

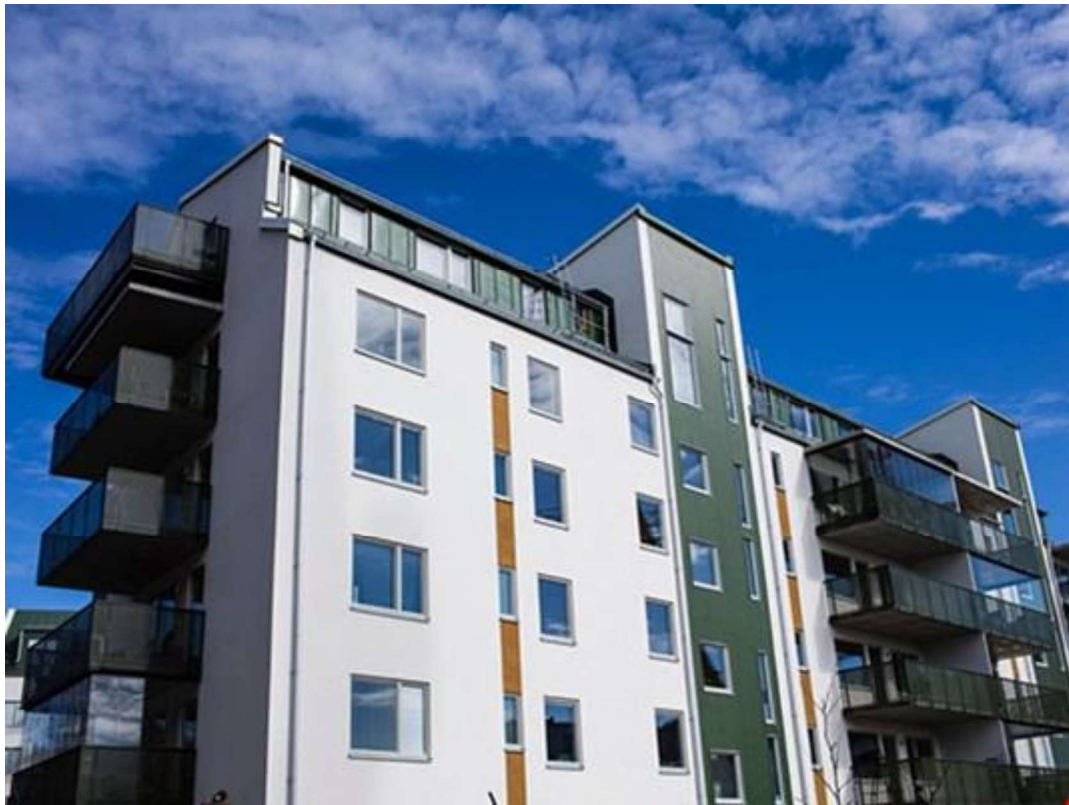


HSB – där möjligheterna bor

# 2023

## Årsredovisning

### HSB Brf 73 Rosendalen





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 73 Rosendalen med säte i Uppsala org.nr. 769625-2589 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 2012. Föreningens stadgar registrerades 2017-07-28.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kåbo 55:1	2014-06-02	2016

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
81	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 304
41	garageplatser	480
19	p-platser	0
<b>Totalt 141 objekt</b>		<b>6 784</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 18 st 2 rok, 21 st 3 rok, 11 st 3.5 rok, 15 st 4 rok, 8 st 5 rok.

I föreningen finns därutöver hobbyrum, cykelförråd och ett mindre gym.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Uppsala Kåbo GA:7	G:A	717919-2138	22,2 / 100	Kvartersgata
Uppsala Kåbo GA:8	G:A	717919-2138	35 / 100	Vatten-och avloppsledning

#### Totalt 2 objekt



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lennart Eriksson	Ordförande
Daniel Callobo	HSB-ledamot
Johan Karlsson	Ledamot
Göran Lennartsson	Ledamot
Harriette Lundkvist	Ledamot
Kyriaki Liadaki	Ledamot
Petter Nordblom	Ledamot
Jennie Ågren	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jennie Ågren, Johan Karlsson och Göran Lennartsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lennart Eriksson, Harriette Lundkvist och Jennie Ågren samt extern firmatecknare HSB-förvaltare Chariton Amanatidis.

