

2022

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening
Sjuan i Uppsala



Här kommer föreningens årsredovisning.

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månaders period. Syftet med årsredovisningen är att den ska ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Viktigt är att ni tar er tid och läser igenom den. Spara den gärna.

Att bo i en bostadsrätt

Bostadsrätt är en form av boende där bostadsrättsföreningen äger fastigheten medan bostadsrättsinnehavaren är medlem i bostadsrättsföreningen och har nyttjanderätt till sin bostad.

Det finns stora möjligheter att själv påverka sitt boende genom att aktivt delta i styrelsens arbete samt genom möjligheten att förändra i sin bostad.

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen där styrelsen redogör det gångna året samt eventuella planer för nästkommande år. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

Resultaträkning

En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under föreningens räkenskapsår.

Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. föregående års intäkter och kostnader.

Balansräkning

I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldot per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

Noter

Noter är upplysningar och specifikationer över olika poster i balans- och resultaträkningen. Här framgår även vilka redovisnings- och värderingsprinciper föreningen tillämpar.

Kontakt

Vid frågor om ditt boende eller bostadsrättsförening kontakta styrelsen eller HSB Boservice i Uppland AB

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).

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 00

Ekonomiforvaltning.boservice@hsb.se

HSB Brf Sjuan i Uppsala
Org nr 717600-4906

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	12
Upplysningar till balansräkningen	15

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Sjuan i Uppsala (717600-4906) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är en oäkta bostadsrättsförening som bildades 1941. Föreningen äger byggnaden på fastigheten Kungsängen 4:3 som byggdes år 1959 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 den 10 juli 2018.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-07. Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda sammanträden inkl konstituerande möte.

Styrelsens sammansättning:

Björn Lindé	ordförande	i tur att avgå
Martin Kihlén	vice ordförande	
Kia Gumbel	sekreterare	i tur att avgå
Gunilla Berger	ledamot	
Göran Blomberg	ledamot	
Peter Bergman	ledamot	
Ulf Lidström	ledamot utsedd av HSB Uppsala	

Firmatecknare är Kia Gumbel, Martin Kihlén, Gunilla Berger och Björn Lindé två i förening. Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer valda av stämman är Kesar Babra med Thomas Hellsten som revisorssuppleant, samt Niclas Wärenfeldt från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

I valberedningen ingår Lennart Sandström och Johan Dovefjord med Lennart Sandström som sammankallande.

Som förvaltare har Hannan Serag från HSB Uppsala fungerat.

För ventilationsservice har HSB Boservice i Uppland AB anlitats.

För fastighetsskötsel har Fastighetsägarna AB anlitats.

För städning har PD Miljövårsservice AB anlitats.

Hissar har servats av Uppsala Lyftservice AB.

För bevakning av fastigheten har Safe Security AB anlitats.

För bevakning av bilplatser har Parkia KB anlitats.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av HSB Boservice i Uppland AB.

Föreningen har en egen hemsida (www.hsb.se/uppsala/brf/sjuan/) där nyttig information av olika slag finns.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret*Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 897 481 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 18 833 111 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 1 004 438 kr. Underskottet har sitt ursprung i att föreningen pga. pandemin medgett hyresreduceringar till en del lokaler.

Avgifterna höjdes 1 januari 2022 med 2 %, 1 oktober höjdes avgifterna ytterligare med 5 %. Från den 1 januari 2023 höjs avgifterna med 12 %.

Oäkta bostadsföretag

I ett oäkta bostadsföretag är mer än 40 % lokaler, beräknat på taxeringsvärdet. I vår förening är för närvarande 54 % lokaler. Föreningens medlemmar ska vara medvetna om att föreningen skattemässigt utgör ett så kallat oäkta bostadsföretag. Detta har konsekvenser vid beskattningen både för föreningen och för medlemmarna.

- Man får inget uppskov med reavinstskatten i samband med att bostadsrätten säljs.
- Föreningen beskattas som näringsverksamhet vilket innebär att både föreningen och bostadsrättshavaren beskattas högre än i en äkta förening.
- Vid en försäljning beskattas hela den eventuella vinsten till skillnad vid en bostadsrätt i en äkta förening där endast två tredjedelar beskattas.
- Om månadsavgiften för en bostadsrätt i en oäkta förening bedöms ligga under lägenhetens bruksvärde och mellanskillnaden betraktas som en beskattningsbar bostadsförmån.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 316 734 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 802 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 1 004 438 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Under 2022 har vi bytt lägenhetsdörrar inomhus. Under 2023 kommer vi byta lägenhetsdörrar utomhus och belysningen i trapphusen. Vi har en skada i parkeringsgaragen som kommer repareras under de närmaste åren. Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes den 31 maj.

