

# ÅRSREDOVISNING

## 2023

Bostadsrättsförening  
HSB Brf 402 Hamnen i Uppsala





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 402 Hamnen i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 769628-4426 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 2016. Föreningens senaste stadgar registrerades 2021-01-28.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kungsängen 21:12	2016-05-12	2018

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. 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>
8	lokaler (hyresrätt)	582
117	garageplatser	1337
158	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13538
<b>Totalt 283 objekt</b>		<b>15457</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 24 st 2 rok, 60 st 3 rok, 60 st 4 rok.



**Föreningen har avtal med nedanstående företag:**

- HSB Boservice i Uppland AB - ekonomisk förvaltning
- HSB Boservice i Uppland AB - fastighetsskötsel
- Certego AB - nyckelhantering, lås- och passagesystem
- Luthagens Städ- och fönsterputs AB - lokalsvård
- Kone AB - service hissar
- Vattenfall AB - elnät & elhandel, fjärrvärme
- Uppsala Vatten & Avfall AB - avfall
- Returpappercentralen i U-a HB - kärtsortering
- Tele 2 AB - bredband, porttelefoni, kabel-tv
- Trygg Hansa - fastighetsförsäkring
- Upplands Brandservice - brandskyddsservice
- QT System - licens garageöppning
- Cellip AB - telefonnummer garage
- Alldoor portar - service garageport
- AB Företagsmattor - entremattor
- Infometric - IMD (Individuell Mätning Debitering)
- Kiwa - hissbesiktning
- BB-Gruppen - dörrautomatik
- Securitas - bevakning

**Styrelsens sammansättning**

<b>Namn</b>	<b>Roll</b>	<b>Fr.o.m.</b>
Niclas Wadestig	Ordförande	2020-09-15
Peter Funk	Ledamot	2020-09-15
Klas Bergström	Ledamot	2022-06-12
Håkan Lindén	Ledamot	2020-09-15
Kakha Rostia	Ledamot	2022-06-12
Ulf Lidström	Ledamot utsedd av HSB Uppsala	2020-09-15
Veronica Pettersson	Suppleant	2022-06-12
Arash Adib	Suppleant	2022-06-12

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Peter Funk, Klas Bergström och Kakha Rostia.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Peter Funk, Niclas Wadestig och Kennet Fröberg.

Revisorer har varit: Mike Haji Ramezani med Christina Wahlman som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Stig Reinholdsson (sammankallande) och Lena Holmberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningens förvaltare har varit Kennet Fröberg, HSB Uppsala.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-19. På stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### *Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till -4 790 913 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till -24 473 649. Underskottet beror på att föreningen är relativt nybyggd och därför har höga avskrivningar på byggnaden. Denna kostnad är endast bokföringsmässig är inte kassaflödespåverkande.

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 negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflösesanalys på sid 10. Det negativa kassaflödet beror på extraamorteringar om totalt 7,5 miljoner kr som genomfördes under året.

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2024-01-01 är registrerad.

Händelser under året:

- Ett av föreningens fyra lån har omförhandlats. Givet turbulensen på marknaden valdes rörlig ränta.
- Föreningen erhöll elstöd om 370 000 kr. Styrelsen beslutade att pengarna stannar i föreningen och betalades inte ut till medlemmarna.
- Avtal med HSB gällande fastighetsskötsel, förvaltare samt ekonomisk förvaltning omförhandlades och förlängdes.
- Ny hyresgäst i den tidigare vakanta lokalen. I och med det är samtliga lokaler nu uthyrda.
- Beslut är fattat att installera ytterligare 31 laddboxar för elbilar i garaget.

### *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 1 935 527 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 997 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 249 616 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. Beslutande organ är föreningsstämman.

Under året har följande mindre underhåll skett:

- Uppsättning av markiser
- Markarbeten på gården
- Byte av ventilationsfilter
- Installation av kameror i garaget
- Montering av ugglor på taket för att skrämja bort fåglar.

Deh stadgeenliga fastighetsbesiktningen utfördes löpande under året.

