

2023

ÅRSREDOVISNING

**HSB Bostadsrättsförening
Sjuan i Uppsala**



kontakt.upsala@hsb.se



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Sjuan i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 717600-4906 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en oäkta 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 2018-07-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och mark på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kungsängen 4:3	1941-03-25	1959

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Uppsala. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-02-28.

Antal	Benämning	Total yta m ²
35	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	4 437
24	lokaler och förråd (hyresrätt)	3 321
62	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 126
115	garageplatser	1 438
Totalt 236 objekt		13 322

Föreningens lägenheter fördelas på: 19 st 1 rok, 10 st 2 rok, 12 st 3 rok, 19 st 4 rok, 2 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Björn Lindé	Ordförande
Ulf Lidström	HSB-Ledamot
Kia Gumbel Handegard	Ledamot
Göran Blomberg	Ledamot
Gunilla Berger	Ledamot
Peter Bergman	Ledamot
Gunnar Levin	Ledamot
Martin Kihlén	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gunilla Berger, Göran Blomberg, Peter Bergman och Martin Kihlén.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kia Gumbel Handegard, Björn Linde, Gunilla Berger och Martin Kihlén.

Revisorer har varit: Kesar Babra med Thomas Hellsten som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Lennart Sandström (sammankallande) och Johan Doverfjord, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 295 523 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 18 926 196 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 195 170 kr.

Förlusten beror främst på ökade räntekostnader till följd av förfallna löptider. Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +12 %. En förändring av årsavgiften med +7,5% 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

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 114 296 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 867 000 kr till underhållsfonden.

Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 195 170 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-16.



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

HSB Boservice i Uppland AB - Ekonomisk förvaltning
HSB Uppsala - Förvaltare, Malin Vesterlund
HSB Boservice i Uppland AB - Fastighetsskötsel, från 1/7
Fastighetsägarna AB - Fastighetsskötsel, till 30/6
PD Miljövårdsservice AB - Städning
Uppsala Lyftservice AB - Hisservice
Safe Security AB - Bevakning av fastighet
Parkia KB - Bevakning av bilplatser

Föreningens hus byggdes 1959 och följande större underhållsåtgärder har gjorts de senaste åren:

2023 Postboxar
2022 Utbyte av lägenhetsdörrar inomhus
2021 OVK
2020 Installation av laddpunkter för elbilar
2019 Ny Led-belysning källare och garage
2018 Nytt lås- och passersystem
2018 Gemensam el (IMD)
2017 Målning och byte av balkongräcken
2017 Renovering av hissar
2016 Renovering av fasadytor av puts
2015 Ny utrustning och planteringar gården
2014 Nytt tät- och ytskikt gården
2014 Nya fönster lägenheter
2013 Ny trapp till gården
2011 Ommålning samtliga trapphus
2011 Ny takbeläggning Vretgränd 14 och Dragarbrunnsgatan 53
2011 Nytt soprum
2010 Ny takbeläggning Vretgränd 12
2010 Betong- och putsskador lagade på fasader samt kontroll och fastskruvande av plåtfasader

Föreningen har en egen hemsida (www.hsb.se/upsala/brf/sjuan/) där nyttig information av olika slag finns.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 85 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 86.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	64	79	29	106	66
Skuldsättning, kr/kvm	2 921	3 001	3 083	3 161	3 240
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 544	4 669	4 796	4 917	5 041
Räntekänslighet, %	5	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	212	212	204	171	193
Årsavgifter, kr/kvm	856	799	669	720	701
Årsavgifter/totala intäkter, %	67	66	63	64	65
Totala intäkter, kr/kvm	821	773	681	728	693
Nettoomsättning, tkr	10 938	10 294	9 074	9 704	9 236
Resultat efter finansiella poster, tkr	-296	-897	-1 349	-109	-474
Soliditet, %	-46	-46	-42	-37	-37

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 410 793	0	0	1 410 793
Upplåtelseavgifter, kr	1 504 087	0	0	1 504 087
Underhållsfond, kr	316 734	0	-202 438	114 296
S:a bundet eget kapital, kr	3 231 614	0	-202 438	3 029 176
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-17 935 630	-897 481	202 438	-18 630 673
Årets resultat, kr	-897 481	897 481	-295 523	-295 523
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-18 833 111	0	-93 085	-18 926 196
S:a eget kapital, kr	-15 601 497	0	-295 523	-15 897 020

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 802 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 004 438 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	-18 630 673
Årets resultat, kr	-295 523
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-18 926 196

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-867 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	195 170
Balanseras i ny räkning, kr	-19 598 026

