

2022

ÅRSREDOVISNING
&
KALLELSE TILL STÄMMA

Bostadsrättsförening
HSB Brf 402 Hamnen i Uppsala





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 402 Hamnen i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 769628-4426 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 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-01-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kungsängen 21:12	2016-05-12	2018

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	lokaler (hyresrätt)	565
117	garageplatser	1337
158	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13538
Totalt 282 objekt		15440

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 24 st 2 rok, 60 st 3 rok, 60 st 4 rok.



Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
HSB Boservice i Uppland AB	Ekonomisk förvaltning
HSB Boservice i Uppland AB	Fastighetsskötsel
Certego AB	Nyckelhantering, lås- och passagesystem
Luthagens Städ- och fönsterputs AB	Lokalvård
Kone AB	Servar hissar
Vattenfall AB	Elnät & elhandel, fjärrvärme
Uppsala Vatten och Avfall AB	Avfall
Returpappercentralen i U-a HB	Kärlsortering
Tele 2 AB	Bredband, porttelefoni, kabel-tv
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkring
Upplands Brandservice	Brandskyddsservice
QT System	Licens garageöppning
Cellip AB	Telefonnummer garage
Alldoor portar	Service garageport
AB Företagsmattor	Entremattor
Infometric	IMD (Individuell Mätning Debitering)
Kiwa	Hissbesiktning
BB-Gruppen	Dörrautomatik
Securitas	Bevakning

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Niclas Wadestig	Ordförande	2020-09-15
Peter Funk	Vice ordförande	2020-09-15
Klas Bergström	Sekreterare	2022-06-12
Håkan Lindén	Ledamot	2020-09-15
Kakha Rostia	Ledamot	2022-06-12
Ulf Lidström	Ledamot utsedd av HSB Uppsala	2020-09-15
Veronica Pettersson	Suppleant	2022-06-12
Arash Adib	Suppleant	2022-06-12

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Niclas Wadestig och Håkan Lindén.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Peter Funk, Niclas Wadestig och Kennet Fröberg.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Mike Haji Ramezani med Christina Wahlman som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Stig Reinholdsson (sammankallande) och Lena Holmberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningens fastighetsförvaltare har under året varit Kennet Fröberg, HSB Uppsala.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-09. På stämman deltog 31 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET*Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 5 158 422 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 19 143 248 kr. Underskottet beror på att föreningen har höga avskrivningar på byggnaden.

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 kassaflösesanalys på sid 9.

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Ny hyreslokal adderad (tidigare cykelreparation och hobbyrum). Adderar ca 25 000kr årligen i intäkt.

Föreningen har investerat i en hjärtstartare som installerats på Industrigatan 25.

Tidigare hyresgäst, Crownphone, har blivit uppsagd pga upprepade uteblivna betalningar av hyran. Föreningen befarar en förlust om ca 61 tkr.

Fastighetsskatt för garage påförs för första gången 2023. Kostnaden distribueras ut på samtliga parkeringsplatser med 50kr/mån för MC och 100 kr/mån för bil.

Underhåll

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.

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen utfördes löpande under året.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2020	Installation och driftsättning av 24 st laddboxar
2021	Installation och driftsättning av 24 st laddboxar Installation ståldörrar i källare

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Föreningen följer underhållsplanen och för 2023 planeras endast oljning av sittplats vid grill (om det behövs).

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 263 och under året har det tillkommit 13 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 259.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	0
Sparande, kr/kvm	312	331	477	333	0
Skuldsättning, kr/kvm	7 460	7 578	8 216	8 349	0
Räntekänslighet, %	14	14	16	18	0
Energikostnad, kr/kvm	183	180	132	97	0
Driftskostnad, kr/kvm	379	366	286	236	0
Årsavgifter, kr/kvm	552	552	552	475	0
Totala intäkter, kr/kvm	799	804	833	629	0
Nettoomsättning, tkr	11 270	11 351	11 741	8 872	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-5 158	-4 761	-2 711	-4 665	0
Soliditet, %	86	85	85	84	0

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	650 685 000	0	0	650 685 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	895 230	0	500 810	1 396 040
S:a bundet eget kapital, kr	651 580 230	0	500 810	652 081 040
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-8 723 196	-4 760 820	-500 810	-13 984 826
Årets resultat, kr	-4 760 820	4 760 820	-5 158 422	-5 158 422
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-13 484 016	0	-5 659 232	-19 143 248
S:a eget kapital, kr	638 096 214	0	-5 158 422	632 937 792

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 520 210 kr samt ianspråktagande skett med 19 400 kr

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	-13 984 826
Årets resultat, kr	-5 158 422
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-19 143 248

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-583 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	43 513
Balanseras i ny räkning, kr	-19 682 735

