



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf 69 Soluppgången i Uppsala

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 69 Soluppgången i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 769625-7851 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 2013. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gränby 22:4	2013-05-01	2015

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 659
31	p-platser	0
27	garageplatser	350
1	MC-plats (inne)	0
Totalt 131 objekt		6 009

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 14 st 2 rok, 26 st 3 rok, 19 st 4 rok, 6 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Uppsala Gränby GA:1	G:A		1 / 4	Vägar med asfaltsbeläggning för in-och utfart samt vägbelysning(armaturer och ledningar).

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Tomas Jansson	Ordförande	2016-04-18	
Lisbeth Thörnqvist	Ledamot	2016-04-18	
Jim Dawe	Ledamot	2023-05-29	2024-02-27
Zohreh Razaghi	Ledamot	2016-04-18	
Sümbül Bahceci	Ledamot	2023-05-29	
Linus Blomlöf	Ledamot	2021-05-31	
Nikola Susnjara	Ledamot	2023-05-29	
Sina Molavipour	Ledamot	2023-05-29	
Thea Nordström	Ledamot utsedd av HSB Uppsala	2023-10-23	
Anna Kaczynska	Ledamot utsedd av HSB Uppsala	2019-05-06	2023-05-29

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Linus Blomlöf, Sina Molavipour, Sümbül Bahceci och Zohreh Razaghi.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tomas Jansson, Jim Dawe, Linus Blomlöf och Sina Molavipour.

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

Valberedning har varit: Vakant, ingen vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-27. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 127 880 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 3 109 372 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 106 335 kr.

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +8 %. En förändring av årsavgiften med +5% per 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 positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sid 9.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 873 111 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 726 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 106 335 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 den 2023-06-12.

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

- HSB Boservice i Uppland AB - Ekonomisk förvaltning
- HSB Boservice i Uppland AB - Fastighetsskötsel
- HSB Uppsala - Förvaltare
- Aimo Park - Avtal om gästparkering
- BB-gruppen - Tillverkning nycklar och cylindrar
- ChargeNode - Elbilsladdning
- Fortum - Elavtal
- FreshAir - årsservice ventilationsaggregat
- Infometric - Individuell mätning av el och vattenförbrukning
- Kone - Serviceavtal hissar och garageport
- KTC - Övervakning och reglering VVS
- Ragnsells - Avfallshantering
- Sinnesfrid - Trapphusstäd
- Telenor - Bredband, TV och telefoni

Robert Auinger har hjälpt med enklare reparationer och underhåll i allmänna utrymmen.

Föreningen har under året installerat 4 laddplatser ute och 4 laddplatser i garaget.

Föreningen har stärkt skalskyddet under året genom att ta bort användning av nycklar för inpassage. Skydden till förråden har också stärkts genom borttagning av nycklar och enbart tillåter användning av taggar. Till förstärkningen av skalskyddet användes elprisstödet.

Radonmätning har genomförts med godkänt protokoll.

Lekplatsen har besiktigats.

Föreningen har sänkt elpriset 2 gånger under året. Första sänkningen genomfördes 1/3 från 4kr/kwh till 3,50kr/kwh och den andra sänkningen genomfördes den 1/7 från 3,50kr/kwh till 3kr/kwh.

Föreningen har startat en Facebookgrupp för medlemmarna.

Föreningen undersöker inträngande vatten i garagetaket vid kraftiga regnoväder och hävdar garantiåtgärd gentemot byggherren. I dagsläget finns ingen uppskattad kostnad för eventuella åtgärder.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 108 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 108.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	311	263	268	274	251
Skuldsättning, kr/kvm	8 246	8 488	8 719	8 945	9 188
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 756	9 013	9 258	9 498	9 756
Räntekänslighet, %	11	13	14	14	14
Energikostnad, kr/kvm	162	165	152	138	161
Årsavgifter, kr/kvm	769	701	674	676	677
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	88	87	88	88
Totala intäkter, kr/kvm	846	751	727	722	725
Nettoomsättning, tkr	4 943	4 513	4 370	4 338	4 355
Resultat efter finansiella poster, tkr	128	-714	-278	27	-112
Soliditet, %	76	76	75	75	74

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

*Vissa nyckeltal räknas ut på ett annat sätt än i tidigare årsredovisningar.

