

2022/2023 ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening Hultet 1 i Enköping





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsförening Hultet 1 i Enköping med säte i Enköping org.nr. 769637-0910 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023.

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 2019. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Enköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nynäs 1:10	2020-01-01	2020
Nynäs 1:9	2020-01-01	2020

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i IF. I försäkringen. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-08-26

Antal	Benämning	Total yta m ²
12	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1320

Totalt 12 objekt

1320

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ida Wellbrant	Ordförande
Marcus Malmberg	Ledamot
Emil Sporre	Ledamot
Emma Lindgren	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Marcus Malmberg, Ida Wellbrant och Emil Sporre.

Firman tecknas enligt ovan av Två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Niclas Wärenfeldt från Borevision i Sverige AB, vald av stämman.



Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-10. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Månadsavgiften höjdes med 200 kr/månad per 2023-01-01.

Detta verksamhetsår har varit det andra året som boende i föreningen haft ansvaret för styrelsearbetet med syfte att främja den ekonomiska utvecklingen och den allmänna trivseln i föreningen. Nuvarande styrelse tog över under pågående räkenskapsår och valdes in under föregående årsstämma 2022-11-10. Det har varit mycket intensivt år för den nya styrelsen att ta över styrelsearbetet och teckna nya avtal för att kunna ta styrelsearbetet vidare.

Kontinuerlig klippning av gemensamhetsytorna påbörjades i maj 2023 av EFTAB.

Energideklarationerna för samtliga är klara och mottogs 2022-11-22.

Tvåårsbesiktningen genomfördes under två dagar, 2022-10-17 - 2022-10-18, och samtliga punkter är åtgärdade 2023-04-18.

Huvudnyckeln återlämnades från Andersson & Company 2023-04-20 och har klippts/makulerats hos Finlarm Larsec.

Ingen förändring av föreningens tre lån har skett. Nästa förändring sker 2024-03-30 då ett av lånen har villkorsförändring.

Förhållningsregler som tidigare upprättats som berör samtliga boende i syfte att skapa bästa möjliga trivseln för alla har uppdaterats och detta är ett levande dokument.

Styrelsen har under året fortsatt skicka ut information till samtliga boende för att uppdatera om arbetet som sker och övrig information. Detta avser styrelsen att fortsätta med även nästa räkenskapsår.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Inga åtgärder har skett då föreningen och fastigheterna är så pass nya.

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

Se över vad som finns möjlighet att göra med dem gemensamma ytorna.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

- | | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| • HSB Boservice i Uppland AB | Ekonomisk förvaltning, Snöröjning |
| • EFTAB | Klippning av sommaräng |
| • Enköpings Kommun Teknikförvaltning | Vatten och avlopp |
| • Eon | Elavtal, el och nät |
| • If | Fastighetsförsäkringar |

Ekonomi

Det gångna året räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott på 193 972 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 350 593 kr. Inget planerat underhåll av fastigheterna har genomförts. Underskottet beror på höga avskrivningar då det är en nyproduktion.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 54 933 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 56 032 kr i enlighet med den ekonomiska planen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 0 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 22 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 22.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	134	226	226	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	10 866	10 921	10 973	0	0
Räntekänslighet, %	23	23	33	0	0
Energikostnad, kr/kvm	56	68	28	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	190	111	84	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	483	472	472	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	550	489	499	0	0
Nettoomsättning, tkr	726	645	659	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-194	-148	55	0	0
Soliditet, %	69	69	67	0	0

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	24 300 000	0	0	24 300 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	8 100 000	0	0	8 100 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	0	54 933
S:a bundet eget kapital, kr	32 400 000	0	0	32 454 933
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	46 722	-109 899	0	-156 621
Årets resultat, kr	-148 409	-45 563	0	-193 972
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-101 687	-155 462	0	-350 593
S:a eget kapital, kr	32 298 313	-155 462	0	32 104 340

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	-156 621
Årets resultat, kr	-193 972
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-350 593

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-56 032
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-406 625