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

Årtal	Ändamål
2020-2021	Installation och driftsättning av 12 st laddboxar

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

Föreningen följer underhållsplanen och för 2024 planeras endast oljning av sittplats vid grill (om det behövs) och ytterligare 32 laddboxar att för laddning av elbil kommer att installeras.

Eftersom föreningen är nybyggd planeras inget större underhåll de närmaste åren. Nästa större underhåll som planeras ligger 2029 och består av målningsarbeten.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 259 och under året har det tillkommit 7 och avgått 9 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 257.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	315	312	331	477	333
Skuldsättning, kr/kvm	6 211	7 460	7 578	8 216	8 349
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 092	7 771	7 894	8 559	8 698
Räntekänslighet, %	11	14	14	16	18
Energikostnad, kr/kvm	160	183	180	132	97
Årsavgifter, kr/kvm	666	552	552	552	475
Årsavgifter/totala intäkter, %	77	66	66	64	73
Totala intäkter, kr/kvm	762	799	804	833	629
Nettoomsättning, tkr	11 780	11 270	11 351	11 741	8 872
Resultat efter finansiella poster, tkr	-4 791	-5 158	-4 761	-2 711	-4 665
Soliditet, %	86	86	85	85	84

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Nyckeltalen inte är jämförbara med tidigare år med anledning av nya regler.

**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	650 685 000	0	0	650 685 000
Underhållsfond, kr	1 396 040	0	539 487	1 935 527
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>652 081 040</b>	<b>0</b>	<b>539 487</b>	<b>652 620 527</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-13 984 826	-5 158 422	-539 487	-19 682 735
Årets resultat, kr	-5 158 422	5 158 422	-4 790 913	-4 790 913
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-19 143 248</b>	<b>0</b>	<b>-5 330 400</b>	<b>-24 473 648</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>632 937 792</b>	<b>0</b>	<b>-4 790 913</b>	<b>628 146 879</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 583 000 kr samt ianspråktagande skett med 43 513 kr.

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen.

**Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-19 682 735
Årets resultat, kr	-4 790 913
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-24 473 648</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

Reservation till underhållsfond, kr	-997 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	249 616
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-25 221 032</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	11 782 470	11 269 691
Övriga rörelseintäkter	3	370 637	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>12 153 107</b>	<b>11 269 691</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-5 494 289	-5 339 949
Periodiskt underhåll	5	-249 616	-43 513
Övriga externa kostnader	6	-123 967	-208 157
Personalkostnader och arvoden	7	-102 191	-143 733
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-9 416 301	-9 416 301
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-15 386 364</b>	<b>-15 151 653</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 233 257</b>	<b>-3 881 962</b>
<b>Finansiella poster</b>	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 420	6 131
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 567 076	-1 282 591
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 557 656</b>	<b>-1 276 460</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 790 913</b>	<b>-5 158 422</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-4 790 913</b>	<b>-5 158 422</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 790 913</b>	<b>-5 158 422</b>



Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	723 219 197	732 635 499
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		723 219 197	732 635 499
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		723 219 697	732 635 999
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		716	34 859
Övriga fordringar	12	2 745 491	7 282 532
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	234 871	418 833
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		2 981 078	7 736 224
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 981 078	7 736 224
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		726 200 775	740 372 223

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		650 685 000	650 685 000
Fond för yttre underhåll		1 935 527	1 396 040
Summa bundet eget kapital		652 620 527	652 081 040
<b><i>Ansamlad förlust</i></b>			
Balanserat resultat		-19 682 735	-13 984 826
Årets resultat		-4 790 913	-5 158 422
Summa ansamlad förlust		-24 473 648	-19 143 248
<b>Summa eget kapital</b>		<b>628 146 879</b>	<b>632 937 792</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	62 831 394	89 058 744
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>62 831 394</b>	<b>89 058 744</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	33 177 500	16 148 654
Leverantörsskulder		299 674	396 098
Övriga skulder	15	396 825	320 765
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 348 503	1 510 170
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>35 222 502</b>	<b>18 375 687</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>726 200 775</b>	<b>740 372 223</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	-4 790 913	-5 158 422
Elstöd	370 637	0
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	9 416 301	9 416 301
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<u>4 996 025</u>	<u>4 257 879</u>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-10 762	-148 976
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-182 030	161 317
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<u>4 803 233</u>	<u>4 270 220</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-9 198 504	-1 663 704
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<u>-9 198 504</u>	<u>-1 663 704</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<u>-4 395 271</u>	<u>2 606 516</u>
Likvida medel vid årets början	7 026 329	4 419 813
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>2 631 058</u>	<u>7 026 329</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto in i de likvida medlen.

