

# ÅRSREDOVISNING

2022–2023

HSB Bostadsrättsförening  
40 Tiunda i Uppsala



# Här kommer föreningens årsredovisning.

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månadersperiod. Syftet med årsredovisningen är att den ska ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Viktigt är att ni tar er tid och läser igenom den. Spara den gärna.

## **Att bo i en bostadsrätt**

Bostadsrätt är en form av boende där bostadsrättsföreningen äger fastigheten medan bostadsrättsinnehavaren är medlem i bostadsrättsföreningen och har nyttjanderätt till sin bostad.

Det finns stora möjligheter att själv påverka sitt boende genom att aktivt delta i styrelsens arbete samt genom möjligheten att förändra i sin bostad.

## **Förvaltningsberättelse**

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen där styrelsen redogör det gångna året samt eventuella planer för nästkommande år. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

## **Resultaträkning**

En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under föreningens räkenskapsår. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. föregående års intäkter och kostnader.

## **Balansräkning**

I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldot per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

## **Noter**

Noter är upplysningar och specifikationer över olika poster i balans- och resultaträkningen. Här framgår även vilka redovisnings- och värderingsprinciper föreningen tillämpar.

## **Kontakt**

Vid frågor om ditt boende eller bostadsrättsförening kontakta styrelsen eller HSB Boservice i Uppland AB.

**HSB Brf 40 Tiunda i Uppsala**  
**Org nr 717600-4765****Årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	5
Flerårsöversikt	6
Förändring i eget kapital	7
Resultatdisposition	7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	12
Upplysningar till resultaträkningen	13
Upplysningar till balansräkningen	16

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening 40 Tiunda i Uppsala (717600-4765) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1957. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Luthagen 19:1 och Luthagen 34:1 som byggdes år 1959-1960 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 13 september 2018. Nya stadgar tagning 1 av 2 den 28 februari 2022.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 januari 2023. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

#### *Styrelsens sammansättning:*

Anita Olsson	ordförande
Fredrik Wijkmark	vice ordförande
Michaela Larsson	sekreterare
Joel Cronander	ledamot
Stefan Andersson	ledamot
Ulf Hävermark	ledamot
Lena Karlsson	ledamot utsedd av HSB Uppsala
Anders Eriksson	suppleant
Robert Menn	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är:  
Anita Olsson, Michaela Larsson, Stefan Andersson och Anders Eriksson.

Firmatecknare är Chariton Amanatidis, Fredrik Wijkmark, Michaela Larsson och Anita Olsson två i förening.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Jakob Erson, vald av föreningen och Cornelia Gustafsson från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund. Som suppleant för Jakob Erson valdes Kai Sällström.

I valberedningen ingår Lisa Salmonsson sammankallande, Elina Nilsson och Jim Elfström.

I huvudsak har skötseln av fastigheten lagts ut på entreprenad enligt följande:

Städning - ISS.

Skötsel av fastigheter och mark - HSB Boservice i Uppland AB.

Service och skötsel av hissar - Uppsala Lyftservice.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av HSB Boservice i Uppland AB.

Studie- och fritidsledare har under året varit Joel Cronander.

Studie och fritidsverksamhet

Gymmet har fått en rejäl upprustning och bokningsschema. Vi har hållit mycket välbesökt fixardag i april då förråd och källare rensades. Portansvariga för blommor kring porten finns i de flesta portar både på höghussidan och vid låghusen.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

#### *Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 519 181 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 5 383 365 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 564 432 kr.

#### *Underhåll och investeringar*

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 4 804 430 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 364 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 564 432 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under våren fick gungställningen vid låghusen upprustning och byte enligt kraven vid besiktning. Låssystem, tvättstugor, garageportar har fått sina reparationer. Våra björkar har beskurits för att inte orsaka skada eller skymma gatulampor och -skyltar. Uppställningsplats för räddningsfordon har anlagts för Tiundagatan 45. Åtgärd för radonsanering och utbyggnad av hyreslägenhet bv Tiundagatan 43 är under planering. Lokalen vid Sibyllegatan har haft vatteninträngning vid regn och behövt åtgärdas. En kostsam åtgärd har varit att få den individuella mätningen av el att fungera i höghusen.

