

Brf Stadsterrassen
Org nr 769616-9304

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

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
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	11
Upplysningar till resultaträkningen	11
Upplysningar till balansräkningen	13

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Stadsterrassen (769616-9304) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Stadsterrassen är ett privatbostadsföretag som bildades 2014. Föreningen äger byggnaden på fastigheten Centrum 20:3 som byggdes år 2012 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 stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-02-06.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 juni 2022. Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Ulf Lindström	Ordförande	
Mats Rådby	Ledamot	
Tommy Gustafsson	Ledamot	i tur att avgå
Lars Wallgren	Ledamot	i tur att avgå
Björn Kvernplassen	Ledamot	i tur att avgå
Agneta Bergström	Suppleant	i tur att avgå
Hannu Isosalo	Suppelant	i tur att avgå

Firmatecknare är Tommy Gustafsson, Mats Rådby och Ulf Lindström, två i förening. Styrelsen har sitt säte i Enköping.

Revisor har under året varit Josefine Wiebe, BoRevision AB.

I valberedningen ingår, Inga-Lill Lindström, sammankallande och Per Bårgård.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
HSB Boservice i Uppland AB	Totalansvarig drift
HSB Boservice i Uppland AB	Ekonomisk förvaltare
Kone AB	Hissar
Tele2	Bredband, tv och IP telefoni
If	Fastighetsförsäkringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 87 986 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 939 834 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 73 634 kr 2022.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 300 748 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 59 532 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen enligt stadgarna (0,1% av taxeringsvärdet). Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 73 634 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Underhåll/åtgärder som gjorts under året:

Stamspolning, 66 270 kr.

Målning av väggar i cykelförråd, 7 363 kr.

Omförhandling av föreningens lån sker i mars-april 2023.

Ny hyresgäst i Länshälsans lokal söks under 2023.

Årsavgifterna höjdes med 5 % från 1 oktober 2022.

Styrelsen återkommer med eventuellt beslut om ytterliggare höjda årsavgifter under våren 2023.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 701 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 47 (47).

Under året har 1 (3) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet har ett taxeringsvärde uppgående till 59 532 000 kr, varav byggnadsvärdet är 47 798 000 kr. Fastigheten bebyggdes 2012.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	20 st
med sammanlagd yta av 2 750 kvm	2 rok	9 st
	3 rok	10 st
	4 rok	<u>7 st</u>
Summa bostadslägenheter		46 st
Lokaler med hyressrätt, yta 276 kvm		2 st
Garageplatser		7 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos If.

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.

	2022	2021	2020	2019
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	701	692	692	678
Låneskuld kr/kvm	11 302	11 467	11 798	11 955
Likvida medel	2 021	1 610	1 757	1 326
Kassalikviditet i %	5,8	20,9	4,9	4,8
Soliditet i %	65,6	65,3	64,6	64,2
Överskott för underhåll kr/kvm	314	315	327	341
Nettoomsättning	2 359	2 334	2 330	2 290
Resultat efter finansiella poster	88	165	185	255
Årets resultat	88	165	185	255
Eget kapital	66 210	66 122	65 957	65 772
varav underhållsfond	301	250	240	203
Utfört underhåll	74	0	41	15

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 ev. 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 på 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>	Upplåtelse <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
Belopp vid årets ingång	62 070 000	4 779 390	249 760	-1 142 132	165 300	66 122 318
Avsättning till fond för yttre underhåll			50 988			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-			
Balanseras i ny räkning				114 312	-165 300	
Upplåtelse av ny bostadsrätt		-				
Årets resultat					<u>87 986</u>	<u>87 986</u>
Belopp vid årets utgång	62 070 000	4 779 390	300 748	-1 027 820	87 986	66 210 304

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 027 820
Årets resultat	<u>87 986</u>
Att disponera	-939 834
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt stadgar	59 532
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-73 634
Balanserat resultat	<u>-925 732</u>
Summa	-939 834

