



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Växtriket



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Växtriket med säte i Uppsala org.nr. 716401-3703 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1985. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sävja 1:71	1987-01-01	1985 och 1986
Sävja 1:72	1987-01-01	1985, 1986 och 1987

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. 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 ²
151	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	14 390
3	lokaler (hyresrätt)	172
60	garageplatser	720
118	p-platser	0
Totalt 332 objekt		15 282

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 39 st 2 rok, 24 st 3 rok, 39 st 4 rok, 44 st 5 rok.



Föreningen har avtal med nedanstående företag:

- HSB Boservice i Uppland AB - Ekonomisk förvaltning
- Montage & Fastighetservice AB - Fastighetsskötsel, inkl skötsel av grönområden
- Vattenfall AB - Elnät
- Telge Energi - Elhandel
- Vattenfall - Fjärrvärme
- Telia AB - Bredband, kabel-tv och IP telefoni
- Länsförsäkringar - Fastighetsförsäkringar
- Alltek AB - Elektriska installationer och reparationer
- PD Miljöservice AB - Städ
- NOA AB - Hisstillsyn
- Tvätt- & Kylservice AB - Tvättmaskiner/tvättstugor
- Certego AB - Låssystem
- Parkman - Parkeringar

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Mona Yaghi	Ordförande	2020-06-25
Christel Törnros	Ledamot	2020-09-19
Kjell Jaredal	Ledamot	2020-06-25
Jan Hall	Ledamot	2023-06-25
Aram Ali	Ledamot	2018-07-03
Isak Svedenman	Ledamot	2022-06-14
Kennet Fröberg	Ledamot utsedd av HSB Uppsala	2021-04-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan Hall, Isak Svedenman och Kjell Jaredal.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten, inklusive det konstituerande mötet.

Firman tecknas två i förening av Kjell Jaredal, Mona Yaghi och Isak Svedenman.

Revisorer har varit: Lusine Manukyan vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Dorota Lai (sammankallande) och Margareta Granvik, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 400 181 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 7 715 596 kr. Underskottet beror på oförutsedda utgifter i samband med en vattenskada samt ökade drift och räntekostnader. För att kunna finansiera sina framtida åtagande beslutade styrelsen att höja avgiften med 3 % fr.o.m. 2023-04-01 och med ytterligare 7,5% fr.o.m 2024-01-01.

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 kassaflödesanalys på sid 10. Det negativa kassaflödet beror på att föreningen gjorde en extraamortering om 5 miljoner i början av 2023 för att få ner löpade räntekostnader.

Händelser under året:

- Avtal är tecknat med Eways för debitering av faktisk el-förbrukning för de med laddstolpe till el- eller hybridbil.
- Utredning samt framtagande av beslutsunderlag pågår för att ersätta rummen för källsortering vid Hollandsresan 171 och Dalaresan 42 med anledning av att Uppsala Vattens skyddsombud för deras chaufförer har anmält arbetsmiljörisk pga långt avstånd att backa samt backning runt hörn.
- Genomfört en dialogkväll med medlemmar den 14 november.
- Översyn av föreningens växtligheter samt underhåll och ersättning av träd.
- Förlängt avtal för mobilmaster på Dalaresan 2.
- Städdag 7 Maj samt grill av hamburgare åt medlemmarna.

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 2 525 351 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 968 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 444 459 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Under året har följande större underhåll/åtgärder slutförts samt aktiverats för avskrivning (se not 10):

- Nytt låssystem (742 500 kr)
- Kompressorkärl i undercentralen (85 000 kr)
- Renovering av plank (1 241 451 kr)

Under året har följande mindre underhåll skett (se not 5):

- Tvätt och ommålning av plåttak gemensamma lokaler i föreningen
- Två nya planteringar/uteplatser på Ölandsresan
- Installation av laddboxar
- Nytt torkskåp
- Installation av hänglås.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Nytt låssystem
2023	Målning av plåttaken på servicehusen
2021-2023	Renovering plank
2023	Installation laddboxar
2022	Ombyggnation av bastu
2022	Installation laddboxar
2022	Ventilationsrengöring och byte av filter
2022	Installation temperaturgivare i lägenheterna
2021	OVK-besiktning
2021	Ombyggnad undercentral
2021	Radonmätning
2021	Termografering
2021	Elektroniskt bokningssystem för tvättstugorna
2020	Upprustning av utemiljö
2019	Nya ventilationsaggregat i tvättstugorna

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

2024:

- Utbyte av system för porttelefoni
- Totalrenovering av 1st hiss
- Målning av hus för undercentral Hollandsresan 149

Styrelsen har i Juni varje år en rundvandring för genomlysning av underhållsplanen för nästkommande år.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 211 och under året har det tillkommit 9 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 207.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	157	190	236	250	274
Skuldsättning, kr/kvm	4 937	5 641	5 693	5 745	5 790
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 243	5 648	5 700	5 752	5 797
Räntekänslighet, %	7	8	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	183	191	181	161	165
Årsavgifter, kr/kvm	770	727	727	727	727
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	90	91	92	91
Totala intäkter, kr/kvm	802	808	799	795	803
Nettoomsättning, tkr	12 263	11 626	11 509	11 450	11 454
Resultat efter finansiella poster, tkr	-400	497	1 226	1 150	1 462
Soliditet, %	18	17	17	16	14

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	6 480 853	0	0	6 480 853
Upplåtelseavgifter, kr	196 468	0	0	196 468
Underhållsfond, kr	1 907 385	0	617 966	2 525 351
S:a bundet eget kapital, kr	8 584 706	0	617 966	9 202 672
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 236 630	497 112	-617 966	8 115 777
Årets resultat, kr	497 112	-497 112	-400 181	-400 181
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 733 742	0	-1 018 147	7 715 596
S:a eget kapital, kr	17 318 448	0	-400 181	16 918 268

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 825 000 kr samt ianspråktagande skett med 207 034 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	8 115 777
Årets resultat, kr	-400 181
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 715 596

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-968 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	444 459
Balanseras i ny räkning, kr	7 192 055

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	12 263 491	11 625 537
Övriga rörelseintäkter	3	109 354	17 688
Summa rörelseintäkter		12 372 845	11 643 225
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-7 916 796	-7 153 680
Periodiskt underhåll	5	-444 459	-207 034
Övriga externa kostnader	6	-344 955	-229 533
Personalkostnader och arvoden	7	-547 418	-480 401
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-2 355 075	-2 181 111
Summa rörelsekostnader		-11 608 703	-10 251 759
Rörelseresultat		764 142	1 391 466
Finansiella poster	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54 235	11 405
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 218 558	-905 759
Summa finansiella poster		-1 164 323	-894 354
Resultat efter finansiella poster		-400 181	497 112
Resultat före skatt		-400 181	497 112
Årets resultat		-400 181	497 112

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	87 105 237	87 310 412
Inventarier, verktyg och installationer	11	548 405	629 354
Pågående nyanläggning	12	0	1 241 451
Summa materiella anläggningstillgångar		87 653 642	89 181 217
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		87 654 142	89 181 717
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		16 021	5 962
Övriga fordringar	14	6 333 591	7 364 406
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	257 921	200 310
Summa kortfristiga fordringar		6 607 533	7 570 678
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	16	758 812	758 812
Summa kortfristiga placeringar		758 812	758 812
Kassa och bank			
Kassa och Bank	17	82 762	3 750 820
Summa kassa och bank		82 762	3 750 820
Summa omsättningstillgångar		7 449 107	12 080 310
SUMMA TILLGÅNGAR		95 103 249	101 262 027

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 677 321	6 677 321
Fond för yttre underhåll		2 525 351	1 907 385
Summa bundet eget kapital		9 202 672	8 584 706
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 115 777	8 236 630
Årets resultat		-400 181	497 112
Summa fritt eget kapital		7 715 596	8 733 742
Summa eget kapital		16 918 268	17 318 448
<i>Långfristiga skulder</i>	18		
Övriga skulder till kreditinstitut		44 379 991	61 671 172
Summa långfristiga skulder		44 379 991	61 671 172
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	31 072 668	19 603 923
Leverantörsskulder		626 317	449 024
Skatteskulder		74 804	58 844
Övriga skulder	20	378 453	357 564
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 652 748	1 803 052
Summa kortfristiga skulder		33 804 990	22 272 407
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 103 249	101 262 027

Kassaflödesanalys	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-400 181	497 112
Elstöd	-83 369	0
Bidrag Naturvårdsverket	-18 613	0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 355 075	2 181 111
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 852 912	2 678 223
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-13 230	-42 537
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	63 539	256 505
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 903 221	2 892 191
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-827 500	-467 631
Förvärv/försäljning av inventarier	18 613	-207 537
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-808 887	-675 168
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-5 822 436	-753 952
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 822 436	-753 952
Årets kassaflöde	-4 728 102	1 463 071
Likvida medel vid årets början	11 828 997	10 365 926
Likvida medel vid årets slut	7 100 895	11 828 997

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens bankkonto hos Handelsbanken samt 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 årsredovisningar.