Föreningens hus byggdes 1959 och följande större underhållsåtgärder har gjorts de senaste åren:

2021 OVK
 2020 Installation av laddpunkter för elbilar
 2019 Ny Led-belysning källare och garage
 2018 Nytt lås- och passersystem
 2018 Gemensam el (IMD)
 2017 Målning och byte av balkongräcken
 2017 Renovering av hissar
 2016 Renovering av fasadytor av puts
 2015 Ny utrustning och planteringar gården
 2014 Nytt tät- och ytskikt gården
 2014 Nya fönster lägenheter
 2013 Ny trapp till gården
 2011 Ommålning samtliga trapphus
 2011 Ny takbeläggning Vretgränd 14 och Dragarbrunnsgatan 53
 2011 Nytt soprum
 2010 Ny takbeläggning Vretgränd 12
 2010 Betong- och putsskador lagade på fasader samt kontroll och fastskruvande av plåtfasader

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 534 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 97 (102).

Under året har 9 (8) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Kungsängen 4:3 har ett taxeringsvärde uppgående uppgående till 230 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 133 000 000 kr. Fastigheterna bebyggdes 1959.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	19 st
med sammanlagd yta av 4 126 kvm	2 rok	10 st
	3 rok	12 st
	4 rok	19 st
	5 rok	2 st
Summa bostadslägenheter		62 st
Lokaler med bostadsrätt 4 437 kvm		35 st
Lokaler och förråd		24 st
P-platser		115 st

Föreningen har tecknat fastighetsförsäkring och en kollektiv bostadsrättsförsäkring för samtliga bostäder hos Länsförsäkringar, vilket innebär att bostadsrättsinnehavarna inte behöver teckna bostadsrättstillägg till sin ordinarie hemförsäkring. Dock måste man teckna hemförsäkring för lösöre.

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>	<u>2018</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	534	512	512	512	512
Låneskuld kr/kvm	4 669	4 773	4 894	5 017	5 144
Likvida medel	2 679	3 492	3 809	2 612	796
Kassalikviditet i %	11,8	18,7	34,1	15,8	8,9
Soliditet i %	neg	neg	neg	neg	neg
Överskott för underhåll kr/kvm	95	45	164	75	134
Nettoomsättning	10 290	9 074	9 704	9 236	9 197
Resultat efter finansiella poster	1 034	759	2 722	2 019	-990
Årets resultat	-897	-1 349	-109	-474	-1 986
Eget kapital	-15 601	-14 704	-13 355	-13 245	-12 771
varav underhållsfond	317	381	251	0	0
Utfört underhåll	1 004	783	569	511	1 630

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 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>	Upplåtelse <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 410 793	1 504 087	381 350	-16 651 013	-1 349 233	-14 704 016
Avsättning till fond för yttre underhåll			718 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-782 616			
Balanseras i ny räkning				-1 284 617	1 349 233	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					-897 481	-897 481
Belopp vid årets utgång	1 410 793	1 504 087	316 734	-17 935 630	-897 481	-15 601 497

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-17 935 630
Årets resultat	-897 481
Att disponera	-18 833 111
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	802 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-1 004 438
Balanserat resultat	-18 630 673
Summa	-18 833 111

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	10 294 143	9 073 779
Övriga rörelseintäkter	3	0	46 500
Summa rörelseintäkter		10 294 143	9 120 279
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-7 791 674	-6 799 208
Övriga externa kostnader	5	-22 957	-111 586
Personalkostnader och arvoden	6	-136 595	-134 731
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-950 392	-950 392
Summa rörelsekostnader		-8 901 618	-7 995 917
Rörelseresultat		1 392 525	1 124 362
Finansiella poster	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 865	3 578
Räntekostnader och liknande resultatposter		-361 451	-369 114
Summa finansiella poster		-358 586	-365 536
Resultat efter finansiella poster		1 033 939	758 826
Bokslutsdispositioner			
Förändringar av periodiseringsfonder		-1 036 746	-1 106 414
Summa bokslutsdispositioner		-1 036 746	-1 106 414
Resultat före skatt		-2 807	-347 588
Skatter			
Skatt på årets resultat		-894 674	-1 001 645
Årets resultat		-897 481	-1 349 233

