

2023

ÅRSREDOVISNING

HSB:s Bostadsrättsförening 32 Astolf i Uppsala



Härmed kallas medlemmarna i HSB:s Brf 32 Astolf i Uppsala till ordinarie föreningsstämma.

Torsdagen den 13 juni, 2024 kl. 19.00

Lokal: Björngården, utanför Tegnergatan 34

D A G O R D N I N G

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelsen skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedningen, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämmans hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen – Inga inkomna motioner
25. Föreningsstämmans avslutande

VÄLKOMNA ÖNSKAR STYRELSEN



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 32 Astolf i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 717600-4591 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1947. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-10-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Luthagen 36:1	1948-01-01	1949
Luthagen 36:2	1948-01-01	1950
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa. Bostadsrättstillägg ingår inte utan tecknas av lägenhetsinnehavaren. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	lokaler (hyresrätt)	563
119	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 843
8	garageplatser	0
Totalt 135 objekt		8 406

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 65 st 2 rok, 19 st 3 rok, 23 st 4 rok, 7 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Karin Eghammer	Ordförande	2016-06-22
Gunnel Wallentin	Ledamot	2015-07-29
Eva Murén	Ledamot	2021-07-03
Dennis Nyman	HSB-Ledamot	2019-07-02
Katarina Johansson	Ledamot	2022-06-19
Mikael Bramfors	Ledamot	2023-06-14
Fredrik Hellman	Ledamot	2023-06-14
Jakob Wählander	Ledamot	2021-07-03

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Karin Eghammer, Jakob Wählander, Gunnel Wallentin och Katarina Johansson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gunnel Wallentin, Karin Eghammer, Mikael Bramfors och Jakob Wählander.

Revisorer har varit: Emil Lind med Ulf Nisbeth som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Marianne Mandahl (sammankallande), Gunilla Stenkula samt Lars Falk, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 51 565 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 3 089 532 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 140 756 kr.

Underskottet beror till stor del på ökade räntekostnader och även allmänt ökade driftskostnader.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 227 983. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 65 791 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 140 756 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. Beslutande organ är föreningsstämman

En förändring av årsavgiften med +6% per 2024-01-01 är registrerad.

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 20 april 2023.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Stora investeringar har gjorts i föreningens fastigheter under 2000-talet:

- 2000- 2001 Stamrenovering samt renovering av tak och balkonger och utvändig fönstermålning
- 2001 Renovering av värmesystemet som en energibesparande åtgärd
- 2003 Byte till säkerhetsdörrar i lägenheterna samt i källarnedgångarna i varje trapphus. I samband med detta har ett nytt låssystem installerats
- 2004 Bredbandsbolagets bredband har installerats. Bredband finns nu framdraget till hallen i varje lägenhet
- 2005 Ombyggnad och uppgradering av fastigheternas TV-nät inklusive bredbandsaccess har gjorts
- 2005 Radonmätningar har genomförts med mycket gott resultat, värdena ligger under gränsvärdet 200Bq/kubikmeter
- 2006 En ny reglercentral för fjärrvärmedistribution har installerats i föreningens undercentral i källaren i 36 A
- 2009 Dörröppnare har installerats i alla hus
- 2009 Åtgärd av tätskikt vid gavelhus 36 p.g.a. fuktskada samt renovering av innanför liggande mangelrum p.g.a. fuktskada
- 2010-2011 Byte av samtliga (1 328) fönster till underhållsfria treglasfönster samt byte av garage och källardörrar
- 2013- 2015 Balkongrenovering har utförts
- 2016 Nybyggnation av två sophus
- 2017 Renovering av lokalen Qulan
- 2018 Renovering av lokalen Qulan
- 2018 Utbyte av spillvatten och dagvattenledningar samt grundisolering av alla fastigheter
- 2019 Trappdemontering gavel 40
- 2019 Värmesystemsrenovering
- 2019 Återställande av trädgårdar
- 2020 Energideklaration
- 2020 Radonmätning
- 2020 Byte av radiatorer
- 2021 Byte av belysning (trapphus och fasadbelysning+gårdsbelysning)
- 2021-2022 Målning av takplåtar, ytterdörrar, trapppräcken utomhus samt husgrund på hus 32+34+36 har avslutats
- 2023 Målat vindskivor.
- 2023 Spolning av stammar.
- 2023 Storrengöring av sophus.
- 2023 Underhåll av mangel och tvättmaskiner.
- 2023 Nytt torkskåp samt nya tvättmaskiner.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Föreningen planerar undersöka huruvida balkonger behöver renoveras (mätning görs till sommaren 2024 och ev kostnad för renovering sätts då). Brandinspektion beställd till februari 2024, i övrigt förväntas underhåll ske enligt underhållsplan.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 (12) bostadsrätter överlåtit.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 187 (187).

