

2021
ÅRSREDOVISNING
&
KALLELSE TILL STÄMMA
HSB Brf Åttan 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 månaders period. 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 Upplands Boservice AB

Härmed kallas medlemmarna i HSB Brf Åttan till ordinarie föreningsstämma. Styrelsen önskar alla varmt välkomna!

TID: tisdagen den 29 mars kl 19.00

PLATS: Föreningslokalen

DAGORDNING

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. godkännande av dagordning
6. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
7. val av minst två rösträknare
8. fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. genomgång av styrelsens årsredovisning
10. genomgång av revisorernas berättelse
11. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
12. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
15. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
16. val av styrelseledamöter och suppleanter
17. presentation av HSB-ledamot
18. beslut om antal revisorer och suppleant
19. val av revisor/er och suppleant
20. beslut om antal ledamöter i valberedningen
21. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
23. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
 - Motion från medlem om förråd i markplan
24. föreningsstämmans avslutande

HSB Brf Åttan i Uppsala
Org nr 717600-4872

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	4
Flerårsöversikt	5
Förändring i eget kapital	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	10
Upplysningar till resultaträkningen	11
Upplysningar till balansräkningen	14

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Åttan i Uppsala (717600-4872) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1941. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Fålhagen 36:2, 36:3 och 36:4 som byggdes 1941-1943 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehåses 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 27 maj 2019.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 juni 2021. Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Jan Balkeståhl	Ordförande
Adam Lunderup	Vice ordförande
Mikael Östlund	Sekreterare
Annika Búren	Ledamot
Cecilia Danielsson	Ledamot
Helen Jones	Ledamot
Andreas Lennartsson	Ledamot
Ida Raninen Laggar	Ledamot
Ann-Kristin Öberg	Ledamot utsedd av HSB Uppsala

Firmatecknare är Jan Balkeståhl, Adam Lunderup, Mikael Östlund och Ann-Kristin Öberg, två i förening.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelsens ledamöter Jan Balkeståhl, Annika Búren, Ida Raninen Laggar och Mikael Östlund. Även fyllnadsval av ledamöterna Helen Jones och Cecilia Davidsson som avgår i förtid på grund utav flytt kommer ske.

Revisorer har under året varit Elisabeth Lundin, vald av föreningen och Cornelia Gustafsson från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund. Som suppleant för Elisabeth Lundin valdes Olof Gunnarsson.

I valberedningen ingår, Ulla-Britt Petersson sammankallande och Elena Cidon.

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

Som intern förvaltare har Anki Öberg HSB Uppsala fungerat.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

För fastighetsskötsel har Upplands Boservice AB anlitats och för städning har föreningen anlitat Städservice i Uppsala AB.

Studie- och fritidsledare har under året varit Annika Búren. Under året har föreningen haft två trädgårdsdagar en på våren och en på hösten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 234 235 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 491 317 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 295 701 kr.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 7 490 132 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 843 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 295 701 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes 4 maj 2021.

Styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade 2021.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 750 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 203 (201).

Under året har 14 (19) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastigheter Fålhagen 36:2, 36:3 och 36:4 har ett taxeringsvärde uppgående till 123 352 000 kr, varav byggnadsvärdet är 62 100 000 kr. Fastigheterna byggdes 1941-1943 och under tidigt 90-tal genomfördes omfattande renoveringar i form av stambyte, grundförstärkning, fasad- och balkongrenovering mm. År 2007 installerades säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter i föreningen. Under 2011 - 2012 har fönsterrenovering genomförts. Under 2012 har även alla termostater bytts och stamrengöring genomförts. 2014 har takarbeten utförts. 2021 uppgaderades 12 av parkeringsplatserna med laddstolpar för elbilar.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	50 st
med sammanlagd yta av 6769 kvm	2 rok	74 st
	3 rok	18 st
Summa bostadslägenheter		142 st
Lokaler med hyresrätt, total yta 289 kvm		3 st
P-plats med motorvärmare		38 st
P-plats med laddplatser		12 st

Digitaliserad kö-hantering av p-platserna.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa.