En viktig sak har varit att få alla medlemmar att känna att detta är vår gemensamma egendom, att ta hand om, att hjälpa åt med. Det har mött en hel del bra respons bla i Trädgårdsgruppen, men inte bara där. Många tar ansvar för trädgårdsmöbler, ordningen i soprummet, en del städ i källargångar osv.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes 6 februari 2023.

#### Underhåll av fastigheten

2022: Tak/Fasadrenovering samt förberedelse för IMD, solel och frånluftsåtervinning samt balkongrenovering.

2021: Omfattande brandsäkerhetsarbete efter besiktning från Uppsala Kommuns Brandförsvär.

2020: Enpunktsmätning av el.

2019: OVK utförd och godkänd.

2018: Upprustning av hissar. Ommålning av trapphusen på Tiundagatan.

2016: Ny utrustning i gymmet, postboxar i entréplan.

2015: Byte porttelefoner. OVK utförd och godkänd.

2014: El- och stamrenovering.

2011/12: Byte av garageportar och underhåll av balkongerna.

2010: Renovering av entrédörrar, nytt klinkers i tvättstugor. Nya fönster i alla lägenheter. Ommålning av trapphusen på Sibyllegatan och Norrlandsgatan, byte av radiatorventiler i alla lägenheter i föreningen.

Höjning av årsavgift från Q4 är beslutad till 18% pga stor räntehöjning och allmänna kostnadsökningar.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 679 kr per 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.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 194 (192).

Under året har 6 (21) bostadsrätter överlåtits.

*Inom parentes anges antal föregående år.*

Föreningens fastigheter Luthagen 19:1 och Luthagen 34:1 har ett taxeringsvärde uppgående till 232 473 000 kr, varav byggnadsvärdet är 117 014 000 kr.

Föreningens hus byggdes 1959-1960.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt		
med sammanlagd yta av 10 452 kvm	2 rok	50 st
	3 rok	40 st
	4 rok	32 st
	5 rok	16 st
Bostadslägenheter med hyresrätt	1 rok	2 st
Summa bostadslägenheter		140 st
Varmgarage		14 st
Kallgarage		66 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Dina Försäkringar. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

**Flerårsöversikt**

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	679	649	641	641
Låneskuld kr/kvm	4 931	5 061	3 723	3 793
Likvida medel	1 301	5 977	5 286	6 243
Kassalikviditet i %	3,9	17,3	28,2	46,2
Soliditet i %	16,6	15,3	19,4	19,4
Överskott för underhåll kr/kvm	203	161	145	198
Nettoomsättning	8 086	7 704	7 586	7 525
Resultat efter finansiella poster	519	311	-244	920
Årets resultat	519	311	-244	920
Eget kapital	10 547	10 028	9 716	9 960
varav underhållsfond	4 804	5 032	5 653	5 713
Utfört underhåll	564	341	731	129

**Definitioner nyckeltal**

*Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm* beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

*Låneskuld kr/kvm.* Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

*Likvida medel* består av föreningens placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala.

*Kassalikviditet* beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån.

*Soliditet* beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

*Överskott för underhåll kr/kvm* beräknas utifrån årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

*Nettoomsättning* - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

*Resultat efter finansiella poster och årets resultat* - se resultaträkningen.

*Eget kapital och underhållsfond* - se balansräkningens skuldsida.

*Utfört underhåll* visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.



**Förändring i eget kapital**

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>358 900</b>	<b>5 032 104</b>	<b>4 325 470</b>	<b>311 039</b>	<b>10 027 513</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll		113 000			
Årets uttag från fond för yttre underhåll		-340 674			
Balanseras i ny räkning			538 714	-311 039	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-				
Årets resultat				<u>519 181</u>	<u>519 181</u>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>358 900</b>	<b>4 804 430</b>	<b>4 864 184</b>	<b>519 181</b>	<b>10 546 695</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	4 864 184
Årets resultat	<u>519 181</u>
Att disponera	5 383 365
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	364 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-564 432
Balanserat resultat	<u>5 583 797</u>
Summa	5 383 365