Revisorer har varit Björn Ingmar med Börje Andersson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Fredrik Sandqvist (sammankallande) och Eva Werner, valda vid föreningsstämman.

Studie- och fritidsledare har under året varit styrelseledamoten Kyriaki Liadaki.

### **Styrelsen har ordet**

För att stärka gemenskapen och vårda den fina innergården så har föreningen haft en fixardag på våren samt en gårdsträff på hösten. Många medlemmar samlades för att sköta om och utveckla vår fina gård genom att rensa ogräs och plantera lökar och växter. Som avslutning har det varit korvgrillning och fika. Glädjande är att så många medlemmar är engagerade i att ta hand om och utveckla vår fina gårdsmiljö.

Träningslokalen har använts flitigt och är uppskattad av många. Lokalen är öppen för alla medlemmar. Hobbyrummet används för snickeriarbeten, reparationer, målningsarbeten mm. I hobbyrummet finns en transportkärra som kan användas vid flytt av tyngre saker.

Styrelsen är representerad vid regelbundna möten med samfälligheten där frågor som rör de fem bostadsrättsföreningarnas gemensamma vägar samt vatten- och avloppsledning. Samfälligheten hade extra årsmöte den 2023-12-06, där det beslutades att ändra fördelningen av vattnet för år 2024 och även retroaktivt för åren 2023, 2022 och 2021. Det är fördelaktigt för vår förening då vi betalat för mycket under flera år. Vår andel ändras från 35% till 25% av all löpande förbrukning.

**Föreningen har under år 2023 haft avtal med nedanstående företag**

HSB Boservice i Uppland, *Ekonomisk förvaltning*  
Upplands Fastighetservice (Bredablick), *Fastighetsskötsel*  
Sinnesfrid Städservice, *Lokalvård*  
HSB Boservice i Uppland, *Förvaltjänster och underhållsplan*  
Kone, *Hisservice*  
Inspecta Sweden, *Hissbesiktningar*  
QT Systems, *Låssystem portar*  
BB Gruppen, *Låssystem och nyckelhantering*  
Infometric, *Måttjänster lägenheter*  
Parkia, *Parkeringsbolag*  
Vattenfall, *Elnät*  
Skellefteå kraft, *Elhandel*  
Vattenfall, *Fjärrvärme*  
Uppsala Vatten och Avfall AB, *Vatten och hushållsavfall*  
Returpappercentralen i UA HB, *Hushållsavfall*  
Telenor, *Bredband TV och telefoni*  
Söderberg & Partners, *Fastighetsförsäkring*  
Opigo, *El-laddstationer*

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET****Ekonomi**

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 1 977 909 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 15 002 405 kr. Föreningens underskott beror främst på höga avskrivningar, under räkenskapsåret har räntekostnaderna även varit bidragande. Planerat underhåll av fastigheten har utförts för 25 994 kr.

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, se kassaflödesanalys på sid 10.

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 8% den 2023-01-01 samt med 6% den 2023-10-01. Därutöver har beslutat fattats att höja årsavgiften med ytterligare 10% den 2024-01-01.

**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 1 481 060 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 418 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 25 994 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-09. Vid besiktning framkom inga väsentliga brister och övriga mindre brister har åtgärdats.

**Under året har följande mindre underhåll skett**

- Mindre förbättringsmålning har utförts i de gemensamma utrymmena av Engbergs Måleri AB.
- Hissreparationer har dock kostat en del när hissar har stannat av olika anledningar.
- Under 2024 finns inte heller något större underhåll inplanerat. 10 000 kr finns reserverat för ledningar och mark i underhållsplanen.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

På grund av inbrott i förråd och garage har föreningen investerat i ett bättre skalskydd med taggar istället för kod till ytterdörrar och garage. Föreningen har även installerat kameraövervakning i fastigheten. 12 platser för elbilsladdning har installerats i garaget och 2 platser utomhus.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits (fg år 11).

