



**Årsredovisning**  
**För HSB BRF 41 Tunaberg Uppsala**  
**717600-4476**  
**Räkenskapsåret**  
**2022-09-01-2023-08-31**

**Innehållsförteckning:**

<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>1</b>
<b>Resultaträkning</b>	<b>6</b>
<b>Balansräkning</b>	<b>7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>9</b>
<b>Noter</b>	<b>10</b>
<b>Underskrifter</b>	<b>18</b>



Styrelsen för HSB BRF 41 Tunaberg i Uppsala får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1960. Föreningen äger byggnaderna på fastigheter Tuna Backar 1:14, 34:2, 34:3, som byggdes år 1963-1964 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens byggnader upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-11-27.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-02-13.

Styrelsens sammansättning under verksamhetsåret 2022-2023:

Ann Liljemark	Ordförande	i tur att avgå
Sara Andreasson	Vice ordförande	i tur att avgå
Alice Egger	Sekreterare	i tur att avgå
Anders Ljungqvist	Ledamot	
Jenny Wennersten	Ledamot	
Thomas Wahl	Ledamot	
Tord Hedén	Ledamot utsedd av HSB Uppsala	
Leif Eriksson	Suppleant	
Harald Brink	Suppleant	i tur att avgå
Thomas Wikander	Suppleant	

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden inkl det konstituerande mötet.

Firmatecknare:

Ann Liljemark, Alice Egger och Sara Andreasson, två i förening.

Revisorer:

Sanna Hedberg vald av föreningen som ordinarie revisor och Niclas Wärenfeldt från BoRevision, utsedd av HSB Riksförbund. Som suppleant för Sanna Hedberg valdes Bo Westin.

Valberedning:

I valberedningen ingår Tomas Olsson (sammankallande), Annika Blom och Josefine Engström.

Studie och fritidsledare:

Under året har Harald Brink haft uppdraget.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Anticimex:	systematiskt brandskydd (SBA)
Arona städ AB:	lokalvård
Binab:	snöhantering fr o m 2023-01-01--23-03-31
Certego:	nyckelhantering t o m 2022-03-31
HSB riks:	centralt medlemskap
Köksmiljö:	serviceavtal tvättstugor (fd Linderareverkstaden)
Nomor:	skadedjursbekämpning
Parkia:	parkeringsövervakning
Protector:	fastighetsförsäkring
Ragn-Sells:	avfallshantering
Returpappercentralen:	avfallshantering
Riksbyggen:	fastighetsskötsel fr o m 2023-04-01
Sappa:	TV, bredband fastighetsnät
Skanova:	upplåtelseavtal kopplingsstation fiber
Suez:	containertömning
Svea Smart Grid:	drift och rapportering IMD el
Sweax:	ekonomisk förvaltning
Söderberg och Partner:	försäkringsmäklare
Upplands BoService:	fastighetsskötsel t o m 2022-12-31
Upplands BoService:	underhållsplan
Uppsala Va & Avfall:	vatten, hushållsavfall
Vattenfall:	elhandel, elnät, fjärrvärme, microproduktionsavtal
Värdeskydd:	hantering av föreningens nycklar, taggar samt serviceavtal

Styrelsen ser löpande över våra avtal för att föreningen ska få bästa möjliga och mest kostnadseffektiva villkor, med bra avtalstider. Avtal sägs upp för omförhandling, konkurrensutsättning/ny upphandling.

#### **Större underhåll som gjorts:**

2004 fönsterbyte och utbyggnad av balkonger

2006-2007 Stamreovering

2011-2012 Investering i yttre miljö samt kontroll av alla avlopp

2013-2014 Byte av garageportar inkl lås

2014-2015 Delvis utbyta spilledningar

2015-2016 Byte till säkerhetsdörrar i alla lägenheter, samt nytt låssystem

2018-2019 Relining av föreningens avlopp

2019-2020 Tak, förstärkning av tak, solceller monteras, byte av takplåtar, reovering av skorstenar, dränering takavvattning, kulvertar.

2020-2021 Dränering, målningsarbeten, nya entréportar och nytt inpasseringssystem. Byte till LED lampor.

2022-2023 Byte gårdsbelysning (pollare).

#### **Underhåll och investeringar**

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 5 250 933. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 586 000 till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen (ekonomisk analys 30 år) i underhållsplanen. Beslutande organ är föreningsstämman.

Lagstadgade besiktningar har genomförts.