*Ekonomisk ställning och resultat*

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-09-01 -2023-08-31</b>	<b>2021-09-01 -2022-08-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	8 086 642	7 703 768
Övriga rörelseintäkter	3	888 570	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 975 212</b>	<b>7 703 768</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-5 119 496	-4 953 045
Periodiskt underhåll	5	-564 432	-340 674
Övriga externa kostnader	6	-135 656	-134 190
Personalkostnader och arvoden	7	-236 494	-249 881
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 037 890	-1 026 526
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 093 968</b>	<b>-6 704 316</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 881 244</b>	<b>999 452</b>
<b>Finansiella poster</b>	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 850	5 851
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 363 913	-694 264
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 362 063</b>	<b>-688 413</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>519 181</b>	<b>311 039</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>519 181</b>	<b>311 039</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>519 181</b>	<b>311 039</b>

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	41 643 302	42 632 731
Inventarier, verktyg och installationer	11	110 340	101 980
Pågående nyanläggning	12	20 325 952	16 585 699
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>62 079 594</b>	<b>59 320 410</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>62 080 094</b>	<b>59 320 910</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		15 870	15 283
Övriga fordringar	14	1 347 109	6 001 125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	207 696	221 857
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 570 675</b>	<b>6 238 265</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 570 675</b>	<b>6 238 265</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>63 650 769</b>	<b>65 559 175</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>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		358 900	358 900
Fond för yttre underhåll		4 804 430	5 032 104
Summa bundet eget kapital		5 163 330	5 391 004
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 864 184	4 325 470
Årets resultat		519 181	311 039
Summa fritt eget kapital		5 383 365	4 636 509
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 546 695</b>	<b>10 027 513</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	12 899 518	19 438 577
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 899 518</b>	<b>19 438 577</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	38 639 646	33 461 614
Leverantörsskulder		311 749	1 180 485
Skatteskulder		-10 166	0
Övriga skulder	17	127 312	134 194
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 136 015	1 316 792
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>40 204 556</b>	<b>36 093 085</b>
 <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		 <b>63 650 769</b>	 <b>65 559 175</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-09-01 -2023-08-31</b>	<b>2021-09-01 -2022-08-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Årets resultat	519 181	311 039
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 037 890	1 026 526
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	1 557 071	1 337 565
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-9 164	149 694
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-1 066 560	1 267 578
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	481 347	2 754 837
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-3 740 252	-16 053 894
Förvärv/försäljning av inventarier	-56 821	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-3 797 073	-16 053 894
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 361 027	13 990 671
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-1 361 027	13 990 671
<b>Årets kassaflöde</b>	-4 676 753	691 614
Likvida medel vid årets början	5 977 404	5 285 790
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	1 300 651	5 977 404

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

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

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

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

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,3
Stammar	2,0
Elmätare	5,0
Inventarier	20,0

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 framåttriktat.

#### 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 37 585 tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 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.

**Upplysningar till resultaträkningen****Not 2 Nettoomsättning**

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Årsavgifter bostäder	7 101 864	6 784 088
Hysesintäkter bostäder	96 000	86 100
Hysesintäkter lokaler	140 596	136 884
Hysesintäkter garage	82 450	74 900
Hysesintäkter p-platser	275 500	198 400
Hysesintäkter övriga objekt	35 759	32 258
Hysesrabatter	675	0
Elavgifter från medlemmar	283 833	309 678
Överlåtelseavgift	7 773	28 902
Pantförskrivningsavgift	8 253	17 738
Övriga intäkter	53 939	34 820
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>8 086 642</b>	<b>7 703 768</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2022-09-01 <u>-2023-08-31</u>	2021-09-01 <u>-2022-08-31</u>
Erhållna statliga bidrag	888 570	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>888 570</b>	<b>0</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2022-09-01 <u>-2023-08-31</u>	2021-09-01 <u>-2022-08-31</u>
Fastighetsskötsel	528 955	508 248
Serviceavtal	117 974	130 931
Entreprenadstäd	164 357	152 888
Besiktningkostnader	21 609	0
Snörenhållning	6 250	0
Förbrukningsmaterial	16 143	18 966
Reparationer	578 722	495 412
Elavgifter	524 511	504 585
Uppvärmning	1 230 202	1 310 814
Vatten och avlopp	350 831	338 159
Sophämtning	400 189	293 013
Fastighetsförsäkringar	122 038	146 150
Kabel-TV, bredband m.m	327 808	318 328
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	234 012	224 352
Administrativ förvaltning enligt avtal	223 628	216 302
Vicevärdstjänster enl avtal	215 860	212 247
Övriga externa tjänster, drift	10 651	28 468
Studie- och fritidsverksamhet	2 700	6 183
Medlems- och föreningsavgifter	41 700	41 700
Övriga driftskostnader	1 356	6 299
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>5 119 496</b>	<b>4 953 045</b>