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning	Not	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	725 687	645 262
Summa rörelseintäkter		725 687	645 262
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-250 656	-146 153
Övriga externa kostnader	4	-14 862	-25 000
Personalkostnader och arvoden	5	-15 770	0
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-446 274	-446 274
Summa rörelsekostnader		-727 562	-617 427
Rörelseresultat		-1 875	27 835
Finansiella poster	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-5	329
Räntekostnader och liknande resultatposter		-192 092	-176 573
Summa finansiella poster		-192 097	-176 244
Resultat efter finansiella poster		-193 972	-148 409
Resultat före skatt		-193 972	-148 409
Årets resultat		-193 972	-148 409

Balansräkning	Not	2023-06-30	2022-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	45 990 314	46 436 588
Summa materiella anläggningstillgångar		45 990 314	46 436 588
Summa anläggningstillgångar		45 990 314	46 436 588
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		-697	0
Övriga fordringar	9	578 797	416 212
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	4 702	326
Summa kortfristiga fordringar		582 802	416 538
Summa omsättningstillgångar		582 802	416 538
SUMMA TILLGÅNGAR		46 573 116	46 853 126

Balansräkning	Not	2023-06-30	2022-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 400 000	32 400 000
Fond för yttre underhåll		54 933	0
Summa bundet eget kapital		32 454 933	32 400 000
Balanserat resultat		-156 621	46 722
Årets resultat		-193 972	-148 409
Summa ansamlad förlust		-350 593	-101 687
Summa eget kapital		32 104 340	32 298 313
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	9 515 850	14 343 750
Summa långfristiga skulder		9 515 850	14 343 750
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	4 827 900	72 600
Leverantörsskulder		896	218
Övriga skulder	12	0	14 533
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	124 130	123 712
Summa kortfristiga skulder		4 952 926	211 063
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 573 116	46 853 126

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 anskaffningsvärdet 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.

Komponentredovisning har beräknats baserat på följande nyttjandeperioder (år)

Stomme och gård	120
Stammar	50
Fönster	50
Tak	40
Fasad	50
Inre ytskikt	50

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

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 4 755 tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs 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

Föreningens fastighet har värdeår 2020, vilket innebär att föreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år.

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

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Årsavgifter bostäder	637 776	622 832
Övriga intäkter	87 912	22 430
Summa nettoomsättning	725 688	645 262

Not 3 Driftskostnader

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Snörenhållning	15 911	0
Förbrukningsmaterial	2 778	480
Reparationer	5 938	1 281
Elavgifter	2 493	1 534
Vatten och avlopp	71 682	88 725
Fastighetsförsäkringar	23 508	27 686
Administrativ förvaltning enligt avtal	36 447	26 447
Övriga externa tjänster, drift	79 256	0
Studie- och fritidsverksamhet	11 843	0
Övriga driftskostnader	800	0
Summa driftkostnader	250 656	146 153

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Konsultarvoden	1 237	0
Revisionsarvode extern revisor	13 625	25 000
Summa övriga externa kostnader	14 862	25 000

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2022-07-01 <u>-2023-06-30</u>	2021-07-01 <u>-2022-06-30</u>
Styrelsearvoden	12 000	0
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	3 770	0
	<u> </u>	<u> </u>
Summa personalkostnader och arvoden	15 770	0

Not 6 Av- och nedskrivningar

	2022-07-01 <u>-2023-06-30</u>	2021-07-01 <u>-2022-06-30</u>
Avskrivning byggnader	446 274	446 274
	<u> </u>	<u> </u>
Summa av- och nedskrivningar	446 274	446 274

Not 7 Finansiella poster

	2022-07-01 <u>-2023-06-30</u>	2021-07-01 <u>-2022-06-30</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	-5	329
Räntekostnader	-192 092	-176 573
	<u> </u>	<u> </u>
Summa finansiella poster	-192 097	-176 244

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	30 726 397	30 726 397
Ingående avskrivning på byggnader	-753 905	-307 631
Årets avskrivningar, byggnader	-446 274	-446 274
Bokförda värden byggnader	<u>29 526 218</u>	<u>29 972 492</u>
Mark *	<u>16 464 096</u>	<u>16 464 096</u>
Utgående redovisat värde byggnader och mark	45 990 314	46 436 588
Taxeringsvärde byggnad	9 010 000	9 010 000
Taxeringsvärde mark	1 106 000	1 106 000

* Uppskrivning av köpeskilling från 2020 år har bokats om från byggnad till mark.

