

**HSB Brf 51 Bellman i Uppsala**  
**Org nr 717600-4690**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31

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
Upplýsningar till resultaträkningen	13
Upplýsningar 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 51 Bellman i Uppsala (717600-4690) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1964. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Lötén 11:6-11:8 som byggdes år 1966-1967 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 18 december 2018.

Ordinarie föreningsstämma hölls 16 februari 2022. Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden. AU (arbetsutskottet) har sammanträtt 11 gånger inför dessa möten och sammanställt dagordning.

#### *Styrelsens sammansättning:*

Annelie Kejroth	Ordförande	
Irène Högström	Vice Ordförande	
Petra Åkerström	Sekreterare	i tur att avgå
Ulf Lidström	Ledamot	
Fredrik Fagerberg	Ledamot	
Fitui Habtmikael	Ledamot	i tur att avgå
John Johnson	Ledamot	i tur att avgå
Kristoffer Waldrén	Ledamot	i tur att avgå
Tord Hedén	Ledamot	(utsedd av HSB Uppsala)
Åsa Hammarborg Kaouk	Suppleant	i tur att avgå
Ellen Örneland	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare är Annelie Kejroth, Irène Högström, Petra Åkerström och Kennet Fröberg, två i förening.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Gerhard Holmgren, vald av föreningen och Lizette Söderdahl från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund. Som suppleant för Gerhard Holmgren valdes Linda Sundholm Oscarsson.

I valberedningen ingår Erik Nordkvist (sammankallande), Love Forsberg, Fawzi Salameh och Barbro Selving.

Som förvaltare har Kennet Fröberg, HSB Uppsala, fungerat.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
HSB Boservice i Uppland AB	Ekonomisk förvaltning
HSB Boservice i Uppland AB	Fastighetskötsel
Certego AB	Nyckelhantering
Städservice i Uppsala AB	Städ
Vattenfall AB	Elnät
Upplands Energi AB	Elhandel
Vattenfall AB	Fjärrvärme
Uppsala Vatten och Avfall AB	Vatten, hushållsavfall
Returpappercentralen i Uppsala HB	Container
Länsförsäkringar AB	Fastighetsförsäkring
Tele 2 AB	Kabel-TV, bredband
Telia AB	Telefoni

Posten som studie- och fritidsledare har varit vakant.

Föreningen har ett välbesökt gym, med en av styrelsen utsedd kontaktperson.

Föreningen har även ett gästrum och en bastu, styrelsen har utsedda kontaktpersoner till dessa verksamheter.

Föreningen har ställt upp "bokbytarhyllor" i hallarna utanför alla tre tvättstugorna.

Det finns sex stycken planteringskragar där medlemmarna kan odla.

Föreningen har även en hemsida för info till alla medlemmar: [www.hsb.se/upsala/brf/bellman/](http://www.hsb.se/upsala/brf/bellman/).

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### *Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 2 555 092 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 34 195 125 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 373 565 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflösesanalys på sid 11

#### *Underhåll och investeringar*

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 11 985 570 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 0 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 373 565 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under året har följande större underhåll/åtgärder slutförts samt aktiverats för avskrivning (se not 10):

- Renoverat befintliga entréportar (540 155 kr)
- Nytt låssystem (222 445 kr)

Löpande underhåll som har genomförts under året (not 5):

- Upprättande av farthinder
- Trädgenomgång
- Stamspolning

Renovering/underhåll som planeras påbörjas och/eller avslutas under verksamhetsåret 2022/2023:

- Åtgärder av hårdgjorda ytor (plattsättning och asfaltering)
- Styrelsen har börjat att utreda vad som ska göras åt våra fönster och vad som kan göras i både klimathänseende och underhållshänseende för våra byggnader.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes 2022-05-16.

Styrelsen planerar att höja avgifterna med 1 % från och med 1 januari 2023.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 690 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 348 (343).

Under året har 18 (19) bostadsrätter överlåtits.

*Inom parentes anges antal föregående år.*

Föreningens fastigheter Löten 11:6 - 11:12 har ett taxeringsvärde uppgående till 462 222 000 kr, varav byggnadsvärdet är 296 099 000 kr. Fastigheterna byggdes 1966-67.

1992 - Takrenovering då de platta taken fick en lutande konstruktion.

2000/04 - Fönsterrenovering.

2006/07 - Omfattande ombyggnad av ventilationssystemet.

2007/08 - Byte av tvättmaskiner i föreningens tvättstugor. Byte av termostatventiler på föreningens radiatorer i lägenheterna.

2009/10 - Ommålning av balkongerna.

2010/11 - Digitaliserat bokningssystem för tvättstugorna införs.

2012/14 - Stambyte.

2015/16 - Målning av samtliga trapphus.

2016/17 - Renovering av de hårda ytorna vid samtliga garagelängor (bl.a. ny asfalt). Nyanläggning av parkeringsplatser vid stagneliusgatan.

2017/18 - Trädprojekt inleds. Under 2017-2020 kommer föreningen att byta ut alla alléträd samt i övrigt åtgärda och förnygra trädbeståndet på vår mark.