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	29 865 948	30 816 340
Summa materiella anläggningstillgångar		29 865 948	30 816 340
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Andra långfristiga fordringar	10	16 795	16 795
Summa finansiella anläggningstillgångar		17 295	17 295
Summa anläggningstillgångar		29 883 243	30 833 635
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		823 072	287 084
Övriga fordringar	11	2 698 577	3 377 771
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	272 172	299 330
Summa kortfristiga fordringar		3 793 821	3 964 185
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	13	134 221	134 013
Summa kassa och bank		134 221	134 013
Summa omsättningstillgångar		3 928 042	4 098 198
SUMMA TILLGÅNGAR		33 811 285	34 931 833

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 914 880	2 914 880
Fond för yttre underhåll		316 734	381 350
Summa bundet eget kapital		3 231 614	3 296 230
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-17 935 630	-16 651 013
Årets resultat		-897 481	-1 349 233
Summa ansamlad förlust		-18 833 111	-18 000 246
Summa eget kapital		-15 601 497	-14 704 016
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		6 911 509	5 874 763
Summa obeskattade reserver		6 911 509	5 874 763
Långfristiga skulder	14		
Övriga skulder till kreditinstitut		9 525 358	17 668 686
Summa långfristiga skulder		9 525 358	17 668 686
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	30 451 126	23 400 958
Leverantörsskulder		194 047	496 445
Skatteskulder		418 186	304 190
Övriga skulder	15	692 185	726 594
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 220 371	1 164 213
Summa kortfristiga skulder		32 975 915	26 092 400
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 811 285	34 931 833

Kassaflödesanalys	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-897 481	-1 349 233
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Periodiseringsfond	1 036 746	1 106 414
Avskrivningar	950 392	950 392
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 089 657	707 573
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-643 249	-204 816
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-166 654	218 881
Kassaflöde från löpande verksamhet	279 754	721 638
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 093 160	-1 038 160
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 093 160	-1 038 160
Årets kassaflöde	-813 406	-316 522
Likvida medel vid årets början	3 492 472	3 808 994
Likvida medel vid årets slut	2 679 066	3 492 472

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

Avskrivningar sker planenligt med 2 % beräknat på anläggningarnas anskaffningsvärde.

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 29 433 tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 204 376	2 134 636
Årsavgifter lokaler	4 439 577	3 462 828
Hysesintäkter lokaler	2 296 387	2 237 759
Hysesintäkter p-platser	1 117 008	1 090 647
Överlåtelseavgift	17 141	0
Pantförskrivningsavgift	5 775	0
Elintäkter	195 212	134 931
Vatteninäkter	12 378	0
Övriga intäkter	6 289	12 978
Summa nettoomsättning	10 294 143	9 073 779

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Försäkringsersättning	0	46 500
Summa övriga rörelseintäkter	0	46 500

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>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	205 066	207 212
Serviceavtal	202 582	225 089
Entreprenadstöd	100 841	98 475
Sotning och rengöring kanaler	14 470	6 331
Besiktningsskostnader	13 718	83 886
Snörenhållning	6 457	2 270
Förbrukningsmaterial	13 737	21 405
Reparationer	637 555	681 448
Självrisker	46 500	55 065
Elavgifter	851 484	736 325
Uppvärmning	1 571 148	1 601 454
Vatten och avlopp	401 099	383 584
Sophämtning	479 456	307 974
Fastighetsförsäkringar	159 671	174 289
Kabel-TV, bredband m.m	127 694	117 344
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	1 334 178	690 086
Administrativ förvaltning enligt avtal	126 713	130 937
Vicevärdstjänster enl avtal	173 006	173 412
Övriga externa tjänster, drift	139 628	92 232
Studie- och fritidsverksamhet	8 265	10 203
Medlems- och föreningsavgifter	27 300	27 300
Bevakningskostnader	145 868	188 078
Övriga driftskostnader	800	2 193
Summa driftkostnader	6 787 236	6 016 592
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll utvändigt	0	1 433
Planerat underhåll tak	0	59 780
Planerat underhåll fasad	6 092	0
Planerat underhåll fönster och dörrar	597 057	0
Planerat underhåll mark	162 263	0
Planerat underhåll källare	0	358 111
Planerat underhåll garage	142 040	287 205
Planerat underhåll vatten och avlopp	0	54 200
Planerat underhåll lås-system	6 795	0
Planerat underhåll övrig utrustning	90 191	21 887
Summa underhållskostnader	1 004 438	782 616
Summa fastighets- och driftkostnader	7 791 674	6 799 208