**Not 5      Periodiskt underhåll**

	2022-09-01 <u>-2023-08-31</u>	2021-09-01 <u>-2022-08-31</u>
Planerat underhåll fönster och dörrar	16 750	108 778
Planerat underhåll mark	125 134	0
Planerat underhåll bostäder	0	51 459
Planerat underhåll trapphus	28 332	0
Planerat underhåll ventilation	130 655	0
Planerat underhåll el-installationer	263 561	41 388
Planerat underhåll övrig utrustning	0	139 049
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>564 432</b>	<b>340 674</b>

**Not 6      Övriga externa kostnader**

	2022-09-01 <u>-2023-08-31</u>	2021-09-01 <u>-2022-08-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	34 038	6 879
Kontorsmaterial och liknande	0	1 845
Telefon och porto	36 128	37 423
Tidningar och tidskrifter, reklam	2 188	0
Konsultarvoden	43 587	72 636
Revisionsarvode extern revisor	20 001	15 407
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	-286	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>135 656</b>	<b>134 190</b>

**Not 7      Personalkostnader och arvoden**

	2022-09-01 <u>-2023-08-31</u>	2021-09-01 <u>-2022-08-31</u>
Styrelsearvoden	121 800	183 755
Arvoden föreningsrevisor	6 000	6 000
Arvode valberedning	6 000	9 000
Övriga arvoden	52 500	3 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	50 194	48 126
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>236 494</b>	<b>249 881</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 8 Av- och nedskrivningar**

	<u>2022-09-01</u> <u>-2023-08-31</u>	<u>2021-09-01</u> <u>-2022-08-31</u>
Avskrivning byggnader	989 429	989 429
Avskrivning maskiner och inventarier	48 461	37 097
<b>Summa av- och nedskrivningar</b>	<b>1 037 890</b>	<b>1 026 526</b>

**Not 9 Finansiella poster**

	<u>2022-09-01</u> <u>-2023-08-31</u>	<u>2021-09-01</u> <u>-2022-08-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 311	5 851
Ränteintäkter från skattekonto	539	0
Räntekostnader	-1 363 913	-694 264
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-1 362 063</b>	<b>-688 413</b>

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

	<u>2023-08-31</u>	<u>2022-08-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	54 602 734	54 602 734
Ingående avskrivning på byggnader	-12 617 803	-11 628 374
Årets avskrivningar, byggnader	-989 429	-989 429
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>40 995 502</b>	<b>41 984 931</b>
Mark	647 800	647 800
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>41 643 302</b>	<b>42 632 731</b>
Taxeringsvärde byggnad	117 014 000	117 014 000
Taxeringsvärde mark	115 459 000	115 459 000

**Not 11 Maskiner och inventarier**

	<u>2023-08-31</u>	<u>2022-08-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	198 278	198 278
Årets anskaffning *	56 821	0
Ingående avskrivningar på inventarier	-96 298	-59 201
Årets avskrivning på inventarier	-48 461	-37 097
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>110 340</b>	<b>101 980</b>

\* Inköp tvättmaskiner.

