

2022

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Ettan i Uppsala





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Ettan i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 717600-4955 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1934. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kvarngärdet 26:6	1934-01-01	1900 och 1934

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Söderbergs & Parnters. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	112
57	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2548
10	garageplatser	0
12	p-platser	0
Totalt 80 objekt		2660

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 40 st 2 rok, 2 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Emma Hammarbäck	Ordförande
Monika Kähr	Ledamot
Rozbe Bozorgi	Ledamot
Filip Kjellberg	Ledamot
Houssin Alali	HSB Ledamot
Lakin Wendell Anderson	Suppleant
Thomas Matzen	Suppleant
Åke Wixner	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Emma Hammarbäck och Rozbe Bozorgi.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Monika Kähr, Per Askling, Rozbe Bozorgi och Emma Hammarbäck.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Lars Kristian Stölen vald av föreningen, samt Lizette Söderdahl, en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Kajsa Ahlstrand, sammankallande och Per Askling, vald vid föreningsstämman.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Boservice i Uppland AB	Ekonomisk förvaltning
UBC Teknisk förvaltning	Fastighetsskötsel
Clean Lokalvård	Trappstäd
Presto	Brandtillsyn
Upplands Ventilationstjänst	Ventilation
OTIS	Hisservice
Ragn-Sells, Uppsala Vatten	Återvinning
Siemens	Service av fjärrvärmeanläggningen

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-09.

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 156 651 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 1 032 026 kr. Planerat underhåll för 354 409 kr av fastigheterna har genomförts.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sid 9.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 626 149 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 181 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 354 409 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. Beslutande organ är föreningsstämman.

Underhållsåtgärder som gjorts 2022

Ventilationsåtgärder som resulterat i godkänd OVK.

Radonmätning.

Genomgång av termostatar.

Grävåtgärder för läckage i grunden har genomförts, dock har hålet inte hittats och nya åtgärder behöver vidtas 2023.

Planerade underhållsåtgärder 2023

Målningsåtgärder sker under våren 2023 i enlighet med underhållsplan, kostnad 510 000+ kostnad för rötskadat virke. offert bifogad. Om Torkrumsutrustningen går sönder ska även den bytas, kostnad 58 000kr enligt med underhållsplan.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 893 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.

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 74 och under året har det tillkommit 10 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 71.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	228	222	187	118	320
Skuldsättning, kr/kvm	4 740	4 796	4 852	4 907	5 503
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	306	290	259	271	247
Driftskostnad, kr/kvm	624	613	556	695	642
Årsavgifter, kr/kvm	893	893	893	922	922
Totala intäkter, kr/kvm	946	963	970	1 052	1 052
Nettoomsättning, tkr	2 517	2 561	2 581	2 798	2 799
Resultat efter finansiella poster, tkr	-157	54	76	243	418
Soliditet, %	23	58	45	30	57

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? 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.

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	82 746	0	0	82 746
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 162 764	0	0	1 162 764
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 722 452	-96 303	0	1 626 149
S:a bundet eget kapital, kr	2 967 962	-96 303	0	2 871 659
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 038 833	149 844	0	1 188 677
Årets resultat, kr	53 541	-53 541	0	-156 651
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 092 374	96 303	0	1 032 026
S:a eget kapital, kr	4 060 336	0	0	3 903 685

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	1 188 677
Årets resultat, kr	-156 651
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 032 026

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-181 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	354 409
Balanseras i ny räkning, kr	1 205 435

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 517 034	2 561 229
Summa rörelseintäkter		2 517 034	2 561 229
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 659 478	-1 630 702
Periodiskt underhåll	4	-354 409	-221 523
Övriga externa kostnader	5	-15 371	-21 396
Personalkostnader och arvoden	6	-140 203	-117 674
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-409 627	-409 628
Summa rörelsekostnader		-2 579 088	-2 400 923
Rörelseresultat		-62 054	160 306
Finansiella poster	8		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 129	1 731
Räntekostnader och liknande resultatposter		-96 726	-108 496
Summa finansiella poster		-94 597	-106 765
Resultat efter finansiella poster		-156 651	53 541
Resultat före skatt		-156 651	53 541
Årets resultat		-156 651	53 541