### Lägenhetsfördelning

Föreningen har följande bostadsrätt och uthyrningsenheter

Bostadslägenheter med bostadsrätt:

2 rok	135 st
3 rok	<u>96 st</u>
Summa bostadslägenheter	231 st

med sammanlagd yta av 15 382 kvm

Lokaler	5 st
Förråd (2-42 kvm)	29 st
Varmgarage (14-16 kvm)	9 st
Varmgarage (16-17 kvm)	18 st
Varmgarage (20-21 kvm)	13 st
Kallgarage	42 st
P-plats med el-plint	60 st
P-plats utan el	7 st
MC-plats	2 st

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade hos Protector. Skadedjursförsäkring finns hos Nomor. Bostadsrättstillägget ingår i försäkringen hos Protector. Hemförsäkring är dock nödvändig och tecknas samt bekostas av bostadsrättsinnehavaren.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har ägt rum under räkenskapsåret.

### Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett minusresultat om -113 936. I resultatet ingår avskrivningar med 3 160 666, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet +3 046 730. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet. Det fria egna kapitalet uppgår detta räkenskapsår till 15 209 285.

Föreningens fastigheter Tuna Backar 1:14, 34:2, 34:3, har ett taxeringsvärde som uppgår till 346 752 000 (346 752 000) varav byggnadsvärdet är 175 655 000 (175 655 000).

### Medlemsinformation

Från 1 september 2023 höjdes avgifterna med 4%.

Vid verksamhetsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 620 kr/kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering, samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Under verksamhetsåret har 18 (23) bostadsrätter överlåtits.

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 281 (281)

Inom parentes anges antal föregående år.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>
Årsavgift kr/kvm	620	608	596	590
Skuldsättning kr/kvm	4 946	4 997	5 173	2 082
Energikostnad kr/kvm	197	200	192	171
Sparande kr/kvm	198	172	-7	21
Likvida medel	10 804	9 151	11 163	10 217
Kassalikviditet (%)	57	369	86	49
Kassaflöde	1 652	-2 012	946	6 443
Räntekänslighet (%)	8	8	9	4
Soliditet	22	21	21	40
Nettoomsättning	11 371	11 196	10 699	10 699
Resultat efter finansiella poster	-114	-491	-1 394	1 576
Årets resultat	-114	-491	-1 394	1 576
Eget kapital	21 370	21 484	21 974	23 368
varav underhållsfond	5 251	5 151	5 615	6 303
Utfört underhåll	0	88	569	727

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	909 495	5 151 221	15 913 491	-490 558	21 483 649
Disposition av föregående års resultat:		99 712	-590 270	490 558	0
Årets resultat				-113 936	-113 936
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>909 495</b>	<b>5 250 933</b>	<b>15 323 221</b>	<b>-113 936</b>	<b>21 369 713</b>

### Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kronor):

balanserad vinst	15 323 221
årets förlust	-113 936
	<b>15 209 285</b>

disponeras så att

avsättning fond för yttre underhåll	586 000
uttag av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	14 623 285
	<b>15 209 285</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-09-01 -2023-08-31</b>	<b>2021-09-01 -2022-08-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	11 370 803	11 195 777
Övriga rörelseintäkter	3	452 577	134 185
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>11 823 380</b>	<b>11 329 962</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-7 598 788	-7 308 204
Planerade underhåll	5	0	-88 288
Övriga externa kostnader	6	-44 492	-62 191
Personalkostnader	7	-334 131	-379 741
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 160 666	-3 132 924
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 138 077</b>	<b>-10 971 348</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>685 303</b>	<b>358 614</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		118 463	34
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-917 702	-849 206
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-799 239</b>	<b>-849 172</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-113 936</b>	<b>-490 558</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-113 936</b>	<b>-490 558</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-113 936</b>	<b>-490 558</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	87 676 016	90 389 165
Inventarier, verktyg och installationer	10	140 066	182 457
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>87 816 082</b>	<b>90 571 622</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>87 816 582</b>	<b>90 572 122</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		56 969	37 398
Övriga fordringar	12	33 156	163 712
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	452 807	298 285
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>542 932</b>	<b>499 395</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		10 803 809	9 151 432
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>10 803 809</b>	<b>9 151 432</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 346 741</b>	<b>9 650 827</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>99 163 323</b>	<b>100 222 949</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		909 495	909 495
Fond för yttre underhåll		5 250 933	5 151 221
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 160 428</b>	<b>6 060 716</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		15 323 221	15 913 491
Årets resultat		-113 936	-490 558
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>15 209 285</b>	<b>15 422 933</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>21 369 713</b>	<b>21 483 649</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14		
	14, 15	57 843 586	76 122 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>57 843 586</b>	<b>76 122 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14, 15	18 243 264	734 532
Leverantörsskulder		239 471	398 362
Skatteskulder		40 141	23 971
Övriga skulder	16	168 215	189 975
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 258 933	1 269 710
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 950 024</b>	<b>2 616 550</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>99 163 323</b>	<b>100 222 949</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Årets resultat		-113 936	-490 558
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 160 666	3 132 923
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>3 046 730</b>	<b>2 642 365</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-19 571	11 046
Förändring av kortfristiga fordringar		-7 796	-213 372
Förändring av leverantörsskulder		-158 891	39 183
Förändring av kortfristiga skulder exkl kortfristig del av lån till kreditinstitut		-32 537	-1 734 567
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 827 935</b>	<b>744 655</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-405 126	-47 500
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-405 126</b>	<b>-47 500</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-770 432	-2 708 996
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-770 432</b>	<b>-2 708 996</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 652 377</b>	<b>-2 011 841</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		9 151 432	11 163 273
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>10 803 809</b>	<b>9 151 432</b>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### 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 reparation 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. Avskrivningen 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	1,6
Markanläggningar	5
Markinventarier	10
Relining	4
Inventarier	20