**Not 12 Pågående nyanläggningar**

	<u>2023-08-31</u>	<u>2022-08-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	16 585 699	531 805
Årets anskaffning	3 740 253	16 053 894
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 325 952</b>	<b>16 585 699</b>

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<u>2023-08-31</u>	<u>2022-08-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	500
<b>Summa andra långfr. v.pappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
I avräkning med HSB Uppsala	1 300 651	5 977 404
Skattekonto	46 458	3 895
Skattefordran	0	19 826
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>1 347 109</b>	<b>6 001 125</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Kostnader för vatten och avlopp	29 007	29 361
Sophämningskostnader	13 193	54 173
Försäkringspremier	47 299	49 903
Kabel-TV, bredband m.m	8 900	25 872
Förvaltningsavtal	36 469	17 988
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	72 828	40 529
Upplupna ränteintäkter	0	4 031
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>207 696</b>	<b>221 857</b>

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2023-08-31</u>	<u>2022-08-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	51 539 164	52 900 191
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>51 539 164</b>	<b>52 900 191</b>
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	56 540 000	53 271 000
<b>Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>56 540 000</b>	<b>53 271 000</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	Räntan är <u>bunden tom</u>	<u>Lånebelopp</u> <u>2023-08-31</u>
Stadshypotek	0,950	2024-01-30	7 171 200
Stadshypotek	3,270	2024-06-30	3 318 900
Stadshypotek	3,560	2023-10-30	8 250 000
Stadshypotek	3,790	2024-12-01	5 363 145
Stadshypotek	4,650	2023-11-01	337 442
Stadshypotek	4,650	2023-11-01	5 156 655
Stadshypotek	0,950	2024-01-30	1 128 800
Stadshypotek	3,500	2025-06-30	7 819 677
Stadshypotek	4,550	2023-09-28	2 650 000
Stadshypotek	4,650	2023-11-01	9 687 500
Stadshypotek	4,650	2023-11-01	<u>655 845</u>
Summa			51 539 164
Avgår kortfristig del (lån för omförhandling näskommande år)			-37 584 542
Avgår kortfristig del (nästa års amorteringar)			<u>-1 055 104</u>
Totalt			<u>12 899 518</u>
Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år			46 263 644

**Not 17      Övriga skulder**

	2022-09-01 <u>-2023-08-31</u>	2021-09-01 <u>-2022-08-31</u>
Fond för inre underhåll	108 825	109 980
Depositioner	3 300	3 300
Övriga kortfristiga skulder	15 187	20 914
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>127 312</b>	<b>134 194</b>

**Not 18      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-09-01 <u>-2023-08-31</u>	2021-09-01 <u>-2022-08-31</u>
Löner och arvoden	182 527	166 800
Arbetsgivaravgifter	57 350	52 409
Reparationskostnader	11 345	77 220
Underhållsutgifter	0	226 390
Arvode revision	14 025	14 025
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	4 678	5 625
Elavgifter	16 018	47 088
Uppvärmningskostnader	56 364	49 662
Förutbetalda hyror och avgifter	642 214	580 452
Upplupna räntekostnader	151 494	97 121
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<b>1 136 015</b>	<b>1 316 792</b>

Uppsala, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Anita Olsson

Fredrik Wijkmark

Michaela Larsson

Joel Cronander

Stefan Andersson

Ulf Hävermark

Lena Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Jakob Erson  
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson  
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 40 Tiunda i Uppsala, org.nr. 717600-4765

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 40 Tiunda 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. 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.

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

### 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 revisionssed 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 revisionssed 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. Risker 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 40 Tiunda 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 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 överträdelse 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

Jakob Erson  
~~Per Elström~~  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Brf 40 Tiunda i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANITA OLSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-12-14 kl. 06:28:31



**LENA KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-12-15 kl. 18:42:47



**MICHAELA LARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-12-14 kl. 20:43:10



**FREDRIK WIJCKMARK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-12-17 kl. 19:26:22



**JOEL CRONANDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-12-14 kl. 13:44:43



**STEFAN ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-12-16 kl. 11:54:14



**ULF HÄVERMARK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-12-14 kl. 11:11:25



**JAKOB ERSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-12-21 kl. 12:59:29



**CORNELIA GUSTAFSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-01-09 kl. 11:38:34



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Brf 40 Tiunda i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JAKOB ERSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-12-21 kl. 12:55:33



**CORNELIA GUSTAFSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-01-09 kl. 11:40:34



# Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

## Avskrivning

Ordet avskrivning är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång).

Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången.

I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärden, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

## Föreningens intäkter (årsavgifter)

I föreningen uppstår normalt kostnader för drift, underhåll samt räntekostnader och utgifter för amortering av föreningens lån. För att täcka dessa kostnader och utgifter tas det ut en avgift (årsavgift/månadsavgift) av medlemmarna. Avgiftsuttaget ska vara så stort att det täcker föreningens kostnader och utgifter men ska även täcka de framtida utgifter som kan komma att bli aktuella för att underhålla fastigheten i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan, d.v.s. säkerställa underhållet av föreningens hus.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter och det är normalt styrelsen som beslutar om föreningens avgifter.

## Underhållsfond

Begreppet underhållsfond kan vara något missvisande då många kopplar det till begreppet "fond", som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll är en redovisningsteknisk åtgärd för att i redovisningen visa belopp som reserveras för framtida underhåll. Att tillräckliga medel reserveras och att det finns intäkter som täcker det är mycket viktigt för att säkerställa framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna.

**Årets resultat** i en bostadsrättsförening kan vara svår att tolka. Detta beror på att de år föreningen utför en planerad underhållsåtgärd så resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen, vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen inte tar ut tillräckligt i avgifter, men så behöver det inte vara om föreningen tidigare har gjort tillräckligt höga avsättningar till underhållsfonden.

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida

medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen under "kassa och bank" samt "avräkning klientmedel" och "i avräkning med HSB Uppsala". Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

Det är styrelsen som, i årsredovisningens resultatdisposition, ger förslag på avsättningens storlek för underhåll. I resultatdispositionen visas även om styrelsen lämnar förslag om att uttag ur fonden ska ske. Stämman fattar beslut utifrån styrelsens förslag om inte stadgarna anger annat.




## Eget kapital

Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust. För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet. Förändringar av fond för yttre underhåll ("underhållsfond") påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Om föreningen har ställda säkerheter redovisas dessa sist i balansräkningen. Normalt har föreningen lämnat säkerheter för sina lån och då vanligtvis genom fastighetsinteckningar. Fastighetsinteckningarna ger till exempel banker en säkerhet för de lån föreningen tagit. Det är summan av de uttagna fastighetsinteckningarna (eller andra säkerheter) som innehas av annan som ska redovisas under ställda säkerheter. En ansvarsförbindelse redovisas då en förening har ett åtagande eller ett möjligt åtagande gentemot en annan som är osäker om/när i tiden åtagandet kan bli aktuellt och/eller om en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras. Att en bostadsrättsförening har en ansvarsförbindelse är mycket ovanligt men inte omöjligt. Ett exempel på när en förening ska redovisa en ansvarsförbindelse är om föreningen har gått i borgen för annans skuld (borgensåtagande).

# Bostadsrättskollen 2022/2023 för HSB Brf 40 Tiunda i Uppsala

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 <b>Sparande</b> 203 kr/kvm	Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar har räknats bort. Detta belopp delas med den totala ytan i föreningen – boytor och lokalytor (sparande/kvm).	En bostadsrättsförening bör ha ett sparande för att klara framtida renoveringsbehov eller kostnadsökningar. För att hålla fastigheten i gott skick krävs att den löpande underhålls, och det kräver ekonomisk framförhållning.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm
 <b>Skuldsättning</b> 4 931 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
 <b>Räntekänslighet</b> 7,3 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
 <b>Energikostnad</b> 201 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseeffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
 <b>Årsavgift</b> 679 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

## HSB Boservice i Uppland AB

**Kontoret i Uppsala**  
Box 347, 751 06 Uppsala  
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA  
Telefon: 018-18 74 02

**Kontoret i Enköping**  
Box 8, 745 21 Enköping  
Besök: Ågatan 5, Enköping  
Telefon: 0171 - 47 83

[ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se](mailto:ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se)