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	10 937 608	10 294 143
Övriga rörelseintäkter	3	229 310	0
Summa rörelseintäkter		11 166 918	10 294 143
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-7 002 246	-7 791 674
Övriga externa kostnader	5	-58 820	-22 957
Personalkostnader och arvoden	6	-131 091	-136 595
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-950 392	-950 392
Summa rörelsekostnader		-8 142 549	-8 901 618
Rörelseresultat		3 024 369	1 392 525
Finansiella poster	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 164	2 865
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 389 271	-361 451
Summa finansiella poster		-1 377 107	-358 586
Resultat efter finansiella poster		1 647 262	1 033 939
Bokslutsdispositioner			
Förändringar av periodiseringsfonder		-971 440	-1 036 746
Summa bokslutsdispositioner		-971 440	-1 036 746
Resultat före skatt		675 822	-2 807
Skatter			
Skatt på årets resultat		-971 345	-894 674
Årets resultat		-295 523	-897 481

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	28 915 556	29 865 948
Summa materiella anläggningstillgångar		28 915 556	29 865 948
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		28 916 056	29 866 448
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter		16 795	16 795
Summa varulager		16 795	16 795
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		0	823 072
Övriga fordringar	10	4 994 813	2 698 577
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	234 454	272 172
Summa kortfristiga fordringar		5 229 267	3 793 821
Kassa och bank			
Kassa och Bank	12	157 036	134 221
Summa kassa och bank		157 036	134 221
Summa omsättningstillgångar		5 403 098	3 944 837
SUMMA TILLGÅNGAR		34 319 154	33 811 285

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 914 880	2 914 880
Fond för yttre underhåll		114 296	316 734
Summa bundet eget kapital		3 029 176	3 231 614
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-18 630 673	-17 935 630
Årets resultat		-295 523	-897 481
Summa ansamlad förlust		-18 926 196	-18 833 111
Summa eget kapital		-15 897 020	-15 601 497
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		7 882 949	6 911 509
Summa obeskattade reserver		7 882 949	6 911 509
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	9 125 358	9 525 358
Summa långfristiga skulder		9 125 358	9 525 358
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	29 783 426	30 451 126
Leverantörsskulder		338 732	194 047
Skatteskulder		763 245	418 186
Övriga skulder	14	847 237	692 185
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 475 227	1 220 371
Summa kortfristiga skulder		33 207 867	32 975 915
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 319 154	33 811 285

Kassaflödesanalys	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-295 523	-897 481
Erhållna bidrag	-229 310	0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Periodiseringsfonder	821 870	1 036 746
Avskrivningar	950 392	950 392
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 247 429	1 089 657
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	809 476	-643 249
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	899 653	-166 654
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 956 558	279 754
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 067 700	-1 093 160
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 067 700	-1 093 160
Årets kassaflöde	1 888 858	-813 406
Likvida medel vid årets början	2 679 066	3 492 472
Likvida medel vid årets slut	4 567 924	2 679 066

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 och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag, samt BFNAR 2023:1 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

Avskrivningar sker planenligt med 2 % beräknat på anläggningarnas anskaffningsvärde. Avskrivningar på elbilsladdare sker med 10% per år.

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 %.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 28,8 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 SrfU8 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.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 560 396	2 204 376
Årsavgifter lokaler	4 523 322	4 439 577
Hysesintäkter lokaler	2 347 461	2 238 115
Hysesintäkter p-platser	1 127 696	1 117 008
Fastighetsskatt lokaler	58 272	58 272
Överlåtelseavgift	0	17 141
Pantförskrivningsavgift	0	5 775
Elavgifter	245 754	195 212
Avgift vid andrahandsuthyrning	8 760	5 913
Övriga intäkter	65 947	12 754
Summa nettoomsättning	10 937 608	10 294 143

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Erhållna statliga bidrag, elstöd	229 310	0
Summa övriga rörelseintäkter	229 310	0

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	256 184	205 066
Serviceavtal	304 586	202 582
Entreprenadstäd	104 115	100 841
Sotning och rengöring kanaler	0	14 470
Besiktningkostnader	3 990	13 718
Snörenhållning	14 942	6 457
Förbrukningsmaterial	8 573	13 737
Reparationer	584 917	684 055
Elavgifter	797 071	851 484
Uppvärmning	1 630 211	1 571 148
Vatten och avlopp	394 867	401 099
Sophämtning	494 739	479 456
Fastighetsförsäkringar	198 282	159 671
Kabel-TV, bredband m.m	133 154	127 694
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	1 341 060	1 334 178
Administrativ förvaltning enligt avtal	132 099	126 713
Vicevärdstjänster enl avtal	179 366	173 006
Övriga externa tjänster, drift	32 672	139 626
Studie- och fritidsverksamhet	9 021	8 265
Medlems- och föreningsavgifter	29 700	27 300
Bevakningskostnader	155 927	145 868
Övriga driftskostnader	1 600	800
Summa driftkostnader	6 807 076	6 787 234
Underhållskostnader		
Planerat underhåll fasad	0	6 092
Planerat underhåll fönster och dörrar	0	597 057
Planerat underhåll mark	0	162 263
Planerat underhåll trapphus	126 038	0
Planerat underhåll garage	0	142 040
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	53 752	0
Planerat underhåll lås-system	15 380	6 795
Planerat underhåll övrig utrustning	0	90 193
Summa underhållskostnader	195 170	1 004 440
Summa fastighets- och driftkostnader	7 002 246	7 791 674