#### 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 ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

#### Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller lån om 18 126 264 för 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 (1 519) kr per lägenhet. 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.

**Nyckeltalsdefinitioner**

Årsavgift kr/kvm

Årsavgift bostäder genom boarea.

Skuldsättning kr/vm

Föreningens fastighetslån genom boarea.

Energikostnad kr/kvm

Kostnad el (minus återbäring/försäljning el till leverantör) värme och vatten genom boarea.

Sparande kr/kvm

Resultat + avskrivningar genom boarea.

Likvida medel

Består av föreningens eventuella placeringar och banktillgodohavanden.

Kassalikviditet (%)

Beräknas summa omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskap redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån.

Kassaflöde

Kassans förändring under året

Räntekänslighet (%)

Lånesumma genom årsavgift bostäder.

Visar hur stor höjning av årsavgiften som en räntehöjning med 1%-enhet motsvarar.

Soliditet

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årets resultat

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Eget kapital

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Varav underhållsfond

Se balansräkningen

Bokfört underhåll  
Visar utfört planerat underhåll

**Not Ställda säkerheter**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Fastighetsinteckning uttagna pantbrev	80 310 000	80 310 000
	<b>80 310 000</b>	<b>80 310 000</b>

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>-2023-08-31</b>	<b>-2022-08-31</b>
Årsavgifter bostäder	9 534 910	9 348 717
Hysesintäkter lokaler	309 425	290 578
Hysesintäkter garage	382 548	390 464
Hysesintäkter p-platser	142 288	139 534
Kabel-Tv och bredbandsavgifter	346 500	346 500
Pant-, överlåtelse- andrahandsavgifter	44 484	49 135
Elintäkter*	513 942	555 171
Vattenintäkter	78 612	64 341
Övriga intäkter	18 094	11 337
	<b>11 370 803</b>	<b>11 195 777</b>

\*Inkluderar återbäring/försäljning el till leverantör

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>-2023-08-31</b>	<b>-2022-08-31</b>
Försäkringsersättningar	338 856	0
Kontrollavgifter	1 930	0
Vidarefakturerad kostnad	111 791	0
Ersättning från byggprojekt	0	134 185
	<b>452 577</b>	<b>134 185</b>



**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>-2023-08-31</b>	<b>-2022-08-31</b>
Fastighetsskötsel	855 823	1 326 547
Trädgårdsskötsel utöver avtal	4 888	126 375
Entreprenadstäd	327 119	293 238
Snö och halkbekämpning	123 438	0
Radonmätning	3 294	0
Reparationer	657 146	174 701
Underhållsplanering	14 843	14 315
Besiktningkostnader	6 000	209 774
Systematiskt brandskyddsarbete	76 537	13 085
Serviceavtal	48 750	32 500
Sannering och skador	352 030	0
Förbrukningsmaterial	11 041	8 541
Förbrukningsinventarier	0	3 900
Administrativ förvaltning enligt avtal	197 679	209 844
Arvode ekonomisk förvaltning utöver avtal	99 265	113 458
Övriga förvaltningskostnader (stämmor och möten)	12 095	14 945
Medlems och föreningsavgifter HSB	46 400	69 600
Fastighetsförsäkring	312 941	267 923
Fastighetsskatt och avgift	434 579	418 409
Elavgifter	480 870	582 442
Uppvärmning	2 054 606	1 993 473
Vatten och avlopp	641 837	672 644
Sophämtning	330 266	321 896
Kabel-TV och bredband	400 050	440 595
Vidarefakturerad kostnad	107 291	0
	<b>7 598 788</b>	<b>7 308 205</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>-2023-08-31</b>	<b>-2022-08-31</b>
Planerat underhåll gemensamt utrymme	0	88 288
	<b>0</b>	<b>88 288</b>