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>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	750	750	750	750
Låneskuld kr/kvm	3 430	3 507	3 607	3 700
Likvida medel	4 821	4 218	4 155	4 018
Kassalikviditet i %	67,0	38,9	255,3	24,8
Soliditet i %	24,5	23,7	23,5	22,9
Överskott för underhåll kr/kvm	207	198	219	193
Nettoomsättning	5 824	5 794	5 616	5 586
Resultat efter finansiella poster	234	-102	18	418
Årets resultat	234	-102	18	418
Eget kapital	8 254	8 020	8 122	8 104
varav underhållsfond	7 490	7 429	7 284	6 557
Utfört underhåll	296	760	608	34

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, banktillgodoavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

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 <u>insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
Belopp vid årets ingång	272 450	7 428 954	420 629	-102 369	8 019 664
Avsättning till fond för yttre underhåll		821 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll		-759 822			
Balanseras i ny räkning			-163 547	102 369	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-				
Årets resultat				234 235	234 235
Belopp vid årets utgång	272 450	7 490 132	257 082	234 235	8 253 899

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	257 082
Årets resultat	234 235
Att disponera	491 317
 Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	843 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-295 701
Balanserat resultat	-55 982
Summa	491 317

Ekonomisk ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 824 358	5 788 691
Övriga rörelseintäkter	3	0	5 590
Summa rörelseintäkter		5 824 358	5 794 281
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-4 265 032	-4 579 107
Övriga externa kostnader	5	-31 191	-22 967
Personalkostnader och arvoden	6	-105 237	-104 305
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-930 085	-917 591
Summa rörelsekostnader		-5 331 545	-5 623 970
Rörelseresultat		492 813	170 311
Finansiella poster	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 282	3 957
Räntekostnader och liknande resultatposter		-262 860	-276 637
Summa finansiella poster		-258 578	-272 680
Resultat efter finansiella poster		234 235	-102 369
Resultat före skatt		234 235	-102 369
Årets resultat		234 235	-102 369

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	28 557 353	29 362 498
Summa materiella anläggningstillgångar		28 557 353	29 362 498
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		28 557 853	29 362 998
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		12 990	22 750
Övriga fordringar	10	4 829 689	4 226 655
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	329 525	184 211
Summa kortfristiga fordringar		5 172 204	4 433 616
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	12	299	299
Summa kassa och bank		299	299
Summa omsättningstillgångar		5 172 503	4 433 915
SUMMA TILLGÅNGAR		33 730 356	33 796 913

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		272 450	272 450
Fond för yttre underhåll		7 490 132	7 428 954
Summa bundet eget kapital		7 762 582	7 701 404
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		257 082	420 629
Årets resultat		234 235	-102 369
Summa fritt eget kapital		491 317	318 260
Summa eget kapital		8 253 899	8 019 664
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	17 754 537	14 374 700
Summa långfristiga skulder		17 754 537	14 374 700
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	6 454 472	10 377 945
Leverantörsskulder		360 689	216 858
Skatteskulder		20 788	19 230
Övriga skulder	14	47 336	37 917
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	838 635	750 599
Summa kortfristiga skulder		7 721 920	11 402 549
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 730 356	33 796 913

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en 50-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 32 år. Fönster skrivs av linjärt över 40 år. Laddboxar skrivs av linjärt över 10 år. Planen grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 5 899 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 SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en s.k. äkta bostadsrättsförening belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

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 1 459 kronor per lägenhet.

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

66

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	5 077 416	5 077 416
Hysesintäkter lokaler	197 859	187 989
Hysesintäkter p-platser	247 700	238 300
Fastighetsskatt lokaler	13 908	13 908
Kabel-TV- och bredbandsavgifter	212 992	175 508
Överlåtelseavgift	17 850	21 294
Pantförskrivningsavgift	12 361	15 537
Avgift vid andrahandsuthyrning	35 512	46 759
Övriga intäkter	8 760	11 980
Summa nettoomsättning	5 824 358	5 788 691

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Erhållna statliga bidrag	0	5 590
Summa övriga rörelseintäkter	0	5 590