Inom parentes anges antal föregående år.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	170	204	174	175	52
Skuldsättning, kr/kvm	4 592	4 612	4 743	4 842	5 227
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 922	4 943	5 083	5 190	5 227
Räntekänslighet, %	6	7	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	242	225	226	210	210
Årsavgifter, kr/kvm	768	735	717	717	689
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	96	94	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	760	727	708	690	679
Nettoomsättning, tkr	6 386	6 111	5 947	5 802	5 712
Resultat efter finansiella poster, tkr	-51	252	58	-165	-1 138
Soliditet, %	0	0	0	0	0

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	364 105	0	0	364 105
Underhållsfond, kr	1 803 868	0	-575 885	1 227 983
S:a bundet eget kapital, kr	2 167 973	0	-575 885	1 592 088
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 361 735	-252 117	575 885	-3 037 967
Årets resultat, kr	-252 117	252 117	-51 565	-51 565
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 613 852	0	524 320	-3 089 532
S:a eget kapital, kr	-1 445 879	0	-51 565	-1 497 444

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 69 413 kr samt ianspråktagande skett med 645 298 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	-3 037 967
Årets resultat, kr	-51 565
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 089 532

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-65 791
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	140 756
Balanseras i ny räkning, kr	-3 014 567

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 386 290	6 110 860
Summa rörelseintäkter		6 386 290	6 110 860
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 029 890	-3 740 770
Periodiskt underhåll	4	-140 755	-645 298
Övriga externa kostnader	5	-165 233	-21 519
Personalkostnader och arvoden	6	-122 649	-133 296
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 335 529	-1 305 841
Summa rörelsekostnader		-5 794 056	-5 846 724
Rörelseresultat		592 234	264 136
Finansiella poster	8		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 992	1 991
Räntekostnader och liknande resultatposter		-646 791	-518 244
Summa finansiella poster		-643 799	-516 253
Resultat efter finansiella poster		-51 565	-252 117
Resultat före skatt		-51 565	-252 117
Årets resultat		-51 565	-252 117

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	35 052 062	35 765 587
Inventarier, verktyg och installationer	10	10 060	38 316
Summa materiella anläggningstillgångar		35 062 122	35 803 903
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		35 062 622	35 804 403
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		0	28 916
Övriga fordringar	12	3 297 203	2 466 010
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	72 695	117 970
Summa kortfristiga fordringar		3 369 898	2 612 896
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	14	1 183	1 183
Summa kassa och bank		1 183	1 183
Summa omsättningstillgångar		3 371 081	2 614 079
SUMMA TILLGÅNGAR		38 433 703	38 418 482

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		364 105	364 105
Fond för yttre underhåll		1 227 983	1 803 868
Summa bundet eget kapital		1 592 088	2 167 973
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 037 967	-3 361 735
Årets resultat		-51 565	-252 117
Summa ansamlad förlust		-3 089 532	-3 613 852
Summa eget kapital		-1 497 444	-1 445 879
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	30 263 276	29 160 797
Summa långfristiga skulder		30 263 276	29 160 797
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	8 340 304	9 609 927
Leverantörsskulder		251 663	163 733
Skatteskulder		44 886	27 685
Övriga skulder	16	59 425	52 946
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	971 593	849 273
Summa kortfristiga skulder		9 667 871	10 703 564
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 433 703	38 418 482

