

2022

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening
401 Ågatan i Uppsala



Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf 401 Ågatan i Uppsala (769628-3105) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2014. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Kungsängen 21:11 som byggdes åren 2014-2017 med första inflyttning juni 2017 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-07-03.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 maj 2022. Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden inkl konstituerande möte.

Styrelsens sammansättning:

Peter Hamberg	ordförande	i tur att avgå
Gunilla Berglund	vice ordförande	
Helén Löfgren	sekreterare	i tur att avgå
Hans Chernström	ledamot	i tur att avgå
Katarina Arnoldsson	ledamot	utsedd av HSB Uppsala
Bengt Kindlund	suppleant	

Firmatecknare är Peter Hamberg, Gunilla Berglund och Helén Löfgren, två i förening, samt Houssein Alali som extern firmatecknare.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisor vald av stämman är Clas Brilkman.

Revisor utsedd av HSBs Riksförbund är Lizette Söderdahl på BoRevision AB.

Valberedning har bestått av Nils Funkqvist Nyborg, ordförande och Ulrika Grönqvist, valberedare.

Allmän administration har skötts av förvaltare Houssein Alali, HSB Uppsala.

Föreningen är medlem i Norra Åsiktens samfällighetsförening.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

- HSB Boservice i Uppland AB, fastighetsskötseln
- HSB Boservice i Uppland AB, ekonomisk förvaltning
- HSB Uppsala, förvaltartjänst
- Com hem AB, Triple play, TV, bredband och telefoni
- Länsförsäkringar, fastighetsförsäkring med bostadsrättstillägg
- Returpappercentralen, avfall frivilliga fraktioner
- Certego AB, lås- och passersystem
- Infometric AB, mättjänster lägenheter
- PD Miljövårdsservice AB, renhållning
- Telge Energi AB, elhandel
- Vattenfall AB, värme
- Kone AB, hissar
- Inspecta AB, hissbesiktning
- Berendsen AB, entrémattor
- QT Systems AB, telefon entré
- Cellip AB, telenr garage

Föreningen har tecknat gruppanslutningsavtal med Comhem för TV, bredband och telefoni samt bostadsrättstillägg med Länsförsäkringar för samtliga bostadsrätter. Detta innebär att man inte behöver teckna eget abonnemang för TV, bredband och telefoni eller bostadsrättstillägg. Dock bör man ha en egen hemförsäkring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret***Ekonomi***

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 938 081 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 6 126 001 kr. Underskottet beror till stor del på planenliga avskrivningar. Planerat underhåll har utförts för 19 883 kr och avser byte av kortläsare låssystem.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 814 795 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 258 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 19 883 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Följande underhåll/åtgärder har utförts under året:

- Byte av kortläsare för låssystemet, 19 883 kr

Den stadgeenliga besiktningen utfördes den 19 oktober 2022.

Årsavgifterna höjdes med 6 % från den 1 oktober 2022.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 568 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 86 (87).

Under året har 2 (5) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Kungsängen 21:11 har ett taxeringsvärde uppgående till 153 777 000 kr, varav byggnadsvärde är 110 800 000kr.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	12 st
med sammanlagd yta av 3 428 kvm	2 rok	12 st
	3 rok	18 st
	4 rok	6 st
Summa bostadslägenheter		48 st
Lokaler (515 kvm)		2 st
Garageplatser		27 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade genom fastighetsförsäkring i Länsförsäkringar med tilläggförsäkring bostadsrätt. Detta innebär att alla bostadsrätter är försäkrade och medlem kan med fördel säga upp sin egen bostadsrättsförsäkring (ej hemförsäkringen).

Flerårsöversikt

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	568	513	513	550
Låneskuld kr/kvm	13 309	13 665	14 022	14 379
Likvida medel	792	1 001	854	1 301
Kassalikviditet i %	3,1	6,1	2,5	3,6
Soliditet i %	70,6	70,1	70,0	69,4
Överskott för underhåll kr/kvm	383	339	399	362
Nettoomsättning	4 232	3 782	3 936	3 898
Resultat efter finansiella poster	-938	-1 088	-891	-1 203
Årets resultat	-938	-1 088	-891	-1 203
Eget kapital	128 364	129 302	130 390	131 281
varav underhållsfond	815	622	484	237
Utfört underhåll	20	0	49	0

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

Resultat efter finansiella poster och årets resultat - se resultaträkningen.

Eget kapital och underhållsfond - se balansräkningens skuldsida.