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	0	52 312
Telefon och porto	4 934	5 565
Konsultarvoden	7 431	40 209
Revisionsarvode extern revisor	10 592	13 500
Summa övriga externa kostnader	22 957	111 586

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Styrelsearvoden	93 000	93 000
Arvoden föreningsrevisor	4 760	4 760
Arvode valberedning	4 760	4 760
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	34 075	32 211
Summa personalkostnader och arvoden	136 595	134 731

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Finansiella poster

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	2 671	3 296
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	0	282
Ränteintäkter från skattekonto	194	0
Räntekostnader	-361 451	-369 114
Summa finansiella poster	-358 586	-365 536

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	57 322 997	57 322 997
Ingående avskrivning på byggnader	-28 729 957	-27 779 565
Årets avskrivningar, byggnader	-950 392	-950 392
Bokförda värden byggnader	27 642 648	28 593 040
Mark	2 223 300	2 223 300
Utgående redovisat värde byggnader och mark	29 865 948	30 816 340
Taxeringsvärde byggnad	133 000 000	68 000 000
Taxeringsvärde mark	97 000 000	73 000 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Egna bostadsrätter	16 795	16 795
Redovisat värde	16 795	16 795

Not 11 Övriga fordringar

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	2 544 845	3 358 459
Skattekonto	144 128	10 124
Momsfordringar	9 604	0
Övriga fordringar	0	9 188
Summa övriga fordringar	2 698 577	3 377 771

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	0	31 842
Sophämningskostnader	23 800	54 133
Försäkringspremier	31 047	29 365
Bevakningskostnader	10 867	10 246
Kabel-TV avgifter m.m.	27 947	27 939
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	33 371	665
Övrigt upplupet och förutbetalt*	145 140	145 140
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	272 172	299 330

*avser dubbelt inbetald avi

Not 13 Kassa och bank

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Nordea	134 221	134 013
Summa kassa och bank	134 221	134 013

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	39 976 484	41 069 644
Summa långfristiga skulder	39 976 484	41 069 644
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	50 189 000	50 189 000
Summa ställda säkerheter	50 189 000	50 189 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea -235	0,62	2023-08-16	9 275 736
Nordea -828	0,67	2023-09-20	2 525 000
Nordea -125	0,67	2023-09-20	5 967 950
Nordea -870	3,09	2023-09-28	4 175 000
Nordea -915	2,20	2023-10-19	8 107 440
Nordea -474	3,92	2027-11-17	<u>9 925 358</u>
Summa			39 976 484
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-1 018 160
Avgår lån för omförhandling 2023			<u>-29 432 966</u>
Totalt			9 525 358

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 34 885 684

Not 15 Övriga skulder

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Momsskuld	178 731	158 879
Fond för inre underhåll	467 828	473 085
Depositioner	28 000	28 000
Övriga kortfristiga skulder	17 626	66 630
Summa övriga skulder	692 185	726 594

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Löner och arvoden	108 242	100 924
Arbetsgivaravgifter	37 416	29 384
Reparationskostnader	0	48 127
Kostnader för förvaltningsavtal	0	16 965
Arvode revision	12 000	13 000
Elavgifter	121 223	124 817
Uppvärmningskostnader	238 986	237 427
Förutbetalda hyror och avgifter	578 264	565 971
Upplupna räntekostnader	98 060	27 598
Övrigt upplupet och förutbetalt	26 180	0
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	1 220 371	1 164 213

Uppsala 2023-

Björn Lindé

Martin Kihlén

Kia Gumbel

Gunilla Berger

Göran Blomberg

Peter Bergman

Ulf Lidström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-

Kesar Babra
Av föreningen vald revisor

Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sjuan i Uppsala, org.nr. 717600-4906

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sjuan 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om

årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Sjuan 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, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kesar Babra
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

BJÖRN LINDE

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 13:00:20



GUNILLA BERGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 18:40:43



MARTIN KIHLEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 15:49:41



GÖRAN BLOMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 10:01:44



ULF LIDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 06:30:34



KIA GUMBEL HANDEGARD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-14 kl. 20:44:10



PETER BERGMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 15:17:48



KESAR BABRA

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 10:22:00



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 15:58:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

KESAR BABRA

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 10:23:28



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 15:58:52



HSB – där möjligheterna bor