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 133 och under året har det tillkommit 12 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 131.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	152	180	244	272	273
Skuldsättning, kr/kvm	9 998	10 091	11 059	11 292	11 525
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 759	10 859	11 059	11 292	11 525
Räntekänslighet, %	13	14	15	15	16
Energikostnad, kr/kvm	146	216	188	163	187
Årsavgifter, kr/kvm	855	691	679	673	657
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	84	84	80	83
Totala intäkter, kr/kvm	908	790	776	805	765
Nettoomsättning, tkr	5 972	5 356	5 262	5 461	5 188
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 978	-2 275	-1 799	-1 504	-1 890
Soliditet, %	73	73	73	72	72

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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	169 282 000	0	0	169 282 000
Upplåtelseavgifter, kr	26 508 000	0	0	26 508 000
Underhållsfond, kr	1 310 151	0	170 909	1 481 060
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>197 100 151</b>	<b>0</b>	<b>170 909</b>	<b>197 271 060</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-10 578 857	-2 274 729	-170 909	-13 024 496
Årets resultat, kr	-2 274 729	2 274 729	-1 977 909	-1 977 909
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-12 853 586</b>	<b>0</b>	<b>-2 148 818</b>	<b>-15 002 405</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>184 246 565</b>	<b>0</b>	<b>-1 977 909</b>	<b>182 268 655</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 366 000 kr samt ianspråktagande skett med 195 091 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	-13 024 496
Årets resultat, kr	-1 977 909
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-15 002 405</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-418 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	25 994
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-15 394 411</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 971 743	5 356 080
Övriga rörelseintäkter	3	189 190	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 160 933</b>	<b>5 356 080</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-2 868 796	-3 297 135
Periodiskt underhåll	5	-25 994	-195 091
Övriga externa kostnader	6	-25 055	-28 065
Personalkostnader och arvoden	7	-113 109	-143 438
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-3 262 773	-3 262 773
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 295 727</b>	<b>-6 926 502</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-134 794</b>	<b>-1 570 422</b>
<b>Finansiella poster</b>	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		896	465
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 844 012	-704 772
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 843 116</b>	<b>-704 307</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 977 910</b>	<b>-2 274 729</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 977 910</b>	<b>-2 274 729</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 977 910</b>	<b>-2 274 729</b>



Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	249 511 206	252 740 407
Inventarier, verktyg och installationer	11	182 372	215 944
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>249 693 578</b>	<b>252 956 351</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>249 694 078</b>	<b>252 956 851</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		18 612	10 394
Övriga fordringar	13	1 717 401	820 415
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	109 750	204 527
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 845 763</b>	<b>1 035 336</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	15	660	660
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>660</b>	<b>660</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 846 423</b>	<b>1 035 996</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>251 540 501</b>	<b>253 992 847</b>

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		195 790 000	195 790 000
Fond för yttre underhåll		1 481 060	1 310 151
Summa bundet eget kapital		197 271 060	197 100 151
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-13 024 496	-10 578 857
Årets resultat		-1 977 910	-2 274 729
Summa ansamlad förlust		-15 002 406	-12 853 586
<b>Summa eget kapital</b>		<b>182 268 654</b>	<b>184 246 565</b>
<i>Långfristiga skulder</i>	16		
Övriga skulder till kreditinstitut		9 622 603	19 419 193
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 622 603</b>	<b>19 419 193</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	58 201 045	49 036 867
Leverantörsskulder		175 269	240 476
Skatteskulder		67 720	33 860
Övriga skulder	17	67 340	38 313
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 137 870	977 573
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>59 649 244</b>	<b>50 327 089</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>251 540 501</b>	<b>253 992 847</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Årets resultat	-1 977 909	-2 274 729
Elstöd	-189 190	0
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	3 262 773	3 262 773
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>1 095 674</b>	<b>988 044</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	275 645	36 121
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	157 977	435 264
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 529 296</b>	<b>1 459 429</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-632 413	-1 259 729
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-632 413</b>	<b>-1 259 729</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>896 883</b>	<b>199 700</b>
Likvida medel vid årets början	821 060	621 360
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 717 943</b>	<b>821 060</b>

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

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Redovisnings- och värderingsprinciper*

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

#### *Intäktsredovisning*

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

#### *Materiella anläggningstillgångar*

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

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

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. (För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. ) Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,38 %
Laddstolpar	10 %
Kodlås	20 %
Porttelefoni	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.

