

2023 ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Tvåan i Uppsala





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Tvåan i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 717600-4963 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 1934. Föreningens stadgar registrerades 2021-02-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fålhagen 38:2-4	1935-03-04	1935

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Söderberg och Partners. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
78	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3828
12	p-platser	0
1	lokal	16
Totalt 91 objekt		3844

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 1 rok, 55 st 2 rok, 3 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Caroline Henriksson	Ordförande
Kevok Bozarslan	HSB-ledamot
Rickard Andersson	Ledamot
Linnea Ebersson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Caroline Henriksson, Rickard Andersson och Linnea Ebersson.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Rickard Andersson, Linnea Ebersson och Caroline Henriksson samt extern firmatecknare förvaltare Maria Pettersson.

Revisorer har varit Erik Wennerström vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Johan Sjöstrand (sammanställande) och Karin Ståhlberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 255 172 kr. Underskottet beror främst på högre drifts- och räntekostnader under räkenskapsåret. Det fria egna kapitalet uppgår efter räkenskapsåret till 1 667 812 kr. Planerat underhåll har utförts för 126 735 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att ha ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde, se kassaflödesanalysen sid 9. Underskottet beror till största del på nyanskaffning av inventarier och maskiner under året som bekostats utan upptagande av nya lån. För att kunna finansiera framtida större ekonomiska åtaganden behöver föreningen ta nya lån alternativt höja årsavgiften.

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 7,5% den 2023-01-01 på grund av ökade drifts- och räntekostnader. Därutöver beslutade styrelsen att höja årsavgiften med ytterligare 5% den 2023-10-01.

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 1 944 784 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 207 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår att stämman ska disponera 126 735 kr ur fonden för täckande av genomfört underhåll.

Underhålls- och förbättringsåtgärder under räkenskapsåret

Tvättstugeutrustning, fönsterfilm och källardörrar monterades och installerades under första halvan av 2023 efter tidigare upphandlingsarbete. Under året fortsatte styrelsen hantera situationen kring de skadade golvbrunnarna samt fortsatta arbetet med utredningarna av VA-stammar och energi- och vattenförbrukning. Beslut kring godkänd radonmätning kom från Uppsala kommun. Styrelsen har ansökt och fått beviljat elstöd från Skatteverket. Inspektion av brandskydd genomfördes tillsammans med Anticimex för att säkerställa godkända möjligheter till utrymning och minimera risk för brand. Avtal för fastighetsskötsel och städ nytecknades. Ett nytt bastuaggregat beställdes.

Under 2024 undersöker styrelsen möjlighet att ta in en extern projektledare för att arbeta vidare med frågan gällande de liggande VA-stammarna. Bastuaggregat kommer att installeras. Vidare fortsätter styrelsen undersöka möjligheterna att förbättra föreningens skalskydd.

Under föregående år (2022) genomfördes bland annat följande underhålls- och förbättringsåtgärder:

- Radonmätning kompletterades och sammanställdes
- Installation av fågelpiggar
- Brandskyddsinspektion

Därutöver fortsatte arbetet kring skadade golvbrunnar, VA-stammar samt energi- och vattenförbrukning.

Tidigare underhåll:

2012 Målning av trapphus samt nya säkerhetsdörrar

2013 Inredande av bastu- och relaxrum

2014 Kulvertbyte

2019 Takomläggning

2020 Balkongrenovering

2020 Entrérenovering inkl källartrappor

2022 OVK

2022 Fågelpiggar på tak

2023 Radonmätning

2023 Nya säkerhetsdörrar till källare

2023 Ny tvättstugeutrustning

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

Översyn av liggande VA-stammar

Byte av komponenter i energisystem

Byte och nyinstallation av belysning på gårdar och i trapphus

Byte av kod- och nyckelsystem

Fasadöversyn

Översyn av ytskikt i källarplan

Skyfallsåtgärder för att förebygga vattenskador i källarplan

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 127 och vid årets slut uppgick medlemsantalet till 126.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	110	154	184	207	201
Skuldsättning, kr/kvm	3 174	3 242	3 311	3 380	3 435
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 187	3 242	3 311	3 380	3 449
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	284	274	267	249	260
Årsavgifter, kr/kvm	941	836	828	812	796
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	96	96	97
Totala intäkter, kr/kvm	978	898	886	870	852
Nettoomsättning, tkr	3 737	3 443	3 407	3 344	3 275
Resultat efter finansiella poster, tkr	-255	-90	79	226	289
Soliditet, %	25	26	26	25	24