Kassaflödesanalys	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-51 565	-252 117
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 335 529	1 305 841
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 283 964	1 053 724
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	67 770	-39 436
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	233 929	-359 966
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 585 663	654 322
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-593 750	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-593 750	0
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-167 144	-1 098 530
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-167 144	-1 098 530
Årets kassaflöde	824 769	-444 208
Likvida medel vid årets början	2 455 990	2 900 197
Likvida medel vid årets slut	<u>3 280 759</u>	<u>2 455 989</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnändens allmänna råd BFNAR kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas: %

Byggnader	2,36
Sophus	6,60
Lokal	6,60
Dränering	2,0
Värmeåtgärder	3,0
Asfaltering och plantering	3,0
Radiatorer	7,0

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 7,7 tkr 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 statliga 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 0 tkr.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01	2022-01-01
		-2023-12-31	-2022-12-31
	Årsavgifter bostäder	6 023 340	5 763 948
	Hysesintäkter lokaler	282 660	258 586
	Hysesintäkter garage	50 112	47 904
	Överlåtelseavgift	15 756	14 496
	Pantförskrivningsavgift	4 074	10 080
	Övriga intäkter	10 348	15 846
	Summa nettoomsättning	6 386 290	6 110 860

Not 3 Driftskostnader	2023-01-01	2022-01-01
	<u>-2023-12-31</u>	<u>-2022-12-31</u>
Fastighetskötsel	612 303	597 869
Serviceavtal	19 404	12 028
Entreprenadstäd	180 873	177 952
Sotning och rengöring kanaler	7 887	0
Besiktningkostnader	0	54 750
Snörenhållning	31 725	10 576
Förbrukningsmaterial	25 468	12 065
Reparationer	253 772	124 365
Elavgifter	217 130	184 079
Uppvärmning	1 338 143	1 250 102
Vatten och avlopp	465 229	478 549
Sophämtning	209 305	183 946
Sandning och halkbekämpning	3 125	0
Fastighetsförsäkringar	113 415	107 352
Kabel-TV, bredband m.m	112 749	109 412
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	225 461	217 131
Administrativ förvaltning enligt avtal	165 285	156 725
Övriga externa tjänster, drift	1 540	15 036
Studie- och fritidsverksamhet	6 775	4 266
Medlems- och föreningsavgifter	36 000	36 000
Övriga driftskostnader	4 301	8 567
Summa driftkostnader	4 029 890	3 740 770

Not 4 Periodiskt underhåll	2023-01-01	2022-01-01
	<u>-2023-12-31</u>	<u>-2022-12-31</u>
Planerat underhåll utvändigt	0	96 233
Planerat underhåll fasad	0	471 250
Planerat underhåll fönster och dörrar	65 487	0
Planerat underhåll mark	0	64 815
Planerat underhåll el-installationer	0	13 000
Planerat underhåll vatten och avlopp	75 268	0
Summa underhållskostnader	140 755	645 298

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	22 374	2 201
Kontorsmaterial och liknande	0	845
Telefon och porto	4 937	4 487
Konsultarvoden	124 672	736
Revisionsarvode extern revisor	13 250	13 250
Summa övriga externa kostnader	165 233	21 519

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Styrelsearvoden	65 638	95 395
Arvoden föreningsrevisor	5 250	4 830
Arvode valberedning	2 100	2 898
Övriga arvoden	33 485	0
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	16 176	30 173
Summa personalkostnader och arvoden	122 649	133 296

Not 7 Av- och nedskrivningar

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Avskrivning byggnader	1 307 274	1 277 586
Avskrivning maskiner och inventarier	28 255	28 255
Summa av- och nedskrivningar	1 335 529	1 305 841

Not 8 Finansiella poster

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	2 823	1 991
Ränteintäkter från skattekonto	169	0
Räntekostnader	-646 791	-518 244
Summa finansiella poster	-643 799	-516 253

Uppllysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	51 931 488	51 931 488
Årets anskaffning	593 750	0
Ingående avskrivning på byggnader	-16 503 022	-15 225 435
Årets avskrivningar, byggnader	-1 307 274	-1 277 586
Bokförda värden byggnader	34 714 942	35 428 467
Mark	337 120	337 120
Utgående redovisat värde byggnader och mark	35 052 062	35 765 587
Taxeringsvärde byggnad	83 471 000	83 471 000
Taxeringsvärde mark	96 166 000	96 166 000