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. *Nyckeltalen är inte jämförbara med tidigare år med anledning av regler.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	162 250 001	0	0	162 250 001
Underhållsfond, kr	2 028 179	0	-155 068	1 873 111
S:a bundet eget kapital, kr	164 278 180	0	-155 068	164 123 112
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 678 755	-713 566	155 068	-3 237 252
Årets resultat, kr	-713 566	713 566	127 880	127 880
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 392 321	0	282 948	-3 109 372
S:a eget kapital, kr	160 885 859	0	127 880	161 013 740

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 519 000 kr samt ianspråktagande skett med 674 068 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	-3 237 252
Årets resultat, kr	127 880
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 109 372

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-726 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	106 335
Balanseras i ny räkning, kr	-3 729 037

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	4 943 197	4 513 376
Övriga rörelseintäkter	3	142 627	162 900
Summa rörelseintäkter		5 085 824	4 676 276
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-2 284 095	-3 011 758
Övriga externa kostnader	5	-22 591	-19 576
Personalkostnader och arvoden	6	-120 085	-97 521
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 634 676	-1 621 275
Summa rörelsekostnader		-4 061 447	-4 750 130
Rörelseresultat		1 024 377	-73 854
Finansiella poster	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 196	3 719
Räntekostnader och liknande resultatposter		-917 693	-643 431
Summa finansiella poster		-896 497	-639 712
Resultat efter finansiella poster		127 880	-713 566
Resultat före skatt		127 880	-713 566
Årets resultat		127 880	-713 566

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	208 617 525	210 238 800
Inventarier, verktyg och installationer	9	53 604	0
Summa materiella anläggningstillgångar		208 671 129	210 238 800
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		208 671 629	210 239 300
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		13 422	15 455
Övriga fordringar	11	2 853 699	1 466 049
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	75 789	118 315
Summa kortfristiga fordringar		2 942 910	1 599 819
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	0	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	1 000 000
Summa omsättningstillgångar		2 942 910	2 599 819
SUMMA TILLGÅNGAR		211 614 539	212 839 119

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		162 250 001	162 250 001
Fond för yttre underhåll		1 873 111	2 028 179
Summa bundet eget kapital		164 123 112	164 278 180
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 237 252	-2 678 755
Årets resultat		127 880	-713 566
Summa ansamlad förlust		-3 109 372	-3 392 321
Summa eget kapital		161 013 740	160 885 859
 <i>Långfristiga skulder</i>	 14		
Övriga skulder till kreditinstitut		28 369 500	29 215 500
Summa långfristiga skulder		28 369 500	29 215 500
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	21 180 250	21 789 250
Leverantörsskulder		121 465	147 939
Skatteskulder		48 587	43 903
Övriga skulder	15	22 007	9 575
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	858 990	747 093
Summa kortfristiga skulder		22 231 299	22 737 760
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		211 614 539	212 839 119

Kassaflödesanalys	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	127 880	-713 566
Elstöd	-140 499	0
Erhållna bidrag	83 758	0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 634 676	1 621 275
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 705 815	907 709
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	10 228	-32 263
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	102 539	154 177
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 818 582	1 029 623
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av inventarier	-150 762	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-150 762	0
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 455 000	-1 385 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 455 000	-1 385 250
Årets kassaflöde	212 820	-355 627
Likvida medel vid årets början	2 466 042	2 821 669
Likvida medel vid årets slut	2 678 862	2 466 042

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Uppsala in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en 120-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 111 år. Inventarier skrivs av linjärt med 20 % per år.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 19,3 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 SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en s.k. äkta bostadsrättsförening belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 570 552	3 306 422
Hysesintäkter garage	324 000	307 800
Hysesintäkter p-platser	188 175	187 025
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter	163 296	167 412
Överlåtelseavgift	10 504	7 248
Pantförskrivningsavgift	7 833	3 843
Gästrum	2 800	2 400
Avgift vid andrahandsuthyrning	21 030	26 135
Elavgifter	480 624	361 203
Vattenavgifter	140 053	134 651
Övriga intäkter	34 330	9 237
Summa nettoomsättning	4 943 197	4 513 376

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Erhållna statliga bidrag*	140 499	0
Erhållna försäkringsersättningar	2 128	162 900
Summa övriga rörelseintäkter	142 627	162 900

* Avser elstöd.

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	146 889	152 615
Serviceavtal	121 177	99 392
Entreprenadstäd	106 710	103 133
Besiktningsskostnader	7 176	6 861
Snörenhållning	30 738	6 530
Förbrukningsmaterial	941	1 538
Reparationer	128 647	333 838
Elavgifter	411 658	448 123
Uppvärmning	394 661	364 203
Vatten och avlopp	165 718	176 699
Sophämtning	124 439	126 992
Fastighetsförsäkringar	99 888	74 530
Kabel-TV, bredband m.m	168 091	168 323
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	23 950	23 950
Administrativ förvaltning enligt avtal	105 365	106 485
Vicevärdstjänster enl avtal	97 500	102 079
Övriga externa tjänster, drift	17 928	9 027
Studie- och fritidsverksamhet	2 784	10 383
Medlems- och föreningsavgifter	21 900	21 900
Övriga driftskostnader	1 600	1 089
Summa driftkostnader	2 177 760	2 337 690
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll ventilation	0	68 200
Planerat underhåll el-installationer	0	277 388
Planerat underhåll lås-system	106 335	328 480
Summa underhållskostnader	106 335	674 068
Summa fastighets- och driftkostnader	2 284 095	3 011 758