***Förvärv av fastighet och uppskjuten skatteskuld***

Föreningen köpte samtliga aktier i Kåbo 55 Mark AB, vilka ägde fastigheten Kåbo 55:1, för 41 998 000 kr. Aktiebolaget sålde fastigheten den 2 juni 2014 för bokfört värde 4 018 000 kr till föreningen varefter värdet har överförts till fastigheten med motsvarande belopp. Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens redovisade värde, vid förvärvstillfället, marknadsvärdet. Transaktionen har redovisats i enlighet med, RedU 9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastigheter via bolag alternativ 2. Enligt det alternativet överförs övervärdet för aktierna direkt till fastigheten. Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

***Skulder till kreditinstitut***

Av föreningens lån förfaller 58 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. I enlighet med BFNAR 2012:1 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet.

***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. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 tkr.

***Fastighetsavgift/Fastighetsskatt***

Föreningar beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen eller 1 589 kr. Föreningens fastighet har värdeår 2016 och är befriad från fastighetsskatt mellan år 2017-2031 för varje bostadslägenhet. 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	4 884 093	4 358 205
Hysesintäkter garage	456 950	456 000
Hysesintäkter p-platser	87 800	105 300
Överlåtelseavgift	11 817	14 496
Pantförskrivningsavgift	10 203	7 687
Vattenintäkt	126 629	124 069
Elintäkt	394 054	287 891
Övriga intäkter	197	2 432
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 971 743</b>	<b>5 356 080</b>

I årsavgiften ingår värme, kallvatten samt kabel-TV och bredband. Föreningen tillämpar individuell mätning av el och varmvatten (IMD).

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Erhållna statliga bidrag, elstöd	189 190	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>189 190</b>	<b>0</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	146 183	137 608
Serviceavtal	182 025	208 218
Entreprenadstäd	136 601	91 950
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	8 250	34 781
Hissbesiktning	7 810	7 468
Snörenhållning	22 749	0
Förbrukningsmaterial	27 537	12 944
Reparationer	145 947	174 836
Elavgifter	483 095	993 771
Uppvärmning	506 662	474 148
Sophämtning	155 860	158 785
Avgift till samfällighetsförening*	416 918	395 200
Fastighetsförsäkringar	105 519	94 855
Kabel-TV, bredband m.m	211 347	211 931
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	33 860	33 860
Administrativ förvaltning enligt avtal	112 791	113 649
Förvaltartjänster enl avtal	123 836	114 839
Övriga externa tjänster, drift	15 480	5 930
Studie- och fritidsverksamhet	926	6 164
Medlems- och föreningsavgifter	24 600	24 600
Övriga driftskostnader	800	1 598
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 868 796</b>	<b>3 297 135</b>
* Kostnader för vatten och avlopp ingår i Samfällighetsavgiften		

**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	0	15 868
Planerat underhåll bostäder	25 994	0
Planerat underhåll garage	0	24 210
Planerat underhåll ventilation	0	16 068
Planerat underhåll lås-system	0	138 945
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>25 994</b>	<b>195 091</b>

**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.	0	1 050
Kontorsmaterial och liknande	9 362	0
Telefon och porto	3 009	2 737
Datorutrustning	200	0
Konsultarvoden	409	13 375
Revisionsarvode extern revisor	12 075	10 903
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>25 055</b>	<b>28 065</b>

**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	91 707	114 240
Arvoden föreningsrevisor	5 730	4 797
Arvode valberedning	2 865	4 691
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	12 807	19 710
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>113 109</b>	<b>143 438</b>

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	3 229 201	3 229 201
Avskrivning maskiner och inventarier	33 572	33 572
<b>Summa av- och nedskrivningar</b>	<b>3 262 773</b>	<b>3 262 773</b>