Not 10 Maskiner och inventarier

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	149 376	149 376
Ingående avskrivningar på inventarier	-111 061	-82 805
Årets avskrivning på inventarier	-28 255	-28 255
Utgående redovisat värde	10 060	38 316

Not 11 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 12 Övriga fordringar

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	3 279 577	2 454 807
Skattekonto	17 626	11 203
Summa övriga fordringar	3 297 203	2 466 010

Not 13 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	37 978
Sophämningskostnader	0	10 292
Försäkringspremier	38 503	36 500
Kabel-TV avgifter m.m.	28 681	27 803
Förvaltningsavtal	5 511	5 393
Övrigt upplupet och förutbetalt	<u>0</u>	<u>4</u>
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	72 695	117 970

Not 14 Kassa och bank

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Bank	<u>1 183</u>	<u>1 183</u>
Summa kassa och bank	1 183	1 183

(18)

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	38 603 580	38 770 724
Summa långfristiga skulder	38 603 580	38 770 724
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	41 321 000	41 321 000
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	41 321 000	41 321 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:



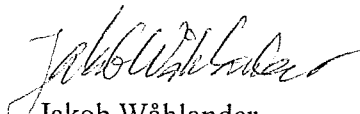
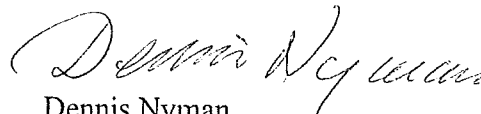


<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2023-12-31</u>
Stadshypotek	1,54	2024-01-30	491 250
Stadshypotek	1,05	2024-12-30	6 428 910
Stadshypotek	1,07	2025-03-30	3 984 896
Stadshypotek	0,98	2025-10-30	1 646 132
Stadshypotek	0,92	2026-03-30	3 753 050
Stadshypotek	0,97	2026-09-01	3 633 505
Stadshypotek	3,86	2028-04-30	2 308 188
Stadshypotek	0,97	2026-09-01	1 485 984
Stadshypotek	1,89	2025-03-30	5 946 000
Stadshypotek	3,89	2027-09-01	1 791 070
Stadshypotek	4,85	2024-03-01	1 253 000
Stadshypotek	4,55	2027-09-30	5 881 595
Summa			38 603 580
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-658 394
Avgår lån för omförhandling 2024			-7 681 910
Totalt			30 263 276
Uppllysning om skulder som förfaller senare än 5 år			37 276 610

Not 16 Övriga skulder

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Arbetsgivaravgift	0	0
Depositioner	40 950	40 950
Övriga kortfristiga skulder	18 475	11 996
Summa övriga skulder	59 425	52 946

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Löner och arvoden	106 473	103 123
Arbetsgivaravgifter	23 220	29 973
Kostnader för förvaltningsavtal	21 150	0
Arvode revision	17 000	16 000
Elavgifter	22 633	17 209
Uppvärmningskostnader	202 548	192 386
Förutbetalda hyror och avgifter	526 658	452 945
Upplupna räntekostnader	27 676	32 023
Övrigt upplupet och förutbetalt	24 236	5 616
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	971 594	849 275

Uppsala 2024 - 0417
Karin Eghammer
Gunnel Wallentin
Katarina Johansson
Eva Murén
Jakob Wähler
Dennis Nyman
Mikael Bramfors
Fredrik HellmanVår revisionsberättelse har lämnats 2024 - 04-29.
Emil Lind
Av föreningen vald revisor
Cornelia Gustafsson
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 32 Astolf i Uppsala, org.nr. 717600-4591

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 32 Astolf 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 revisions sed 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 revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 32 Astolf 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:

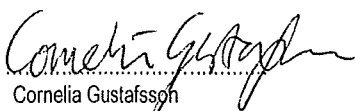
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 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 överträdelse 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 den 22/4 2024



Cornelia Gustafsson
BoRevision i Svefge AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Emil Lind
Av föreningen vald revisor