### Not 6 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Kontorsmaterial och dyl	1 490	2 102
Juristkostnader	0	25 438
Inkasso och KFM (medlemmar)	3 268	90
Revisionsarvode extern revisor	21 250	26 450
Bankkostnader inkl in-teckningar på nya lån	10 541	8 111
Tillsynsavgifter myndigheter	7 943	0
	<b>44 492</b>	<b>62 191</b>

### Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Styrelsearvode fast och sammanträdesarvode	110 350	127 039
Extra utfört arbete av styrelsen	118 850	149 675
Arvode föreningsrevisor och valberedning	37 420	19 320
Arbetsgivaravgifter	67 511	83 707
<b>Totala arvoden och arbetsgivaravgifter</b>	<b>334 131</b>	<b>379 741</b>

### Not 8 Finansiella poster

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Räntekostnader på fastighetslån	-917 702	-848 117
Dröjsmålsräntor	0	-1 089
	<b>-917 702</b>	<b>-849 206</b>

### Not 9 Byggnader och mark

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	114 001 139	107 501 139
Årets anskaffning*	405 126	6 500 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>114 406 265</b>	<b>114 001 139</b>
Ingående avskrivningar	-24 039 074	-20 954 710
Årets avskrivningar byggnad	-3 118 275	-3 084 364
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-27 157 349</b>	<b>-24 039 074</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>87 248 916</b>	<b>89 962 065</b>
Taxeringsvärden byggnader	175 655 000	175 655 000
Taxeringsvärden mark	171 097 000	171 097 000
	<b>346 752 000</b>	<b>346 752 000</b>



Bokfört värde byggnad, standardförbättring, markanläggning	87 248 916	89 962 065
Bokfört värde mark	427 100	427 100
	<b>87 676 016</b>	<b>90 389 165</b>

\*Årets anskaffning: belysning innegårdar

#### Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	718 828	671 328
Inköp	0	47 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>718 828</b>	<b>718 828</b>
Ingående avskrivningar	-536 371	-487 811
Årets avskrivningar	-42 391	-48 560
Utgående ackumulerade avskrivningar	<b>-578 762</b>	<b>-536 371</b>
Utgående redovisat värde	<b>140 066</b>	<b>182 457</b>

#### Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-08-31	2022-08-31
Andel i HSB Riksförbund	500	500
Summa	<b>500</b>	<b>500</b>
Utgående redovisat värde	<b>500</b>	<b>500</b>

#### Not 12 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	33 156	144 392
Löneförskott	0	19 320
	<b>33 156</b>	<b>163 712</b>

#### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Försäkringspremier	107 573	97 794
Kabel-Tv, bredband- avgifter m m	107 184	133 980
Sophämtning	5 581	0
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	104 748	4 472
Förtubetald serviceavgift	21 008	16 250
Upplupen elintäkt	4 117	45 789
Upplupna ränteintäkter	102 596	0
	<b>452 807</b>	<b>298 285</b>

### Not 14 Skulder till kreditinstitut

Föreningens banklån om 76 086 850 (f g år 76 857 282) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-08-31	2022-08-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	57 843 586	76 122 750
	<b>57 843 586</b>	<b>76 122 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut (nästa års amortering)	117 000	734 532
Övriga skulder till kreditinstitut (nästa års omförhandling lån)	18 126 264	0
	<b>18 243 264</b>	<b>734 532</b>

### Not 15 Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-08-31	Lånebelopp 2022-08-31
Stadshypotek 7 319134	1,48	2023-10-30	688 120	1 085 680
Stadshypotek 7 319135	1,48	2023-10-30	4 416 150	4 466 050
Stadshypotek 7 324417	0,83	2023-12-01	4 304 433	4 353 069
Stadshypotek 9 330043	0,58	2024-03-30	1 845 000	1 865 000
Stadshypotek 2 335813	2,57	2024-06-01	3 293 997	3 329 897
Stadshypotek 11 335811	2,57	2024-06-01	3 578 564	3 680 000
Stadshypotek 8 327686	0,89	2025-09-01	2 695 586	2 752 586
Stadshypotek 12 330044	0,83	2026-03-30	5 265 000	5 325 000
Stadshypotek 10 328090	1,03	2028-09-30	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek 14 328091	1,03	2028-09-30	9 000 000	9 000 000
Stadshypotek 11 328829	1,03	2028-12-01	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek 12 329797	1,12	2029-03-01	15 000 000	15 000 000
Stadshypotek 13 330947	1,21	2029-06-01	10 000 000	10 000 000
			<b>76 086 850</b>	<b>76 857 282</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			18 243 264	734 532

Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen uppgår till 50 000 000.