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	11 269 691	11 351 307
Övriga rörelseintäkter	3	0	140 070
Summa rörelseintäkter		11 269 691	11 491 377
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-5 339 949	-5 159 754
Periodiskt underhåll	5	-43 513	-19 400
Övriga externa kostnader	6	-208 157	-58 947
Personalkostnader och arvoden	7	-143 733	-71 314
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-9 416 301	-9 416 301
Summa rörelsekostnader		-15 151 653	-14 725 716
Rörelseresultat		-3 881 962	-3 234 339
Finansiella poster	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 131	8 352
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 282 591	-1 267 036
Summa finansiella poster		-1 276 460	-1 258 684
Resultat efter finansiella poster		-5 158 422	-4 493 023
Resultat före skatt		-5 158 422	-4 493 023
Skatter			
Övriga skatter*		0	-267 797
Årets resultat		-5 158 422	-4 760 820

*Skatt på grund av ändrad taxering 2020.

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	732 635 499	742 051 799
Summa materiella anläggningstillgångar		732 635 499	742 051 799
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		732 635 999	742 052 299
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		34 859	64 838
Övriga fordringar	12	7 282 532	4 775 777
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	418 833	267 608
Summa kortfristiga fordringar		7 736 224	5 108 223
Summa omsättningstillgångar		7 736 224	5 108 223
SUMMA TILLGÅNGAR		740 372 223	747 160 522

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		650 685 000	650 685 000
Fond för yttre underhåll		1 396 040	895 230
Summa bundet eget kapital		652 081 040	651 580 230
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-13 984 826	-8 723 196
Årets resultat		-5 158 422	-4 760 820
Summa ansamlad förlust		-19 143 248	-13 484 016
Summa eget kapital		632 937 792	638 096 214
 <i>Långfristiga skulder</i>	14		
Övriga skulder till kreditinstitut		89 058 744	92 970 198
Summa långfristiga skulder		89 058 744	92 970 198
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	16 148 654	13 900 904
Leverantörsskulder		396 098	356 841
Övriga skulder	15	320 765	328 956
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 510 170	1 507 409
Summa kortfristiga skulder		18 375 687	16 094 110
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		740 372 223	747 160 522

Kassaflödesanalys	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-5 158 422	-4 760 820
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	9 416 301	9 416 301
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	4 257 879	4 655 481
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-148 976	42 419
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	161 317	249 557
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 270 220	4 947 457
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	0	-476 052
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-476 052
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 663 704	-8 993 994
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 663 704	-8 993 994
Årets kassaflöde	2 606 516	-4 522 589
Likvida medel vid årets början	4 419 813	8 942 402
Likvida medel vid årets slut	7 026 329	4 419 813

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto 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.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför kommer fastighetens bokförda värden att fördelas på väsentliga komponenter.

Komponentindelningen genomförs med utgångspunkt i vägledning för komponent-indelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Avskrivningar av byggnader sker enligt en 120-årig linjär avskrivningsplan.

Förvärv av fastighet och uppskjuten skatteskuld

Fastigheten förvärvades via ett bolag, en s.k. paketering 2016. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9 alternativ 2. Fastigheten har därmed ett redovisat värde som överstiger det skattemässiga värdet. Det finns i och med detta en uppskjuten skatteskuld. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 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 14 Mkr 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.

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

Inkomstskatt

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

Upplysningar till resultaträkningen**Not 2 Nettoomsättning**

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter bostäder	7 476 792	7 476 792
Hysesintäkter lokaler	1 031 016	1 031 016
Hysesintäkter garage	1 392 550	1 369 650
Fastighetsskatt lokaler	71 685	77 136
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter	415 224	415 224
Överlåtelseavgift	14 496	22 610
Pantförskrivningsavgift	16 856	18 052
Övriga intäkter	851 072	940 827
Summa nettoomsättning	11 269 691	11 351 307

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Försäkringsersättning	0	140 070
Summa övriga rörelseintäkter	0	140 070

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Fastighetsskötsel	288 778	282 545
Serviceavtal	281 270	269 827
Entreprenadstäd	187 945	172 550
Besiktningsskostnader	16 717	75 951
Snörenhållning	5 796	6 703
Förbrukningsmaterial	9 770	10 061
Reparationer	198 183	199 574
Elavgifter	1 294 534	1 414 700
Uppvärmning	893 327	749 715
Vatten och avlopp	391 845	378 120
Sophämtning	304 755	281 704
Fastighetsförsäkringar	156 152	153 727
Kabel-TV, bredband m.m	443 148	440 498
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	215 690	88 200
Administrativ förvaltning enligt avtal	171 656	167 868
Vicevärdstjänster enl avtal	307 866	301 076
Övriga externa tjänster, drift	58 201	59 441
Studie- och fritidsverksamhet	19 273	20 529
Medlems- och föreningsavgifter	47 700	47 700
Bevakningskostnader	46 543	34 255
Övriga driftskostnader	800	5 011
Summa driftkostnader	5 339 949	5 159 755

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Planerat underhåll fönster och dörrar*	43 513	0
Planerat underhåll ventilation	0	19 400
Summa underhållskostnader	43 513	19 400
* Avser brytskydd		

Not 6 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.*	79 907	23 575
Kontorsmaterial och liknande	1 918	2 920
Telefon och porto	11 226	7 693
Konsultarvoden	37 865	10 583
Revisionsarvode extern revisor	16 120	14 175
Befarade förluster på hyres- och avgiftsfordringar	61 121	0
Summa övriga externa kostnader	208 157	58 946
* Avser planteringskärl, hjärtstartare & wifi garage.		