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

Förändring i eget kapital

	Medlems- <u>insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång	133 675 000	622 145	-3 907 383	-1 087 887	129 301 875
Avsättning till fond för yttre underhåll		192 650			
Årets uttag från fond för yttre underhåll		-			
Balanseras i ny räkning			-1 280 537	1 087 887	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-				
Årets resultat				-938 081	-938 081
Belopp vid årets utgång	133 367 500	814 795	-5 187 920	-938 081	128 363 794

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 187 920
Årets resultat	-938 081
Att disponera	-6 126 001
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	258 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-19 883
Balanserat resultat	-6 364 118
Summa	-6 126 001

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	4 232 453	3 782 357
Summa rörelseintäkter		4 232 453	3 782 357
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 057 973	-1 859 358
Periodiskt underhåll	4	-19 883	0
Övriga externa kostnader	5	-16 729	-16 419
Personalkostnader och arvoden	6	-140 172	-130 171
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-2 428 685	-2 426 510
Summa rörelsekostnader		-4 663 442	-4 432 458
Rörelseresultat		-430 989	-650 101
Finansiella poster	8		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		992	1 029
Räntekostnader och liknande resultatposter		-508 084	-438 815
Summa finansiella poster		-507 092	-437 786
Resultat efter finansiella poster		-938 081	-1 087 887
Resultat före skatt		-938 081	-1 087 887
Årets resultat		-938 081	-1 087 887

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	180 603 013	183 018 647
Inventarier, verktyg och installationer	10	106 581	97 881
Summa materiella anläggningstillgångar		180 709 594	183 116 528
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		180 710 094	183 117 028
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		178 472	6 142
Övriga fordringar	12	808 224	1 010 254
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	159 867	293 796
Summa kortfristiga fordringar		1 146 563	1 310 192
Summa omsättningstillgångar		1 146 563	1 310 192
SUMMA TILLGÅNGAR		181 856 657	184 427 220

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		133 675 000	133 675 000
Fond för yttre underhåll		814 795	622 145
Summa bundet eget kapital		134 489 795	134 297 145
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-5 187 920	-3 907 383
Årets resultat		-938 081	-1 087 887
Summa ansamlad förlust		-6 126 001	-4 995 270
Summa eget kapital		128 363 794	129 301 875
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	16 280 720	35 439 588
Summa långfristiga skulder		16 280 720	35 439 588
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	36 194 978	18 443 074
Förskott från kunder		37 000	0
Leverantörsskulder		63 815	96 681
Skatteskulder		288 960	262 380
Övriga skulder	15	3 591	84 929
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	623 799	798 693
Summa kortfristiga skulder		37 212 143	19 685 757
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		181 856 657	184 427 220

Kassaflödesanalys	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-938 081	-1 087 887
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 428 685	2 426 510
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 490 604	1 338 623
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-44 783	-203 649
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-225 518	527 035
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 220 303	1 662 009
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av inventarier	-21 751	-108 757
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-21 751	-108 757
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 406 964	-1 406 964
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 406 964	-1 406 964
Årets kassaflöde	-208 412	146 288
Likvida medel vid årets början	1 000 700	854 412
Likvida medel vid årets slut	792 288	1 000 700

I kassaflödesanalysen medräknas avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Uppsala in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika

komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas: %

Byggnader 1,5

Laddstolpar 10

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.

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.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 35 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 SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 0 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20 % 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	1 947 654	1 761 967
Hysesintäkter lokaler	1 402 752	1 374 343
Hysesintäkter garage	377 400	312 000
El intäkter	209 690	112 971
Vatten intäkter	147 321	73 518
Kabel-Tv och bredbandsavgifter	116 592	116 592
Överlåtelseavgift	3 624	5 950
Pantförskrivningsavgift	4 795	3 802
Fastighetsskatt	16 200	14 850
Övriga intäkter	6 425	6 364
Summa nettoomsättning	4 232 453	3 782 357

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Fastighetsskötsel	42 171	50 198
Serviceavtal	131 151	99 524
Entreprenadstöd	87 103	90 391
Besiktningsskostnader	3 099	0
Förbrukningsmaterial	17 694	9 396
Reparationer	57 582	38 699
Elavgifter	512 177	351 707
Uppvärmning	359 407	318 742
Vatten och avlopp	116 549	121 498
Sophämtning	101 320	75 824
Avgift till samfällighetsförening	90 079	209 148
Fastighetsförsäkringar	50 376	56 305
Kabel-TV, bredband m.m	119 330	117 420
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	157 770	131 190
Administrativ förvaltning enligt avtal	86 320	79 825
Vicevärdstjänster enl avtal	97 932	91 658
Övriga externa tjänster, drift	6 194	1 190
Studie- och fritidsverksamhet	6 219	1 243
Medlems- och föreningsavgifter	14 700	14 700
Övriga driftskostnader	800	700
Summa driftkostnader	2 057 973	1 859 358