### Not 16 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Oidentifierade inbetalningar	18 305	6 829
Depositioner	22 300	21 700
Medlemmarnas inre repfond	5 577	5 577
Personalskatt	22 230	57 042
Lagstadgade sociala avgifter	21 811	48 669
Momsskuld	75 346	50 158
Ej utbetalt arvode	2 646	0
	<b>168 215</b>	<b>189 975</b>



**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	24 271	12 859
Upplupna styrelsarvoden	84 000	40 930
Upplupet arvode revisorn	20 000	20 000
Upplupna räntekostnader	84 074	94 075
Upplupna elkostnader	21 651	34 410
Upplupen värmekostnad	83 699	79 201
Upplupen kostnad förvaltning och underhåll	26 447	92 346
Periodiserade intäkter	914 791	895 889
	<b>1 258 933</b>	<b>1 269 710</b>



Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ann Liljemark  
Ordförande

Sara Andreasson

Alice Egger

Anders Ljungqvist

Jenny Wennersten

Thomas Wahl

Tord Hedén

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sanna Hedberg  
Av föreningen vald revisor

Niclas Wärenfeldt  
Revisor  
BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund



# Verifikat

Transaktion 09222115557503407391

## Dokument

HSB BRF 41 Tunaberg ÅR 2022 2023 klar för sign  
Huvuddokument  
19 sidor  
Startades 2023-10-25 14:43:33 CEST (+0200) av Caroline  
Forsberg (CF)  
Färdigställt 2023-11-02 21:12:25 CET (+0100)

## Initierare

Caroline Forsberg (CF)  
Sweax AB  
caroline.forsberg@sweax.se  
+4670850197

## Signerare

Ann Liljemärk (AL1)  
HSB Brf 41 Tunaberg

Sara Andreasson (SA)  
HSB Brf 41 Tunaberg



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ann  
Elisabeth Liljemärk"  
Signerade 2023-10-26 11:20:11 CEST (+0200)



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sara  
Katarina Andreasson"  
Signerade 2023-10-30 14:03:11 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557503407391

Alice Egger (AE)  
HSB Brf 41 Tunaberg



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ALICE EGGER"  
Signerade 2023-10-30 20:01:32 CET (+0100)*

Jenny Wennersten (JW)  
HSB Brf 41 Tunaberg



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JENNY WENNERSTEN"  
Signerade 2023-10-31 08:04:05 CET (+0100)*

Tord Hedén (TH)  
HSB Brf 41 Tunaberg



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"TORD HEDÉN"  
Signerade 2023-10-31 22:45:33 CET (+0100)*

Anders Ljungqvist (AL2)  
HSB Brf 41 Tunaberg



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Anders Ljungqvist"  
Signerade 2023-10-30 20:10:38 CET (+0100)*

Thomas Wahl (TW)  
HSB Brf 41 Tunaberg



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"THOMAS WAHL"  
Signerade 2023-10-31 19:47:12 CET (+0100)*

Sanna Hedberg (SH)  
HSB Brf 41 Tunaberg



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"SANNA HEDBERG"  
Signerade 2023-11-01 11:05:19 CET (+0100)*



# Verifikat

Transaktion 09222115557503407391

Niclas Wärenfeldt (NW)  
BoRevision AB



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per  
Niclas Wärenfeldt"  
Signerade 2023-11-02 21:12:25 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 41 Tunaberg i Uppsala, org.nr. 717600-4476

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 41 Tunaberg i Uppsala för räkenskapsåret 2022-2023.

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 augusti 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 revisionssed i Sverige. Revisoremas 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 revisions sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf 41 Tunaberg i Uppsala för räkenskapsåret 2022-2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sanna Hedberg  
Av föreningen vald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## SANNA HEDBERG

Internrevisor

Serienummer: 19750722xxxx

IP: 212.16.xxx.xxx

2023-11-01 13:08:42 UTC



## Per Niclas Wärenfeldt

Revisor

Serienummer: 19790603xxxx

IP: 20.71.xxx.xxx

2023-11-02 20:15:14 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med Penneo e-signature service <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>