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2022-07-01</u> <u>-2023-06-30</u>	<u>2021-07-01</u> <u>-2022-06-30</u>
I avräkning med HSB Uppsala	<u>578 797</u>	<u>416 212</u>
Summa övriga fordringar	578 797	416 212

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2022-07-01</u> <u>-2023-06-30</u>	<u>2021-07-01</u> <u>-2022-06-30</u>
Försäkringspremier	4 702	0
Upplupna ränteintäkter	<u>0</u>	<u>326</u>
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	4 702	326

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	14 343 750	14 416 350
Summa långfristiga skulder	14 343 750	14 416 350
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	14 520 000	14 520 000
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	14 520 000	14 520 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp</u> <u>2023-06-30</u>
Sparbanken i Enköping	1,10	2024-03-30	4 779 500
Sparbanken i Enköping	1,55	2025-01-30	4 784 750
Sparbanken i Enköping	1,29	2026-03-30	4 779 500
Summa			14 343 750
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-72 600
Avgår lån för omförhandling 2024			-4 755 300
Totalt			9 515 850
Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år			13 980 750

Not 12 Övriga skulder

	<u>2022-07-01</u> <u>-2023-06-30</u>	<u>2021-07-01</u> <u>-2022-06-30</u>
Momsskuld	0	10 204
Övriga kortfristiga skulder	0	4 329
Summa övriga skulder	0	14 533

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-07-01 <u>-2023-06-30</u>	2021-07-01 <u>-2022-06-30</u>
Löner och arvoden	12 000	0
Arbetsgivaravgifter	3 770	0
Arvode revision	12 500	12 500
Elavgifter	213	211
Kostnader för vatten och avlopp	927	0
Förutbetalda hyror och avgifter	82 152	97 090
Upplupna räntekostnader	12 567	12 630
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	1 281
	<hr/>	<hr/>
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	124 129	123 712

Enköping, den dag som framgår av vår elektroniska underskift

Ida Wellbrant

Emil Sporre

Marcus Malmberg

Min revisionsberättelse har lämnats

Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hultet 1 i Enköping, org.nr. 769637-0910

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hultet 1 i Enköping för räkenskapsåret 2022-2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hultet 1 i Enköping för räkenskapsåret 2022-2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende Bostadsrättsförening Hultet 1 i Enköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

IDA KRISTIN WELLBRANT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-10-25 kl. 08:52:24



EMIL SPORRE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-26 kl. 08:22:28



MARCUS MALMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-27 kl. 06:57:20



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-10-29 kl. 07:09:31



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende Bostadsrättsförening Hultet 1 i Enköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NICLAS WÄRENFELDT






Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-10-29 kl. 07:10:09



Bostadsrättskollen för Brf Hultet 1

2022/2023

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 146 kr/kvm	Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar har räknats bort. Detta belopp delas med den totala ytan i föreningen – boytor och lokalytor (sparande/kvm).	En bostadsrättsförening bör ha ett sparande för att klara framtida renoveringsbehov eller kostnadsökningar. För att hålla fastigheten i gott skick krävs att den löpande underhålls, och det kräver ekonomisk framförhållning.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm
 Skuldsättning 10 866 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
 Räntekänslighet 23 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
 Energikostnad 56 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
 Årsavgift 483 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilda medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

HSB Boservice i Uppland AB

Kontoret i Uppsala
Box 347, 751 06 Uppsala
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA
Telefon: 018-18 74 02

Kontoret i Enköping
Box 8, 745 21 Enköping
Besök: Ågatan 5, Enköping
Telefon: 0171 - 47 83

ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se

ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se