Not 4 Periodiskt underhåll

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Planerat underhåll lås-system	19 883	0
Summa underhållskostnader	19 883	0

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Förbrukningsinventarier o dyl.	4 138	0
Kontorsmaterial och liknande	0	5 220
Telefon och porto	989	721
Kreditupplysning	0	225
Konsultarvoden	482	53
Revisionsarvode extern revisor	11 092	10 200
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	28	0
Summa övriga externa kostnader	16 729	16 419

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Styrelsearvoden	94 955	94 955
Arvoden föreningsrevisor	2 275	2 275
Arvode valberedning	1 820	1 820
Övriga arvoden	10 000	0
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	31 122	31 121
Summa personalkostnader och arvoden	140 172	130 171

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Av- och nedskrivningar

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Avskrivning byggnader	2 415 634	2 415 634
Avskrivning maskiner och inventarier	13 051	10 876
Summa av- och nedskrivningar	2 428 685	2 426 510

Not 8 Finansiella poster

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	992	1 029
Övriga finansiella kostnader	-600	-600
Räntekostnader	-507 484	-438 215
Summa finansiella poster	-507 092	-437 786

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

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	159 889 000	159 889 000
Ingående avskrivning på byggnader	-10 870 353	-8 454 719
Årets avskrivningar, byggnader	-2 415 634	-2 415 634
Bokförda värden byggnader	146 603 013	149 018 647
Mark	34 000 000	34 000 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	180 603 013	183 018 647
Taxeringsvärde byggnad	110 800 000	81 400 000
Taxeringsvärde mark	42 977 000	30 719 000

Not 10 Maskiner och inventarier

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	108 757	0
Årets anskaffning	0	108 757
Omklassificering *	21 751	0
Ingående avskrivningar på inventarier	-10 876	0
Årets avskrivning på inventarier	-13 051	-10 876
Utgående redovisat värde	106 581	97 881

*Anskaffningsvärdet på laddstolpar förändrat på grund av att bidraget blev lägre än beräknat år 2021.

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	792 288	1 000 700
Skattekonto	13 304	9 554
Skattefordran	2 632	0
Summa övriga fordringar	<u>808 224</u>	<u>1 010 254</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	0	12 151
Sophämningskostnader	22 619	24 530
Försäkringspremier	46 632	43 939
Kabel-TV avgifter m.m.	29 910	27 594
Förvaltningsavtal	14 708	0
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	0	9 745
Övrigt upplupet och förutbetalt*	45 998	175 837
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	<u>159 867</u>	<u>293 796</u>

*Avser förutbetald samf-avgift för 2023

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	52 475 698	53 882 662
Summa långfristiga skulder	52 475 698	53 882 662
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	60 214 000	60 214 000
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	60 214 000	60 214 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2022-12-31
SEB	2,90	2023-08-28	17 036 110
SEB	0,77	2024-08-28	17 687 684
SEB	0,87	2023-08-28	17 751 904
Summa			52 475 698
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-1 406 964
Avgår lån för omförhandling 2022			-34 788 014
Totalt			16 280 720

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år	45 440 878
--	------------

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	0	82 764
Övriga kortfristiga skulder	3 591	2 165
Summa övriga skulder	3 591	84 929

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Löner och arvoden	138 194	78 401
Arbetsgivaravgifter	87 567	66 257
Kostnader för förvaltningsavtal	7 315	0
Arvode revision	12 825	12 608
Elavgifter	95 249	74 969
Uppvärmningskostnader	61 851	55 962
Förutbetalda hyror och avgifter	205 778	501 932
Upplupna räntekostnader	15 020	8 564
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	623 799	798 693

Uppsala 2023_____

Peter Hamberg

Gunilla Berglund

Hans Chernström

Helén Löfgren

Katarina Arnoldsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023_____.

Clas Brilkman
Av föreningen vald revisor

Lizette Söderdahl
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 401 Ågatan i Uppsala, org.nr. 769628-3105

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 401 Ågatan 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 401 Ågatan 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 revisionssed 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

Clas Brillman
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf 401 Ågatan i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETER HAMBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-02-15 kl. 18:50:41



HANS CHERNSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-16 kl. 17:56:02



HELÉN LÖFGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-16 kl. 08:24:48



KATARINA ARNOLDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-16 kl. 09:06:16



GUNILLA BERGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-02-15 kl. 20:20:26



CLAS BRILKMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-02-20 kl. 21:37:19



LIZETTE SÖDERDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-02-21 kl. 08:03:51



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf 401 Ågatan i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CLAS BRILKMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-02-20 kl. 21:40:19



LIZETTE SÖDERDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-02-21 kl. 08:05:02



HSB – där möjligheterna bor