 282
Årets avskrivningar, byggnader	-3 328 494	-3 328 494
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>104 707 338</b>	<b>108 035 832</b>
Mark	7 902 000	7 902 000
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>112 609 338</b>	<b>115 937 832</b>
Taxeringsvärde byggnad	136 157 000	136 157 000
Taxeringsvärde mark	68 987 000	68 987 000
* 2022: Avser installation fiber.		

### Not 12 Maskiner och inventarier

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	85 351	85 351
Ingående avskrivningar på inventarier	-34 140	-25 605
Årets avskrivning på inventarier	-8 535	-8 535
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>42 676</b>	<b>51 211</b>

### Not 13 Pågående nyanläggningar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Pågående arbete *	308 715	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>308 715</b>	<b>0</b>

\* Avser byte av hissar

**Not 14      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 15      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	5 627 768	6 160 765
Skattekonto	98 053	28 870
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>5 725 821</b>	<b>6 189 635</b>

**Not 16      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>
Kostnader för vatten och avlopp	0	53 299
Sophämningskostnader	76 427	69 387
Försäkringspremier	231 854	199 874
Kabel-TV, bredband m.m	137 831	120 134
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	6 250	16 410
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>452 362</b>	<b>459 104</b>

**Not 17 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	92 761 028	94 211 035
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>92 761 028</b>	<b>94 211 035</b>
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar		
Uttaga pantbrev i fastighet	120 345 000	120 345 000
<b>Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>120 345 000</b>	<b>120 345 000</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2023-12-31
Handelsbanken	1,05	2025-03-30	11 456 587
Handelsbanken	2,88	2027-03-30	10 775 342
Handelsbanken	1,56	2027-03-01	10 455 612
Handelsbanken	1,56	2027-03-01	6 893 233
Handelsbanken	1,05	2025-03-30	8 669 745
Handelsbanken	5,00	2024-02-05	18 684 967
Handelsbanken	3,87	2027-09-01	8 926 013
Swedbank	3,77	2026-11-25	<u>16 899 529</u>
Summa			92 761 028
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-1 709 196
Avgår lån för omförhandling 2024			<u>-18 445 355</u>
Totalt			72 606 477

Uppllysning om skulder som förfaller senare än 5 år 84 215 048

**Not 18 Övriga skulder**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Momsskuld	7 200	7 200
Fond för inre underhåll	40 593	45 322
Källskatt för arvoden och personallöner	3 360	27 448
Arbetsgivaravgift	2 640	25 956
Övriga kortfristiga skulder	44 788	57 366
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>98 581</b>	<b>163 292</b>

**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	62 425	10 626
Arbetsgivaravgifter	19 614	3 339
Reparationskostnader	91 666	13 763
Underhållsutgifter	11 050	0
Arvode revision	20 000	15 300
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	125 678	94 648
Elavgifter	40 308	67 650
Uppvärmningskostnader	212 078	202 122
Förutbetalda hyror och avgifter	970 099	964 488
Upplupna räntekostnader	369 831	341 312
Övrigt upplupet och förutbetalt	8 125	8 249
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<b>1 930 874</b>	<b>1 721 497</b>

Uppsala enligt digital signering

Tore Byekwaso

Elin Höglund

Viktoria Rydberg

Sivan Omar Sharif

Joakim Bernström

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering.

Cornelia Gustafsson

BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 81 Västgötaresan i Uppsala, org.nr. 716422-2056

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 81 Västgötaresan i Uppsala för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

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

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf 81 Västgötaresan i Uppsala för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

### Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor.

Uppsala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf 81 Västgötaresan i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**TORE BYEKWASO**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 13:08:40



**VIKTORIA RYDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 20:43:17



**SIVAN OMAR SHARIF**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 20:56:10



**ELIN HÖGLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 21:43:54



**JOAKIM BERNSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 15:34:19



**CORNELIA GUSTAFSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 09:48:06



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf 81 Västgötaresan i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CORNELIA GUSTAFSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 09:48:59