**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.	737	465
Ränteintäkter från skattekonto	159	0
Övriga finansiella kostnader	-1 170	-1 294
Räntekostnader	-1 842 842	-703 478
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-1 843 116</b>	<b>-704 307</b>

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

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	233 297 549	233 297 549
Ingående avskrivning på byggnader	-22 557 142	-19 327 941
Årets avskrivningar, byggnader	-3 229 201	-3 229 201
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>207 511 206</b>	<b>210 740 407</b>
Mark	42 000 000	42 000 000
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>249 511 206</b>	<b>252 740 407</b>
Taxeringsvärde byggnad	181 386 000	181 386 000
Taxeringsvärde mark	70 000 000	70 000 000

**Not 11 Maskiner och inventarier**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	291 860	291 860
Ingående avskrivningar på inventarier	-75 916	-42 344
Årets avskrivning på inventarier	-33 572	-33 572
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>182 372</b>	<b>215 944</b>

**Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

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

**Not 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	1 717 282	820 400
Skattekonto	119	15
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>1 717 401</b>	<b>820 415</b>

**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>
Sophämtningskostnader	11 045	75 109
Försäkringspremier	36 405	32 797
Kabel-TV avgifter m.m.	52 001	56 419
Förvaltningsavtal	10 299	40 202
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>109 750</b>	<b>204 527</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Handkassa	660	660
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>660</b>	<b>660</b>

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	67 823 648	68 456 060
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>67 823 648</b>	<b>68 456 060</b>
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar	79 350 000	79 350 000
<b>Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>79 350 000</b>	<b>79 350 000</b>

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	0,790	2025-09-17	9 837 643
Nordea	4,395	2024-10-04	9 891 402
Nordea	4,722	2024-10-17	9 389 450
Nordea	4,722	2024-10-17	9 409 220
Nordea	4,722	2024-10-23	10 065 391
Nordea	4,722	2024-10-23	9 392 900
Nordea	0,740	2024-09-18	<u>9 837 642</u>
<i>Summa</i>			67 823 648
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-537 600
Avgår lån för omförhandling 2024			<u>-57 663 445</u>
<i>Totalt</i>			9 622 603

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 64 705 568 kr

**Not 17 Övriga skulder**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Momsskuld	20 693	8 167
Källskatt för arvoden och personallöner	23 598	17 411
Arbetsgivaravgift	15 514	9 767
Övriga kortfristiga skulder	7 535	2 968
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>67 340</b>	<b>38 313</b>

**Not 18      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Löner och arvoden	8 595	38 893
Arbetsgivaravgifter	0	13 216
Underhållsutgifter	9 744	0
Kostnader för förvaltningsavtal	236	0
Arvode revision	12 075	15 343
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	9 250	7 663
Elavgifter	65 177	147 430
Uppvärmningskostnader	85 330	72 076
Förutbetalda hyror och avgifter	470 738	436 061
Upplupna räntekostnader	476 725	246 893
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<u>1 137 870</u>	<u>977 575</u>

Uppsala 2024-\_\_\_\_\_

Lennart Eriksson

Daniel Callbo

Johan Karlsson

Göran Lennartsson

Harriette Lundkvist

Kyriaki Liadaki

Petter Nordblom

Jennie Ågren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-\_\_\_\_\_.

Björn Ingmar  
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson  
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 73 Rosendalen i Uppsala, org.nr. 769625-2589

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 73 Rosendalen 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 73 Rosendalen 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

Björn Ingmar  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf 73 Rosendalen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LENNART ERIKSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 11:55:34



**HARRIET LUNDKVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 17:17:23



**GÖRAN INGEMAR LENNARTSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 12:34:18



**DANIEL CALLBO**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 12:08:06



**JOHAN KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 16:59:59



**JENNIE ÅGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 19:11:39



**PETTER NORDBLOM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 08:01:41



**KYRIAKI LIADAKI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 06:29:59



**BJÖRN INGMAR**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 22:12:00



**CORNELIA GUSTAFSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 07:52:39



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf 73 Rosendalen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BJÖRN INGMAR**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 10:09:50



**CORNELIA GUSTAFSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 12:53:58