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	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 359 463	2 333 825
Övriga rörelseintäkter	3	8 418	11 191
Summa rörelseintäkter		2 367 881	2 345 016
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-1 225 586	-1 118 865
Övriga externa kostnader	5	-17 012	-45 439
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-784 407	-784 407
Summa rörelsekostnader		-2 027 005	-1 948 711
Rörelseresultat		340 876	396 305
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 658	1 445
Räntekostnader och liknande resultatposter		-254 548	-232 450
Summa finansiella poster		-252 890	-231 005
Resultat efter finansiella poster		87 986	165 300
Resultat före skatt		87 986	165 300
Årets resultat		87 986	165 300

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	98 742 500	99 503 663
Inventarier, verktyg och installationer	8	69 730	92 974
Summa materiella anläggningstillgångar		98 812 230	99 596 637
Summa anläggningstillgångar		98 812 230	99 596 637
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	1 971 733	1 560 269
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	54 836	53 664
Summa kortfristiga fordringar		2 026 569	1 613 933
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	11	50 070	50 000
Summa kassa och bank		50 070	50 000
Summa omsättningstillgångar		2 076 639	1 663 933
SUMMA TILLGÅNGAR		100 888 869	101 260 570

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		66 849 390	66 849 390
Fond för yttre underhåll		300 748	249 760
		<hr/>	<hr/>
Summa bundet eget kapital		67 150 138	67 099 150
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 027 820	-1 142 132
Årets resultat		87 986	165 300
		<hr/>	<hr/>
Summa ansamlad förlust		-939 834	-976 832
Summa eget kapital		66 210 304	66 122 318
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	0	27 400 000
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		0	27 400 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	34 200 000	7 300 000
Leverantörsskulder		70 777	61 534
Skatteskulder		63 200	54 394
Övriga skulder	13	27 683	14 797
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	316 905	307 527
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		34 678 565	7 738 252
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		100 888 869	101 260 570

Kassaflödesanalys	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	87 986	165 300
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	784 407	784 407
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	872 393	949 707
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-1 243	27 271
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	40 314	-7 445
Kassaflöde från löpande verksamhet	911 464	969 533
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av inventarier	0	-116 218
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-116 218
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-500 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-1 000 000
Årets kassaflöde	411 464	-146 685
Likvida medel vid årets början	1 609 994	1 756 679
Likvida medel vid årets slut	<u>2 021 458</u>	<u>1 609 994</u>

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

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 100-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 89 år. Lokalanpassningen skrivs av linjärt på 20 år.

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 20,6%.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 33 700 tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånen. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 927 689	1 903 887
Hysesintäkter lokaler	368 176	361 384
Hysesintäkter garage	46 200	46 200
Fastighetsskatt lokaler	14 496	14 496
Överlåtelseavgift	2 416	4 070
Pantförskrivningsavgift	486	3 788
Summa nettoomsättning	2 359 463	2 333 825

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Övriga intäkter	8 418	11 191
Summa övriga rörelseintäkter	8 418	11 191

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	63 257	62 551
Serviceavtal	79 364	41 797
Entreprenadstäd	45 774	41 227
Besiktningkostnader	3 593	6 072
Snörenhållning	10 101	3 673
Förbrukningsmaterial	2 737	2 968
Reparationer	77 326	151 746
Elavgifter	183 707	114 729
Uppvärmning	297 807	308 255
Vatten och avlopp	106 034	113 457
Sophämtning	70 325	68 294
Fastighetsförsäkringar	63 612	61 894
Kabel-TV, bredband m.m	19 378	18 818
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	35 320	26 514
Administrativ förvaltning enligt avtal	71 139	69 893
Övriga externa tjänster, drift	6 443	556
Studie- och fritidsverksamhet	13 264	17 974
Övriga driftskostnader	2 771	8 447
Summa driftkostnader	1 151 952	1 118 865
Underhållskostnader		
Planerat underhåll källare	7 363	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	66 271	0
Summa underhållskostnader	73 634	0
Summa fastighets- och driftkostnader	1 225 586	1 118 865