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	14 740 222	15 145 957
Inventarier, verktyg och installationer	10	31 137	35 029
Summa materiella anläggningstillgångar		14 771 359	15 180 986
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		14 771 859	15 181 486
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		5 461	0
Övriga fordringar	12	2 213 649	1 999 928
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	91 149	132 658
Summa kortfristiga fordringar		2 310 259	2 132 586
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	14	13 007	12 962
Summa kassa och bank		13 007	12 962
Summa omsättningstillgångar		2 323 266	2 145 548
SUMMA TILLGÅNGAR		17 095 125	17 327 034

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 245 510	1 245 510
Fond för yttre underhåll		1 626 149	1 722 452
Summa bundet eget kapital		2 871 659	2 967 962
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 188 677	1 038 833
Årets resultat		-156 651	53 541
Summa fritt eget kapital		1 032 026	1 092 374
Summa eget kapital		3 903 685	4 060 336
<i>Långfristiga skulder</i>	15		
Övriga skulder till kreditinstitut		6 320 609	9 541 207
Summa långfristiga skulder		6 320 609	9 541 207
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	6 288 772	3 217 026
Leverantörsskulder		49 297	162 762
Skatteskulder		6 896	11 325
Övriga skulder	16	32 476	20 646
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	493 390	313 732
Summa kortfristiga skulder		6 870 831	3 725 491
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 095 125	17 327 034

Kassaflödesanalys	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-156 651	53 541
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	409 628	409 628
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	252 977	463 169
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	31 054	-40 906
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	73 593	87 199
Kassaflöde från den löpande verksamheten	357 624	509 462
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av inventarier	0	-38 921
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-38 921
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-148 852	-148 055
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-148 852	-148 055
Årets kassaflöde	208 772	322 486
Likvida medel vid årets början	2 010 918	1 688 432
Likvida medel vid årets slut	<u>2 219 690</u>	<u>2 010 918</u>

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	1,6
Sättningsåtgärder	4,0
Takfläktar	6,6
Putslagning	3,5
Inventarier	1,0

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 6 140 tkr 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 1 519 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. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 9 490 tkr.

Upplysningar till resultaträkningen**Not 2 Nettoomsättning**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 275 128	2 275 128
Hysesintäkter lokaler	90 600	131 400
Hysesintäkter garage	64 800	64 800
Hysesintäkter p-platser	60 740	60 060
Överlåtelseavgift	9 664	11 900
Pantförskrivningsavgift	5 299	9 508
Övriga intäkter	10 803	8 433
Summa nettoomsättning	2 517 034	2 561 229

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Fastighetsskötsel	153 192	151 624
Serviceavtal	38 382	34 607
Entreprenadstäd	60 939	78 315
Besiktningkostnader	46 599	3 244
Snörenhållning	3 907	2 328
Förbrukningsmaterial	1 171	3 340
Reparationer	33 632	126 908
Elavgifter	128 575	89 451
Uppvärmning	513 870	519 151
Vatten och avlopp	171 289	162 914
Sophämtning	110 488	90 199
Fastighetsförsäkringar	46 431	43 803
Kabel-TV, bredband m.m	111 452	104 908
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	107 693	101 953
Administrativ förvaltning enligt avtal	86 177	84 293
Övriga externa tjänster, drift	19 807	8 689
Studie- och fritidsverksamhet	6 875	6 875
Medlems- och föreningsavgifter	17 400	17 400
Övriga driftskostnader	1 600	700
Summa driftkostnader	1 659 479	1 630 702

Not 4 Periodiskt underhåll

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Planerat underhåll mark	277 043	0
Planerat underhåll ventilation	27 741	221 523
Planerat underhåll hissar	49 625	0
Summa underhållskostnader	354 409	221 523

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Konsultarvoden	5 298	11 396
Revisionsarvode extern revisor	10 073	10 000
Summa övriga externa kostnader	15 371	21 396