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

Komponentredovisning har beräknats baserat på följande nyttjandeperioder (år)

Stomme och grund	120
Stammar	50
Fönster	50
Tak	40
Fasad	50
Inre ytskikt	120
Övrigt	120

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

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 30,2 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 2012:1 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 57 857 972.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder*	10 714 749	10 479 012
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter	371 460	90 298
Hysesintäkter lokaler	184 967	175 661
Hysesintäkter garage	359 030	327 100
Hysesintäkter p-platser	398 900	375 225
Hysesintäkter gästparkering	56 745	51 536
Tvättstugeavgifter	55 175	51 830
Övriga objekt (gemensamhetslokal, gästrum)	16 900	0
Avgift andrahandsuthyrning	44 760	44 760
Överlåtelseavgift	13 130	9 664
Pantförskrivningsavgift	8 232	13 447
Hyses- och arrendeavgift	28 546	0
Övriga intäkter	10 897	7 004
	<hr/>	<hr/>
Summa nettoomsättning	12 263 491	11 625 537
*I avgiften ingår el, värme och vatten.		

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Erhållna statliga bidrag (elstöd och bidrag till installation av laddstolpar)	101 982	17 688
Försäkringsersättning	7 372	0
	<hr/>	<hr/>
	109 354	17 688

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	693 750	647 438
Serviceavtal	251 392	383 910
Entreprenadstäd	229 221	225 887
Besiktningkostnader	8 929	17 973
Snörenhållning*	179 147	91 184
Förbrukningsmaterial	36 050	90 576
Reparationer	1 473 011	821 965
Elavgifter	519 052	541 044
Uppvärmning	1 817 812	1 635 146
Vatten och avlopp	458 693	579 536
Sophämtning	489 869	517 800
Fastighetsförsäkringar	263 424	211 212
Kabel-TV, bredband m.m	363 125	235 941
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	855 463	819 854
Administrativ förvaltning enligt avtal	189 782	182 986
Övriga externa tjänster, drift	19 250	93 199
Studie- och fritidsverksamhet	21 626	10 419
Medlems- och föreningsavgifter	45 600	45 600
Övriga driftskostnader	1 600	2 010
Summa driftkostnader	7 916 796	7 153 680
* 2023: 16 tkr hör till 2022		

Not 5 Periodiskt underhåll

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Planerat underhåll tak	233 750	0
Planerat underhåll mark	61 250	6 297
Planerat underhåll ventilation	0	105 035
Planerat underhåll el-installationer	36 640	59 727
Planerat underhåll vatten och avlopp	0	35 975
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	35 324	0
Planerat underhåll lås-system	77 495	0
Planerat underhåll övrig utrustning	0	0
Summa underhållskostnader	444 459	207 034

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	47 802	24 908
Kontorsmaterial och liknande	2 380	8 519
Telefon och porto	0	1 657
Konsultarvoden	178 892	178 199
Revisionsarvode extern revisor	17 000	16 250
Befarad förluster på hyres- och avgiftsfordringar*	98 881	0
Summa övriga externa kostnader	344 955	229 533

*Avser arrende Blomsterkungens SFF och en vidarefakturering till medlem för vattenskada.

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Styrelsearvoden	391 259	355 969
Arvoden föreningsrevisor	11 813	7 110
Arvode valberedning	15 750	14 490
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	127 696	102 832
Övriga personalkostnader (utbildning)	900	0
Summa personalkostnader och arvoden	547 418	480 401

Not 8 Av- och nedskrivningar

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Avskrivning byggnader	2 149 981	2 067 231
Avskrivning markanläggning	124 145	10 160
Avskrivning maskiner och inventarier	80 949	103 720
Summa av- och nedskrivningar	2 355 075	2 181 111

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.	34 386	7 558
Ränteintäkter från placeringar	18 175	3 847
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	34	0
Ränteintäkter från skattekonto	1 641	0
Räntekostnader	-1 218 559	-905 759
Summa finansiella poster	-1 164 323	-894 354

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

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	102 282 282	101 814 651
Årets anskaffning*	827 500	467 631
Ingående avskrivning på byggnader	-21 693 870	-19 626 639
Årets avskrivningar, byggnader	-2 149 981	-2 067 231
Bokförda värden byggnader	79 265 931	80 588 412
Mark	6 722 000	6 722 000
Årets anskaffning markanläggning**	1 241 451	0
Markanläggningar	101 600	101 600
Akkumulerade avskrivningar på markanläggning	-101 600	-91 440
Årets avskrivning markanläggningar	-124 145	-10 160
Utgående redovisat värde byggnader och mark	87 105 237	87 310 412
Taxeringsvärde byggnad	140 067 000	140 067 000
Taxeringsvärde mark	76 201 000	76 201 000