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Styrelsearvoden	69 600	39 984
Arvoden föreningsrevisor	4 760	4 760
Arvode valberedning	2 350	2 380
Övriga arvoden	34 272	7 140
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	32 751	17 050
Summa personalkostnader och arvoden	143 733	71 314

Not 8 Av- och nedskrivningar

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Avskrivning byggnader	9 416 301	9 416 301
Summa av- och nedskrivningar	9 416 301	9 416 301

Not 9 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.	5 152	8 352
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	749	0
Ränteintäkter från skattekonto	230	0
Räntekostnader	-1 282 591	-1 267 036
Summa finansiella poster	-1 276 460	-1 258 684

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

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	620 203 398	619 727 345
Årets anskaffning	0	476 052
Ingående avskrivning på byggnader	-28 151 598	-18 735 297
Årets avskrivningar, byggnader	-9 416 301	-9 416 301
Bokförda värden byggnader	582 635 499	592 051 799
Mark	150 000 000	150 000 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	732 635 499	742 051 799
Taxeringsvärde byggnad	405 400 000	284 000 000
Taxeringsvärde mark	164 169 000	124 820 000

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	<u>500</u>	<u>500</u>

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	7 026 329	4 419 813
Skattekonto	217 353	189 623
Skattefordran	38 850	166 341
Summa övriga fordringar	<u>7 282 532</u>	<u>4 775 777</u>

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	39 589	11 158
Sophämningskostnader	74 978	66 407
Försäkringspremier	52 077	52 124
Bevakningskostnader	18 232	10 405
Kabel-TV avgifter m.m.	114 455	106 607
Förvaltningsavtal	79 796	0
Övrigt upplupet och förutbetalt	39 706	20 907
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	<u>418 833</u>	<u>267 608</u>

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	105 207 398	106 871 102
Summa långfristiga skulder	105 207 398	106 871 102
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	118 549 000	118 549 000
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	118 549 000	118 549 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	3,230	2027-06-30	12 237 200
Swedbank	0,860	2023-06-21	14 854 350
Swedbank	1,090	2026-10-23	22 371 296
Swedbank	1,300	2024-04-25	25 748 302
Swedbank	1,050	2026-12-22	29 996 250
Summa			105 207 398
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-1 698 504
Avgår lån för omförhandling 2023			-14 450 150
Totalt			89 058 744

Uppllysning om skulder som förfaller senare än 5 år 96 714 878

Not 15 Övriga skulder

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Momsskuld	60 068	45 203
Källskatt för arvoden och personallöner	0	10 564
Arbetsgivaravgift	0	9 452
Depositioner	233 400	232 500
Övriga kortfristiga skulder	27 297	31 237
Summa övriga skulder	320 765	328 956

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Löner och arvoden	126 862	30 517
Arbetsgivaravgifter	39 860	11 456
Reparationskostnader	18 755	0
Underhållsutgifter	0	7 162
Arvode revision	10 800	10 800
Elavgifter	142 922	280 520
Uppvärmningskostnader	161 347	135 458
Förutbetalda hyror och avgifter	883 393	847 408
Upplupna räntekostnader	126 231	184 088
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	1 510 170	1 507 409

Uppsala 2023-_____

Niclas Wadestig

Peter Funk

Klas Bergström

Håkan Lindén

Kakha Rostia

Ulf Lidström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-_____.

Mike Haji Ramezani
Av föreningen vald revisor

Lizette Söderdahl
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 402 Hamnen i Uppsala, org.nr. 769628-4426

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 402 Hamnen 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.

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf 402 Hamnen 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelförvaltningen 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

Digitalt signerad av

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mike Haji Ramezani
Av föreningen vald revisor





ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf 402 Hamnen i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NICLAS WADESTIG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-02-20 kl. 22:40:42



KAKHA ROSTIA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-22 kl. 16:21:49



HÅKAN LINDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-22 kl. 16:23:20



KLAS BERGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-22 kl. 20:55:57



PETER FUNK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-22 kl. 21:23:46



ULF LIDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-21 kl. 06:15:32



MIKE HAJI RAMEZANI

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-01 kl. 19:08:50



LIZETTE SÖDERDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-06 kl. 11:19:06



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf 402 Hamnen i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MIKE HAJI RAMEZANI

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-01 kl. 19:11:52



LIZETTE SÖDERDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-06 kl. 11:20:17



HSB – där möjligheterna bor