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	486 470	484 992
Serviceavtal	46 370	46 683
Entreprenadstäd	154 350	159 335
Besiktningsskostnader	0	14 625
Snörenhållning	6 076	0
Förbrukningsmaterial	7 232	2 283
Reparationer	293 276	288 843
Elavgifter	242 372	183 363
Uppvärmning	1 115 592	1 022 750
Vatten och avlopp	395 085	380 353
Sophämtning	229 942	194 516
Fastighetsförsäkringar	111 052	103 735
Kabel-TV, bredband m.m	213 000	229 273
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	220 698	216 438
Administrativ förvaltning enligt avtal	161 822	161 820
Vicevärdstjänster enl avtal	225 552	220 428
Övriga externa tjänster, drift *	9 267	54 981
Studie- och fritidsverksamhet	6 875	10 567
Medlems- och föreningsavgifter	42 900	42 900
Övriga driftskostnader	1 400	1 400
Summa driftkostnader	3 969 331	3 819 285
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll tak	0	457 294
Planerat underhåll lokaler	3 201	0
Planerat underhåll el-installationer	0	14 930
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	0	287 598
Planerat underhåll övrig utrustning	292 500	0
Summa underhållskostnader	295 701	759 822
Summa fastighets- och driftkostnader	4 265 032	4 579 107
* Under posten återfinns föregående år bl.a. radonmätning 42 tkr.		

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Telefon och porto	6 122	5 167
Konsultarvoden	11 639	4 940
Revisionsarvode extern revisor	13 258	12 857
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	172	3
Summa övriga externa kostnader	31 191	22 967

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Styrelsearvoden	71 400	69 962
Arvoden föreningsrevisor	4 760	4 730
Arvode valberedning	4 760	2 405
Övriga arvoden	2 000	5 314
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	22 317	21 894
Summa personalkostnader och arvoden	105 237	104 305

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Finansiella poster

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	4 282	3 957
Räntekostnader	-262 860	-276 637
Summa finansiella poster	-258 578	-272 680

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	45 531 330	45 531 330
Årets anskaffning *	124 940	0
Ingående avskrivning på byggnader	-16 315 870	-15 398 279
Årets avskrivningar, byggnader	-930 085	-917 591
Bokförda värden byggnader	28 410 315	29 215 460
Mark	147 038	147 038
Utgående redovisat värde byggnader och mark	28 557 353	29 362 498
Taxeringsvärde byggnad	62 100 000	62 100 000
Taxeringsvärde mark	61 252 000	61 252 000

* Består i installation av laddplatser.

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	500
Summa andra långfr. v.pappersinnehav	500	500

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	4 821 051	4 218 017
Skattekonto	8 638	8 638
Summa övriga fordringar	4 829 689	4 226 655

66

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	34 573	31 553
Sophämningskostnader	57 255	43 058
Försäkringspremier	37 985	35 173
Kabel-TV avgifter m.m.	53 250	53 250
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	21 522	21 177
Övrigt upplupet och förutbetalt	124 940	0
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	329 525	184 211

Not 12 Kassa och bank

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Bank	299	299
Summa kassa och bank	299	299

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	24 209 009	24 752 645
Summa långfristiga skulder	24 209 009	24 752 645
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	38 587 800	38 587 800
Summa ställda säkerheter	38 587 800	38 587 800

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2021-12-31</u>
Stadshypotek	0,830	2026-06-01	9 834 309
Swedbank	1,320	2024-01-25	8 261 700
Swedbank	1,030	2022-01-25	<u>6 113 000</u>
Summa			24 209 009
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-555 472
Avgår lån för omförhandling 2022			<u>-5 899 000</u>
Totalt			17 754 537

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 21 431 649

Not 14 Övriga skulder

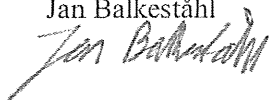
	<u>2021-01-01 -2021-12-31</u>	<u>2020-01-01 -2020-12-31</u>
Fond för inre underhåll	4 785	6 120
Depositioner	18 250	17 250
Övriga kortfristiga skulder	<u>24 301</u>	<u>14 547</u>
Summa övriga skulder	47 336	37 917