*Avser låsbyte och kompressorkärl

**Avser renovering av plank

Not 11 Maskiner och inventarier

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	1 461 776	1 254 239
Årets anskaffning	0	207 537
Ingående avskrivningar på inventarier	-832 422	-728 702
Årets avskrivning på inventarier	-80 949	-103 720
Utgående redovisat värde	548 405	629 354

Not 12 Pågående nyanläggningar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 241 451	0
Pågående arbeten	0	1 241 451
Omklassificering till markanläggning*	-1 241 451	0
Utgående redovisat värde	0	1 241 451

*Avser renoivering av plank.

Not 13 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 14 Övriga fordringar

	<u>2023-01-01</u>	<u>2022-01-01</u>
	<u>-2023-12-31</u>	<u>-2022-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	6 259 321	7 319 365
Skattekonto	74 270	45 041
Summa övriga fordringar	6 333 591	7 364 406

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Sophämningskostnader	53 454	42 422
Försäkringspremier	90 139	83 363
Kabel-TV avgifter m.m.	95 595	68 850
Förvaltningsavtal	16 330	0
Upplupna ränteintäkter	2 403	1 728
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	3 947
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	257 921	200 310

Not 16 Övriga kortfristiga placeringar

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
HSB Uppsala, bunden placering	758 812	758 812
Summa övriga kortfristiga placeringar	758 812	758 812

Kortfristiga placeringar med följande villkor:

	Ränta	Löptid	Belopp
HSB Uppsala, bunden placering	2,85 %	2024-11-21	758 812

Not 17 Kassa och bank

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Postgiro	3 985	2 190
Bank	78 777	3 748 630
Summa kassa och bank	82 762	3 750 820

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	75 452 659	81 275 095
Summa långfristiga skulder	75 452 659	81 275 095
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar		
Uttaga pantbrev i fastighet	101 832 000	101 832 000
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	101 832 000	101 832 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	4,70	2024-03-01	13 781 487
Stadshypotek	0,91	2026-03-01	8 288 520
Stadshypotek	1,03	2025-03-30	7 556 638
Stadshypotek	1,21	2027-01-30	22 567 059
Stadshypotek	1,00	2024-03-30	16 809 341
Stadshypotek	0,87	2026-03-30	<u>6 449 614</u>
Summa			75 452 659
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-888 811
Avgår lån för omförhandling 2024			<u>-30 183 857</u>
Totalt			44 379 991

Beräknad återstående skuld om fem år efter planerade amorteringar
71 182 792

Not 19 Föreningsavgäld

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Föreningsavgäld	1 102 400	1 102 400
Summa	1 102 400	1 102 400

Not 20 Övriga skulder

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Momsskuld	30 222	12 885
Fond för inre underhåll	306 700	320 006
Övriga kortfristiga skulder	41 531	24 673
Summa övriga skulder	378 453	357 564

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Reparationskostnader	0	113 159
Kostnader för förvaltningsavtal	104 759	53 750
Arvode revision	17 000	14 000
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	11 850	0
Elavgifter	41 619	204 736
Uppvärmningskostnader	262 982	242 889
Kostnader för vatten och avlopp	59 368	45 079
Sophämningskostnader	20 627	20 231
Förutbetalda hyror och avgifter	993 333	956 254
Upplupna räntekostnader	141 210	129 454
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	23 500
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	1 652 748	1 803 052

Uppsala enligt digital signering

Mona Yaghi

Christel Törnros

Kjell Jaredal

Jan Hall

Aram Ali

Isak Svedenman

Kennet Fröberg

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering.

Lusine Manukyan
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Växtriket, org.nr. 716401-3703

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Växtriket 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 Växtriket 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 provar 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

Lusine Manukyan
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

MONA YAGHI

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 07:27:11



KENNET FRÖBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 15:49:04



ARAM ALI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 13:44:16



KJELL JAREDAL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 14:49:53



CHRISTEL TÖRNROS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 11:07:38



ISAK SVEDENMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 15:52:10



JAN HALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 21:00:26



LUSINE MANUKYAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 21:30:45



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 07:50:38



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

LUSINE MANUKYAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 21:31:29



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 07:51:18