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	0	29 306
Konsultarvoden	3 879	1 467
Revisionsarvode extern revisor	13 133	12 518
Advokat- och rättegångskostnader	0	2 148
Summa övriga externa kostnader	17 012	45 439

Not 6 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.	1 658	1 434
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	0	11
Räntekostnader	-254 548	-232 450
Summa finansiella poster	-252 890	-231 005

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	73 916 322	73 916 322
Ingående avskrivning på byggnader	-6 895 727	-6 134 564
Årets avskrivningar, byggnader	-761 163	-761 163
Bokförda värden byggnader	66 259 432	67 020 595
Mark	32 483 068	32 483 068
Utgående redovisat värde byggnader och mark	98 742 500	99 503 663
Taxeringsvärde byggnad	47 798 000	39 292 000
Taxeringsvärde mark	11 734 000	11 696 000

Not 8 Maskiner och inventarier

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	116 218	0
Årets anskaffning	0	116 218
Ingående avskrivningar på inventarier	-23 244	0
Årets avskrivning på inventarier	-23 244	-23 244
Utgående redovisat värde	69 730	92 974

Not 9 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 Skattekonto	1 971 388 345	1 559 995 274
Summa övriga fordringar	1 971 733	1 560 269

Not 10 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>
Försäkringspremier	49 505	47 113
Kabel-TV avgifter m.m.	5 331	4 821
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	0	1 730
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	54 836	53 664

Not 11 Kassa och bank

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Nordea	50 070	50 000
Summa kassa och bank	50 070	50 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	34 200 000	34 700 000
Summa långfristiga skulder	34 200 000	34 700 000
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	57 500 000	57 500 000
Summa ställda säkerheter	57 500 000	57 500 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp</u> <u>2022-12-31</u>
Nordea Hypotek	0,58	2023-04-19	7 400 000
Nordea Hypotek	0,63	2023-04-19	20 000 000
Nordea Hypotek	2,66	2023-05-12	6 800 000
Summa			34 200 000
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-500 000
Avgår lån för omförhandling 2023			-33 700 000
Totalt			0

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 31 700 000


Not 13 Övriga skulder

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Momsskuld	19 683	6 797
Depositioner	8 000	8 000
Summa övriga skulder	27 683	14 797

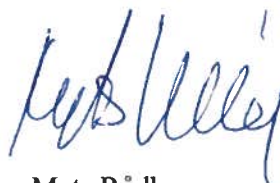
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Reparationskostnader	5 106	6 206
Kostnader för förvaltningsavtal	0	921
Arvode revision	12 519	12 395
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	1 611	0
Elavgifter	25 682	17 604
Uppvärmningskostnader	46 630	41 609
Sophämningskostnader	0	386
Förutbetalda hyror och avgifter	165 974	182 590
Upplupna räntekostnader	59 383	38 556
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	7 260
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	316 905	307 527

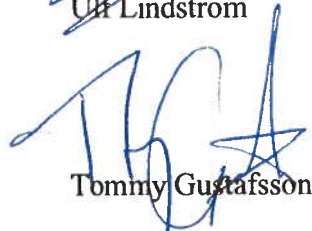
Enköping 2023 -04-14



Ulf Lindström



Mats Rådby



Tommy Gustafsson




Lars Wallgren



Björn Kvernplassen

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 -04-21.



Josefine Wiebe
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Stadsterrassen, org.nr. 769616-9304

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stadsterrassen för räkenskapsåret 2022.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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)

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

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

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stadsterrassen för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 21 / 4 2023

Josefine Wiebe
BöRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

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 Brf Stadsterrassen 2022

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 <p>Sparande 313 kr/kvm</p>	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
 <p>Skuldsättning 11 302 kr/kvm</p>	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
 <p>Räntekänslighet 17,7 %</p>	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 %
 <p>Energikostnad 190 kr/kvm</p>	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.
 <p>Årsavgift 701 kr/kvm</p>	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