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Löner och arvoden	80 920	80 410
Arbetsgivaravgifter	25 425	25 265
Reparationskostnader	9 936	0
Arvode revision	13 133	12 750
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	25 914	0
Elavgifter	40 251	13 707
Uppvärmningskostnader	168 009	130 723
Förutbetalda hyror och avgifter	439 959	449 956
Upplupna räntekostnader	35 088	37 788
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	838 635	750 599

Uppsala 2022 _____

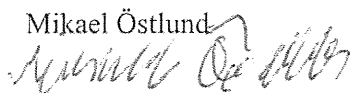
Jan Balkeståhl



Adam Lunderup



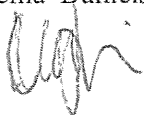
Mikael Östlund



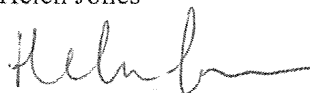
Annika Büren



Cecilia Danielsson



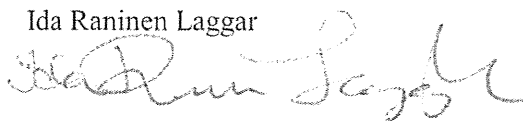
Helen Jones



Andreas Lennartsson



Ida Raninen Laggär

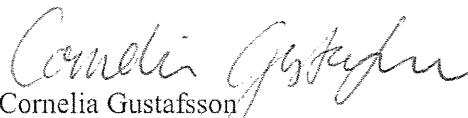


Ann-Kristin Öberg
Ann-Kristin Öberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 03-03.



Elisabeth Lundin
Av föreningen vald revisor



Cornelia Gustafsson
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Åttan i Uppsala, org.nr. 717600-4872

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Åttan i Uppsala för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 tryckta versionen av detta dokument.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Åttan i Uppsala för räkenskapsåret 2021 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 revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

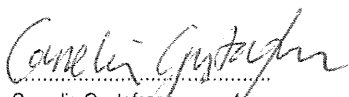
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 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 den 313 2022



Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Elisabeth Lundin
Av föreningen vald revisor

Hej!

Jag har barnvagnen i källaren (cykelförrådet). Det går an men jag drar mig tyvärr för att använda vagnen då det är mycket omständigt och jag skulle i ärlighetens namn inte rekommendera en enda barnfamilj att flytta in i föreningen.

Jag har efter vår tidigare mailtråd undersökt möjligheter till förråd på markplan. Andra föreningar har ibland gjort om soprum till förråd (t.ex. Liljan vars ordförande jag varit i kontakt med) men det är inte aktuellt i Åttan då sopheringen ser annorlunda ut. I min grannport finns som sagt ett förråd från kommunen och när jag kontaktade kommunen för att ta reda på leverantör, pris mm blev jag hänvisad till mannen som installerat förrådet utanför 6D. Han har begagnade förråd och har tagit fram en offert och förslag på tillvägagångssätt för ett förråd. För kännedom går offerten ut 1/5 (vg se bilaga). Offerten står utfärdat till Anna Steneskog, vilket är min mailadress tillika tidigare namn.

Sammantaget inkommer jag i och med detta mail med en motion om förråd på markplan för att göra föreningen mer attraktiv för barnfamiljer.

Tills vidare finns det brådskande behov att underlätta den nuvarande förvaringen av cyklar och barnvagnar. Utöver att trappan är så brant att det är otäckt (för att inte tala om tungt) att gå upp och ner har höjdskillnaden mellan grusplanen och cementtrappan kommit att bli stor och det försvårar transport upp och ner i källartrappan. Jag bifogar en bild. Jag har inte undersökt om det gäller samtliga hus i föreningen men i 6:an är det ett problem som snarast skulle behöva åtgärdas.