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	6 860	2 020
Kontorsmaterial och liknande	713	3 626
Telefon och porto	2 323	1 466
Konsultarvoden	186	1 464
Revisionsarvode extern revisor	12 500	11 000
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	9	0
Summa övriga externa kostnader	22 591	19 576

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Styrelsearvoden	83 750	61 859
Arvoden föreningsrevisor	2 625	2 415
Arvode valberedning	0	1 932
Övriga arvoden	5 000	8 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	28 710	23 315
Summa personalkostnader och arvoden	120 085	97 521

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Finansiella poster

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 302	3 711
Ränteintäkter från placeringar	19 247	8
Ränteintäkter från skattekonto	647	0
Räntekostnader	-917 693	-643 431
Summa finansiella poster	-896 497	-639 712

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	194 553 000	194 553 000
Ingående avskrivning på byggnader	-12 970 200	-11 348 925
Årets avskrivningar, byggnader	-1 621 275	-1 621 275
Bokförda värden byggnader	179 961 525	181 582 800
Mark	28 656 000	28 656 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	208 617 525	210 238 800
Taxeringsvärde byggnad	129 395 000	129 395 000
Taxeringsvärde mark	31 000 000	31 000 000

Not 9 Maskiner och inventarier

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Årets anskaffning	67 005	0
Årets avskrivning på inventarier	-13 401	0
Utgående redovisat värde	53 604	0

Not 10 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 11 Övriga fordringar

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	2 678 862	1 466 042
Skattekonto	141 840	7
Skattefordran	32 997	0
Summa övriga fordringar	2 853 699	1 466 049

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	0	15 265
Sophämningskostnader	0	5 735
Försäkringspremier	17 032	14 810
Kabel-TV avgifter m.m.	40 823	41 783
Förvaltningsavtal	0	14 809
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	0	24 375
Upplupna ränteintäkter	0	1 538
Övrigt upplupet och förutbetalt	17 934	0
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	75 789	118 315

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
HSB Uppsala, bunden placering	0	1 000 000
Summa övriga kortfristiga placeringar	0	1 000 000

Kortfristiga placeringar med följande villkor:

	Ränta	Löptid	Belopp
HSB Uppsala, bunden placering	2,05 %	2023-12-05	<u>1 000 000</u>
			1 000 000

Placeringen avslutades 2023-12-05

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	49 549 750	51 004 750
Summa långfristiga skulder	49 549 750	51 004 750
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	60 959 000	60 959 000
Summa ställda säkerheter	60 959 000	60 959 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank	4,571	2024-01-28	10 866 500
Swedbank	4,576	2024-01-28	9 085 750
SBAB	0,820	2025-11-14	16 176 000
Stadshypotek	1,150	2026-10-30	<u>13 421 500</u>
Summa			49 549 750
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-1 905 000
Avgår lån för omförhandling 2024			<u>-19 275 250</u>
Totalt			28 369 500

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 43 024 750

Not 15 Övriga skulder

	<u>2023-01-01</u>	<u>2022-01-01</u>
	<u>-2023-12-31</u>	<u>-2022-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	22 007	9 575
Summa övriga skulder	22 007	9 575

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Löner och arvoden	91 375	74 206
Arbetsgivaravgifter	28 710	23 316
Arvode revision	12 500	10 500
Elavgifter	52 377	107 401
Uppvärmningskostnader	61 031	57 076
Kostnader för vatten och avlopp	37 126	0
Sophämningskostnader	11 896	0
Förutbetalda hyror och avgifter	353 293	335 306
Upplupna räntekostnader	191 147	130 778
Övrigt upplupet och förutbetalt	19 535	8 510
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	858 990	747 093

Uppsala enligt digital signering

Tomas Jansson

Linus Blomlöf

Jim Dawe

Lisbeth Törnqvist

Nikola Susnjara

Sina Molavipour

Sümbül Bahceci

Zohreh Razaghi

Thea Nordström
HSB-Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Tomas Asp
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 69 Soluppgången i Uppsala, org.nr. 769625-7851

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 69 Soluppgången 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf 69 Soluppgången 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uppsala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tomas Asp
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf 69 Soluppgången i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOMAS JANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 08:13:43



LINUS BLOMLÖF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 06:54:57



SUMBUL BAHCECI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 11:23:24



JIM DAWE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 15:21:23



LISBETH THÖRNQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 05:57:06



NIKOLA SUSNJARA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 09:13:44



ZOHREH RAZZAGHI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 18:38:41



SINA MOLAVIPOUR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 11:49:24



THEA KRISTINA H NORDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 19:02:43



TOMAS ASP

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 13:28:03



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 07:57:45



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf 69 Soluppgången i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOMAS ASP

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 21:22:33



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 07:59:12



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.