## 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 BFNAR 2023:1 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.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför kommer fastighetens bokförda värden att fördelas på väsentliga komponenter.

Komponentindelningen genomförs med utgångspunkt i vägledning för komponent-indelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Avskrivningar av byggnader sker enligt en 120-årig linjär avskrivningsplan.

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

Fastigheten förvärvades via ett bolag, en s.k. paketering 2016. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9 alternativ 2. Fastigheten har därmed ett redovisat värde som överstiger det skattemässiga värdet. Det finns i och med detta en uppskjuten skatteskuld. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0.

#### 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 31 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med BFNAR 2023:1 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

**Fastighetsavgift/Fastighetsskatt**

För lokaler betalar föreningen statlig 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.

## Upplysningar till resultaträkningen

### Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	7 476 792	7 476 792
Vatten IMD	282 438	172 351
EI IMD	845 600	635 599
Hysesintäkter lokaler	1 040 667	1 031 016
Hysesintäkter garage	1 529 516	1 392 550
Hysesintäkter övriga objekt (gästrum, bastu)	29 200	30 885
Fastighetsskatt lokaler	62 072	71 685
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter	415 224	415 224
Överlåtelseavgift	7 878	14 496
Pantförskrivningsavgift	3 549	16 856
Avgift vid andrahandsuthyrning	7 446	6 447
Övriga intäkter*	82 088	5 790
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>11 782 470</b>	<b>11 269 691</b>

\* 2023: Avser för mycket uppbokade arvoden 2022. Detta är inga faktiska pengar utan en bokföringsteknisk justering.

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Erhållna statliga bidrag	370 637	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>370 637</b>	<b>0</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	323 817	288 778
Serviceavtal	389 341	281 270
Entreprenadstäd	192 289	187 945
Besiktningskostnader	29 354	16 717
Snörenhållning	17 296	5 796
Förbrukningsmaterial	24 319	9 770
Reparationer	190 679	198 183
Elavgifter	1 082 505	1 294 534
Uppvärmning	995 933	893 327
Vatten och avlopp	391 960	391 845
Sophämtning	333 190	304 755
Fastighetsförsäkringar	171 599	156 152
Kabel-TV, bredband m.m	473 655	443 148
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	215 690	215 690
Administrativ förvaltning enligt avtal	177 953	171 656
Vicevärdstjänster enl avtal	284 981	307 866
Övriga externa tjänster, drift	52 418	58 201
Studie- och fritidsverksamhet	20 802	19 273
Medlems- och föreningsavgifter	47 700	47 700
Bevakningskostnader	78 808	46 543
Övriga driftskostnader	0	800
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>5 494 289</b>	<b>5 339 949</b>

**Not 5 Periodiskt underhåll**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Planerat underhåll fasad	83 774	0
Planerat underhåll fönster och dörrar	0	43 513
Planerat underhåll mark	73 440	0
Planerat underhåll ventilation	57 941	0
Planerat underhåll el-installationer	34 461	0
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>249 616</b>	<b>43 513</b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	28 229	79 907
Kontorsmaterial och liknande	5 413	1 918
Telefon och porto	11 742	11 226
Konsultarvoden	63 083	37 865
Revisionsarvode extern revisor	15 500	16 120
Befarade förluster på hyres- och avgiftsfordringar	0	61 121
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>123 967</b>	<b>208 157</b>

**Not 7 Personalkostnader och arvoden**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Styrelsearvoden	72 450	69 600
Arvoden föreningsrevisor	3 150	4 760
Arvode valberedning	3 150	2 350
Övriga arvoden	0	34 272
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	23 441	32 751
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>102 191</b>	<b>143 733</b>