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	120 100	0	0	120 100
Upplåtelseavgifter, kr	598 330	0	0	598 330
Underhållsfond, kr	1 997 534	0	-52 750	1 944 784
S:a bundet eget kapital, kr	2 715 964	0	-52 750	2 663 214
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 960 042	-89 808	52 750	1 922 984
Årets resultat, kr	-89 808	89 808	-255 172	-255 172
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 870 234	0	-202 422	1 667 812
S:a eget kapital, kr	4 586 198	0	-255 172	4 331 026

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 71 000 kr samt ianspråktagande skett med 123 750 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	1 922 984
Årets resultat, kr	-255 172
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 667 812

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-207 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	126 735
Balanseras i ny räkning, kr	1 587 547

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	3 736 648	3 443 401
Övriga rörelseintäkter	3	21 225	9 721
Summa rörelseintäkter		3 757 873	3 453 122
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 678 965	-2 455 885
Periodiskt underhåll	5	-126 735	-123 750
Övriga externa kostnader	6	-39 114	-127 437
Personalkostnader och arvoden	7	-149 819	-134 938
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-573 499	-555 509
Summa rörelsekostnader		-3 568 132	-3 397 519
Rörelseresultat		189 741	55 603
Finansiella poster	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 376	2 140
Räntekostnader och liknande resultatposter		-447 289	-147 551
Summa finansiella poster		-444 913	-145 411
Resultat efter finansiella poster		-255 172	-89 808
Resultat före skatt		-255 172	-89 808
Årets resultat		-255 172	-89 808

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	14 607 862	15 142 571
Inventarier, verktyg och installationer	11	338 714	93 596
Summa materiella anläggningstillgångar		14 946 576	15 236 167
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		14 947 076	15 236 667
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		0	3 053
Övriga fordringar	13	2 254 404	2 409 819
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	186 309	226 063
Summa kortfristiga fordringar		2 440 713	2 638 935
Summa omsättningstillgångar		2 440 713	2 638 935
SUMMA TILLGÅNGAR		17 387 789	17 875 602

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		718 430	718 430
Fond för yttre underhåll		1 944 784	1 997 534
Summa bundet eget kapital		2 663 214	2 715 964
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 922 984	1 960 042
Årets resultat		-255 172	-89 808
Summa fritt eget kapital		1 667 812	1 870 234
Summa eget kapital		4 331 026	4 586 198
<i>Långfristiga skulder</i>	15		
Övriga skulder till kreditinstitut		2 340 000	4 622 000
Summa långfristiga skulder		2 340 000	4 622 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	9 860 882	7 788 882
Leverantörsskulder		257 263	381 765
Skatteskulder		12 128	12 997
Övriga skulder	16	3 109	6 165
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	583 381	477 595
Summa kortfristiga skulder		10 716 763	8 667 404
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 387 789	17 875 602

Kassaflödesanalys	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-255 172	-89 808
Elstöd	-21 225	0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	573 499	555 509
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	297 102	465 701
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	43 505	-27 648
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-22 640	129 815
Kassaflöde från den löpande verksamheten	317 967	567 868
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	0	-149 945
Förvärv/försäljning av inventarier	-283 908	-103 996
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-283 908	-253 941
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-210 000	-264 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-210 000	-264 000
Årets kassaflöde	-175 941	49 927
Likvida medel vid årets början	2 397 604	2 347 677
Likvida medel vid årets slut	2 221 663	2 397 604

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

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	2,1
Takreovering	2,5
Balkongreovering	3,3
Entrérenovering	3,3
Tvättmaskiner	10
Fågelpiggar	10

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 9,6 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs 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. Beskattnings sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Upplysningar till resultaträkningen**Not 2 Nettoomsättning**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 483 441	3 200 496
Hysesintäkter lokaler	12 928	9 000
Hysesintäkter p-platser	57 600	57 600
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter	117 000	117 000
Överlåtelseavgift	2 626	15 704
Pantförskrivningsavgift	4 032	11 095
Övriga intäkter	59 021	32 506
Summa nettoomsättning	3 736 648	3 443 401

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Erhållna statliga bidrag, elstöd	21 225	0
Försäkringsersättning	0	9 721
Summa övriga rörelseintäkter	21 225	9 721

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	236 114	228 706
Serviceavtal	12 660	37 208
Entreprenadstöd	181 766	194 683
Snörenhållning	28 488	30 514
Förbrukningsmaterial	5 861	9 233
Reparationer	187 379	226 244
Elavgifter	90 253	147 974
Uppvärmning	776 255	712 526
Vatten och avlopp	226 474	191 761
Sophämtning	152 996	73 749
Fastighetsförsäkringar	73 657	70 011
Kabel-TV, bredband m.m	156 885	156 782
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	125 182	119 722
Administrativ förvaltning enligt avtal	92 214	86 756
Vicevärdstjänster enl avtal	141 889	136 856
Övriga externa tjänster, drift*	160 368	2 389
Studie- och fritidsverksamhet	4 424	4 960
Medlems- och föreningsavgifter	23 700	23 700
Övriga driftskostnader	2 400	2 111
Summa driftkostnader	2 678 965	2 455 885

*För lite styrelsearvode periodiserat fg år.