Med vänlig hälsning,
Anna Franck

Leveransadress:
Anna Stenskog
Liljegatan 6 C

Objekt:

Datum:
06-dec

Er referens:
Anna

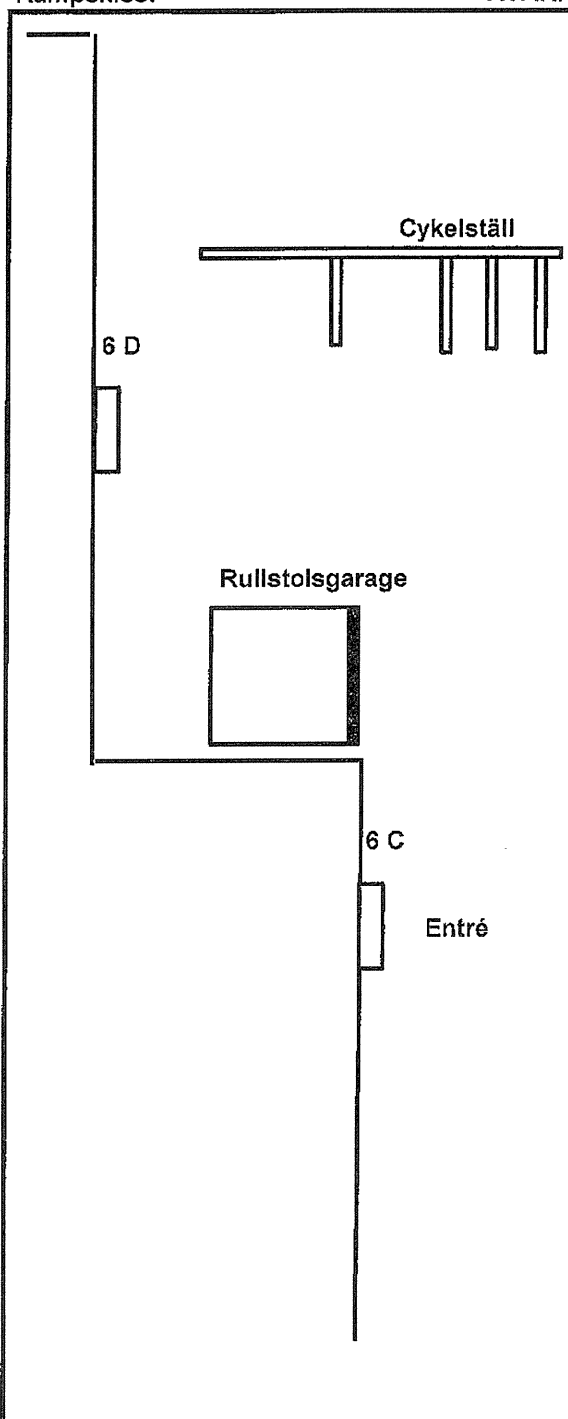
Vår referens:
Urban Söderlund

Tilia AB
ubbes.t@telia.com

Rampskiss:

— AVÅKNINGSKYDD

▮ RÄCKE

	Offert/Förslag Utplacering av garage. Garagetyp: Dooman BB 30 Garaget levereras med lastbil med kran. Innan garaget ställs på plats så grundläggs marken för garaget. 4 st betongplattor 40 x 40 läggs på marken och vägs in i våg. El tas från källaren. Ingår i priset. Elinstallationen kostar 13500 kronor plus moms Har ni egen elektriker. Då avgår elkostnaden från offerten. Garaget testkörs och provas innan jobbet är färdigt. Pris för åtgärderna 30 500 kronor plus moms Offerten gäller till 1/5 2022		
Postadress: Tilia AB Locksta 15 755 97 Uppsala	Telefon: 070 - 689 80 44	Bankgiro 5659-5473 Innehar F-skattsedel	Org. Nummer: 556989-1756

Styrelsen föreslår att avslå motionen.

Motiveringen är att det i så fall ska köpas in/ställas ut förråd på varje gård vilket medför en stor kostnad.

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

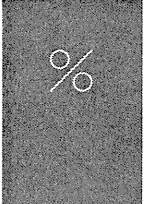
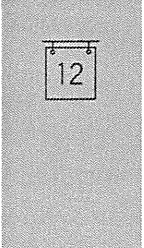
Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års 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 för HSB Brf Åttan i Uppsala 2021

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 207 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm
	Skuldsättning 3 430 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
	Räntekänslighet 4,8 %	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 %
	Energikostnad 248 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet 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.
	Årsavgift 750 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.

Upplands Boservice 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