**Not 8 Av- och nedskrivningar**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Avskrivning byggnader	9 416 301	9 416 301
<b>Summa av- och nedskrivningar</b>	<b>9 416 301</b>	<b>9 416 301</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.	5 494	5 152
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	63	749
Ränteintäkter från skattekonto	3 863	230
Räntekostnader	-1 567 076	-1 282 591
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-1 557 656</b>	<b>-1 276 460</b>

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

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	620 203 397	620 203 398
Ingående avskrivning på byggnader	-37 567 899	-28 151 598
Årets avskrivningar, byggnader	-9 416 301	-9 416 301
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>573 219 197</b>	<b>582 635 499</b>
Mark	150 000 000	150 000 000
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>723 219 197</b>	<b>732 635 499</b>
Taxeringsvärde byggnad	405 400 000	405 400 000
Taxeringsvärde mark	164 169 000	164 169 000

**Not 11      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 12 Övriga fordringar**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	2 631 058	7 026 329
Skattekonto	75 583	217 353
Skattefordran	38 850	38 850
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>2 745 491</b>	<b>7 282 532</b>

**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	39 589
Sophämningskostnader	14 854	74 978
Försäkringspremier	59 833	52 077
Bevakningskostnader	19 947	18 232
Kabel-TV avgifter m.m.	118 474	114 455
Förvaltningsavtal	0	79 796
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	21 763	0
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	39 706
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>234 871</b>	<b>418 833</b>

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	96 008 894	105 207 398
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>96 008 894</b>	<b>105 207 398</b>
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar		
Uttaga pantbrev i fastighet	118 549 000	118 549 000
<b>Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>118 549 000</b>	<b>118 549 000</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	3,23	2027-06-30	12 097 200
Swedbank	4,43	2024-03-28	6 950 150
Swedbank	1,09	2026-10-23	22 101 620
Swedbank	1,30	2024-04-25	25 340 674
Swedbank	1,05	2026-12-22	<u>29 519 250</u>
<b>Summa</b>			<b>96 008 894</b>
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-2 669 304
Avgår lån för omförhandling 2024			<u>-30 508 196</u>
<b>Totalt</b>			<b>62 831 394</b>

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 82 162 374

**Not 15 Övriga skulder**

	<u>2023-01-01</u>	<u>2022-01-01</u>
	<u>-2023-12-31</u>	<u>-2022-12-31</u>
Momsskuld	66 350	60 068
Källskatt för arvoden och personallöner	28 245	0
Arbetsgivaravgift	21 402	0
Depositioner	255 000	233 400
Övriga kortfristiga skulder	25 828	27 297
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>396 825</b>	<b>320 765</b>

**Not 16      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Löner och arvoden	0	126 862
Arbetsgivaravgifter	0	39 860
Reparationskostnader	0	18 755
Underhållsutgifter	33 537	0
Arvode revision	10 800	10 800
Elavgifter	141 771	142 922
Uppvärmningskostnader	151 041	161 347
Förutbetalda hyror och avgifter	906 396	883 393
Upplupna räntekostnader	104 958	126 231
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<b>1 348 503</b>	<b>1 510 170</b>

Uppsala enligt digital signering

Niclas Wadestig

Peter Funk

Klas Bergström

Håkan Lindén

Kakha Rostia

Ulf Lidström

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering.

Mike Haji Ramezani  
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson  
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 402 Hamnen i Uppsala, org.nr. 769628-4426

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 402 Hamnen 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 402 Hamnen 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 trygghande 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

Mike Haji Ramezani  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf 402 Hamnen i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**NICLAS WADESTIG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-02-26 kl. 21:16:52



**KAKHA ROSTIA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-23 kl. 09:32:36



**HÅKAN LINDÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-24 kl. 13:42:41



**KLAS BERGSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-21 kl. 19:31:50



**PETER FUNK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-21 kl. 16:48:39



**ULF LIDSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-21 kl. 18:09:07



**MIKE HAJI RAMEZANI**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-10 kl. 20:25:28



**CORNELIA GUSTAFSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 15:30:08



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf 402 Hamnen i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MIKE HAJI RAMEZANI**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-10 kl. 20:26:26



**CORNELIA GUSTAFSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 15:32:16