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Planerat underhåll fönster och dörrar	101 774	0
Planerat underhåll el-installationer	24 961	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	0	123 750
Summa underhållskostnader	<u>126 735</u>	<u>123 750</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	19 941	60 371
Kontorsmaterial och liknande	1 860	781
Konsultarvoden	4 192	57 345
Revisionsarvode extern revisor	13 124	8 919
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	-3	21
Summa övriga externa kostnader	<u>39 114</u>	<u>127 437</u>

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Styrelsearvoden	105 000	94 405
Arvoden föreningsrevisor	5 000	5 000
Arvode valberedning	4 000	1 500
Övriga arvoden	0	2 295
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	35 819	31 738
Summa personalkostnader och arvoden	<u>149 819</u>	<u>134 938</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Av- och nedskrivningar

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Avskrivning byggnader	534 709	545 109
Avskrivning maskiner och inventarier	38 790	10 400
Summa av- och nedskrivningar	573 499	555 509

Not 9 Finansiella poster

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	2 055	2 140
Ränteintäkter från skattekonto	321	0
Räntekostnader	-447 289	-147 551
Summa finansiella poster	-444 913	-145 411

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

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	23 600 868	23 450 923
Årets anskaffning*	0	149 945
Ingående avskrivning på byggnader	-8 501 597	-7 956 488
Årets avskrivningar, byggnader	-534 709	-545 109
Bokförda värden byggnader	14 564 562	15 099 271
*inkluderar 2022 årets anskaffning av fågelpiggar		
Mark	43 300	43 300
Utgående redovisat värde byggnader och mark	14 607 862	15 142 571
Taxeringsvärde byggnad	39 664 000	39 664 000
Taxeringsvärde mark	45 660 000	45 660 000

Not 11 Maskiner och inventarier

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	103 996	0
Årets anskaffning*	283 908	103 996
Ingående avskrivningar på inventarier	-10 400	0
Årets avskrivning på inventarier	-38 790	-10 400
Utgående redovisat värde	338 714	93 596

*avser nyanskaffning av en tvättmaskin och två torktumlare

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 13 Övriga fordringar

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	2 221 663	2 397 604
Skattekonto	32 741	12 215
Summa övriga fordringar	2 254 404	2 409 819

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Premie Fora	6 800	0
Kostnader för vatten och avlopp	0	17 948
Sophämningskostnader	59 898	59 784
Försäkringspremier	75 887	73 657
Kabel-TV avgifter m.m.	39 240	39 203
Förvaltningsavtal	4 484	35 471
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	186 309	226 063

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	12 200 882	12 410 882
Summa långfristiga skulder	12 200 882	12 410 882
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Uttagna pantbrev i fastighet	13 231 800	13 231 800
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	13 231 800	13 231 800

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 Hypotek AB	4,610	2024-12-30	2 609 882
Nordea Hypotek AB	4,350	2024-12-18	2 415 000
SEB	4,12*	2024-12-28	2 392 000
SEB	3,280	2026-12-28	2 392 000
SEB	1,190	2024-12-28	<u>2 392 000</u>
Summa			12 200 882
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-264 000
Avgår lån för omförhandling 2024			<u>-9 860 882</u>
Totalt			2 340 000

Uppllysning om skulder som förfaller senare än 5 år 10 880 882

*Lånet har rörlig tremånaders ränta

Not 16 Övriga skulder

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	3 109	6 165
Summa övriga skulder	3 109	6 165

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	114 000	0
Arbetsgivaravgifter	35 819	0
Arvode revision	13 125	12 750
Elavgifter	8 309	41 267
Uppvärmningskostnader	118 233	112 085
Förutbetalda hyror och avgifter	287 714	306 203
Upplupna räntekostnader	6 181	5 290
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	583 381	477 595

Uppsala 2024-_____

Caroline Henriksson

Rickard Andersson

Kevok Bozarlan

Linnea Ebersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-_____.

Erik Wennerström
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tvåan i Uppsala, org.nr. 717600-4963

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tvåan 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

Erik Wennerström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

CAROLINE HENRIKSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 16:08:32



KEVOK BOZARSLAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 16:28:18



RICKARD ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 17:38:59



LINNEA EBERSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 14:00:10



ERIK WENNERSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 12:02:59



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 14:05:36



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ERIK WENNERSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 12:05:01



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 14:06:17