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Telefon och porto	0	4 934
Konsultarvoden	43 448	7 063
Revisionsarvode extern revisor	15 000	10 592
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	372	368
Summa övriga externa kostnader	58 820	22 957

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Styrelsearvoden	89 250	93 000
Arvoden föreningsrevisor	5 250	4 760
Arvode valberedning	5 250	4 760
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	31 341	34 075
Summa personalkostnader och arvoden	131 091	136 595

Föreningen har ingen anställd personal

Not 7 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.	6 081	2 671
Ränteintäkter från skattekonto	6 083	194
Räntekostnader	-1 389 271	-361 451
Summa finansiella poster	-1 377 107	-358 586

Uppllysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	57 322 997	57 322 997
Ingående avskrivning på byggnader	-29 680 349	-28 729 957
Årets avskrivningar, byggnader	-950 392	-950 392
Bokförda värden byggnader	26 692 256	27 642 648
Mark	2 223 300	2 223 300
Utgående redovisat värde byggnader och mark	28 915 556	29 865 948
Taxeringsvärde byggnad	133 000 000	133 000 000
Taxeringsvärde mark	97 000 000	97 000 000

Not 9 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 10 Övriga fordringar

	<u>2023-01-01</u>	<u>2022-01-01</u>
	<u>-2023-12-31</u>	<u>-2022-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	4 560 458	2 544 845
Skattekonto	434 355	144 128
Momsfordringar	0	9 604
Summa övriga fordringar	4 994 813	2 698 577

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Sophämningskostnader	132 454	0
Försäkringspremier	33 479	0
Bevakningskostnader	0	10 867
Kabel-TV avgifter m.m.	27 973	0
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	40 548	666
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	260 639
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	234 454	272 172

Not 12 Kassa och bank

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Bank	157 036	134 221
Summa kassa och bank	157 036	134 221

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	38 908 784	39 976 484
Summa långfristiga skulder	38 908 784	39 976 484
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	50 189 000	50 189 000
Summa ställda säkerheter	50 189 000	50 189 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2023-12-31</u>
Nordea -945	4,680	2024-02-16	8 955 736
Nordea -803	4,610	2024-03-20	8 145 250
Nordea -943	4,556	2024-09-30	12 282 440
Nordea -713	3,920	2027-11-17	<u>9 525 358</u>
Summa			38 908 784
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-1 018 160
Avgår lån för omförhandling 2024			<u>-28 765 266</u>
Totalt			9 125 358

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 33 817 984

Not 14 Övriga skulder

	<u>2023-01-01</u>	<u>2022-01-01</u>
	<u>-2023-12-31</u>	<u>-2022-12-31</u>
Momsskuld	212 397	178 731
Fond för inre underhåll	467 828	467 828
Depositioner	28 000	28 000
Övriga kortfristiga skulder	139 012	17 626
Summa övriga skulder	847 237	692 185

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Löner och arvoden	99 750	108 242
Arbetsgivaravgifter	31 341	37 416
Arvode revision	15 000	12 000
Elavgifter	69 041	121 223
Uppvärmningskostnader	242 099	238 986
Förutbetalda hyror och avgifter	729 678	578 265
Upplupna räntekostnader	264 841	98 060
Övrigt upplupet och förutbetalt	23 477	26 179
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	1 475 227	1 220 371

Uppsala enligt digital signering

Björn Lindé

Ulf Lidström
HSB-ledamot

Kia Gumbel Handegard

Göran Blomberg

Gunilla Berger

Peter Bergman

Gunnar Levin

Martin Kihlén

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Kesar Babra
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sjuan i Uppsala, org.nr. 717600-4906

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sjuan 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 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 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 Sjuan 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 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 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

Kesar Babra
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

BJÖRN LINDE

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 17:33:23



GUNILLA BERGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 14:16:19



MARTIN KIHLEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 11:33:50



GÖRAN BLOMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 13:16:48



GUNNAR LEVIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 11:13:53



ULF LIDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 12:15:53



KIA GUMBEL HANDEGÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 15:58:05



PETER BERGMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 13:27:28



KESAR BABRA

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 17:45:23



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 19:37:07



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

KESAR BABRA

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 17:46:44



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 19:38:04



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 föreningsstämman 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 stadgama, 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.