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Vicevärdsarvode	33 000	33 000
Styrelsearvoden	70 966	56 070
Arvoden föreningsrevisor	1 918	1 896
Arvode valberedning	3 117	0
Övriga arvoden	0	2 500
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	31 202	24 208
Summa personalkostnader och arvoden	140 203	117 674

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Av- och nedskrivningar

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Avskrivning byggnader	405 735	405 736
Avskrivning maskiner och inventarier	3 892	3 892
Summa av- och nedskrivningar	409 627	409 628

Not 8 Finansiella poster

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	2 129	1 731
Räntekostnader	-96 726	-108 496
Summa finansiella poster	-94 597	-106 765

Upplysningar till balansräkningen**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	23 642 123	23 642 123
Ingående avskrivning på byggnader	-8 515 264	-8 109 529
Årets avskrivningar, byggnader	-405 736	-405 736
Bokförda värden byggnader	14 721 123	15 126 858
Mark	19 099	19 099
Utgående redovisat värde byggnader och mark	14 740 222	15 145 957
Taxeringsvärde byggnad	36 222 000	28 101 000
Taxeringsvärde mark	30 889 000	22 978 000

Not 10 Maskiner och inventarier

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	38 921	0
Årets anskaffning	0	38 921
Ingående avskrivningar på inventarier	-3 892	0
Årets avskrivning på inventarier	-3 892	-3 892
Utgående redovisat värde	31 137	35 029

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	500
Summa andra långfr. v.pappersinnehav	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	2 206 683	1 997 956
Skattekonto	6 966	1 972
Summa övriga fordringar	2 213 649	1 999 928

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	14 467	14 400
Sophämningskostnader	0	3 609
Försäkringspremier	47 203	46 431
Kabel-TV avgifter m.m.	4 956	25 780
Förvaltningsavtal	0	41 988
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	24 522	450
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	91 148	132 658

Not 14 Kassa och bank

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Handkassa	6 162	6 162
SBAB Bank	6 845	6 800
Summa kassa och bank	13 007	12 962

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	12 609 381	12 758 233
Summa långfristiga skulder	12 609 381	12 758 233
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	18 847 750	18 847 750
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	18 847 750	18 847 750

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2022-12-31</u>
Stadshypotek	1,09	2025-01-30	3 068 174
Stadshypotek	0,59	2023-10-30	3 135 148
Stadshypotek	0,59	2023-10-30	3 080 000
Stadshypotek	0,76	2024-03-01	3 326 059
Summa			12 609 381
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-148 852
Avgår lån för omförhandling 2023			-6 139 920
Totalt			6 320 609

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 11 865 121

Not 16 Övriga skulder

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Fond för inre underhåll	18 957	18 957
Källskatt för arvoden och personallöner	825	825
Arbetsgivaravgift	864	864
Övriga kortfristiga skulder	11 830	0
Summa övriga skulder	32 476	20 646

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Löner och arvoden	10 919	0
Arbetsgivaravgifter	3 431	0
Underhållsutgifter	168 980	0
Arvode revision	6 448	7 125
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	1 500	0
Elavgifter	18 403	13 444
Uppvärmningskostnader	81 133	80 456
Förutbetalda hyror och avgifter	191 220	200 516
Upplupna räntekostnader	11 356	12 191
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	493 390	313 732

Uppsala, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Emma Hammarbäck

Monika Kähr

Rozbe Bozorgi

Filip Kjellberg

Houssein Alali

Vår revisionsberättelse har lämnats

Lizette Söderdahl
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

Lars Kristian Stölen
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ettan i Uppsala, org.nr. 717600-4955

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ettan i Uppsala för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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.

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 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 Ettan i Uppsala för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Kristian Stölen
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

EMMA HAMMARBÄCK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 08:22:40



MONIKA KÄHR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 15:04:44



ROZBE BOZORGI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 13:17:41



HOUSSEIN ALALI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 09:54:29



FILIP KJELLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 08:35:09



LARS KRISTIAN STÖLEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 15:31:32



LIZETTE SÖDERDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 08:26:38



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

LARS KRISTIAN STÖLEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 15:40:15



LIZETTE SÖDERDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 08:27:16