2019/20 - Renovering av skyddrummen (tvingande åtgärd) och av garagen. I samband med att elen drogs om för samtliga motorvärmare installerades 8 laddplatser för elbil.

2020/21 - Samtliga tvättstugehus fick nya tak och fönster. Besiktning av alla huskroppars tak utfördes. Installationen av vattenfelsbrytare som inleddes vintern 2020, men som pausades under pandemin, avslutades. Renovering av samtliga portar och installation av ett digitalt passersystem. Inom ramen för passersystemet infördes samordnad digital bokning av tvättstugor och bastu.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	2 rok	78 st
med sammanlagd yta av 29 298 kvm	5 rok	177 st
Summa bostadslägenheter		255 st

Garage	218 st (Varav 8 st laddplatser för elbil)
P-platser utan el	64 st
P-platser utan el, besöksplatser	9 st
P-plats med motorvärmare	11 st
Förråd	31 st
Extra förråd	14 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar inklusive tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavaren. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

**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>2021/22</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	690	690	687	657
Låneskuld kr/kvm	2 346	2 373	2 400	2 427
Likvida medel	12 756	8 757	11 383	15 394
Kassalikviditet i %	69,7	26,9	245,4	54,1
Soliditet i %	40,6	39,1	37,1	38,9
Överskott för underhåll kr/kvm	198	221	227	217
Nettoomsättning	21 681	21 616	21 443	20 534
Resultat efter finansiella poster	2 555	2 968	-4 616	-97
Årets resultat	2 555	2 968	-4 616	-97
Eget kapital	49 467	46 912	43 944	48 395
varav underhållsfond	11 986	12 643	16 534	18 322
Utfört underhåll	374	657	8 843	4 042

**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>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	<u>Totalt</u>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>3 286 000</b>	<b>12 642 886</b>	<b>28 014 725</b>	<b>2 967 992</b>	<b>46 911 603</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll		-			
Årets uttag från fond för yttre underhåll		-657 316			
Balanseras i ny räkning			3 625 308	-2 967 992	
Årets resultat				2 555 092	2 555 092
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 286 000</b>	<b>11 985 570</b>	<b>31 640 033</b>	<b>2 555 092</b>	<b>49 466 695</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	31 640 033
Årets resultat	2 555 092
Att disponera	34 195 125
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-373 565
Balanserat resultat	34 568 690
Summa	34 195 125

*Ekonomisk ställning och resultat*

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-09-01 -2022-08-31</b>	<b>2020-09-01 -2021-08-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	21 680 517	21 584 215
Övriga rörelseintäkter	3	251	31 489
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>21 680 768</b>	<b>21 615 704</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-14 532 170	-13 771 510
Periodiskt underhåll	5	-373 565	-657 316
Övriga externa kostnader	6	-228 949	-234 284
Personalkostnader och arvoden	7	-305 890	-280 851
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-2 875 438	-2 846 310
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-18 316 012</b>	<b>-17 790 271</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 364 756</b>	<b>3 825 433</b>
<b>Finansiella poster</b>	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 435	10 077
Räntekostnader och liknande resultatposter		-819 099	-867 518
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-809 664</b>	<b>-857 441</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 555 092</b>	<b>2 967 992</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 555 092</b>	<b>2 967 992</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 555 092</b>	<b>2 967 992</b>



Balansräkning	Not	2022-08-31	2021-08-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	108 327 241	110 425 563
Inventarier, verktyg och installationer	11	116 082	130 592
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>108 443 323</b>	<b>110 556 155</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>108 443 823</b>	<b>110 556 655</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		15 226	16 743
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	505 563	484 126
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>520 789</b>	<b>500 869</b>
Övriga fordringar	14	12 795 229	8 788 846
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>13 316 018</b>	<b>9 289 715</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>121 759 841</b>	<b>119 846 370</b>

Balansräkning	Not	2022-08-31	2021-08-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 286 000	3 286 000
Fond för yttre underhåll		11 985 570	12 642 886
Summa bundet eget kapital		15 271 570	15 928 886
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		31 640 033	28 014 725
Årets resultat		2 555 092	2 967 992
Summa fritt eget kapital		34 195 125	30 982 717
<b>Summa eget kapital</b>		49 466 695	46 911 603
<i>Långfristiga skulder</i>	15		
Övriga skulder till kreditinstitut		53 180 650	38 368 150
<b>Summa långfristiga skulder</b>		53 180 650	38 368 150
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	15 547 500	31 150 000
Leverantörsskulder		899 252	1 039 602
Skatteskulder		25 169	28 500
Övriga skulder	16	215 524	204 111
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 425 051	2 144 404
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		19 112 496	34 566 617
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		121 759 841	119 846 370

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2021-09-01 -2022-08-31</b>	<b>2020-09-01 -2021-08-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Årets resultat	2 555 092	2 967 992
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 875 438	2 846 310
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	5 430 530	5 814 302
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-27 592	-42 459
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	148 378	-628 614
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	5 551 316	5 143 229
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-762 606	-6 834 344
Förvärv/försäljning av inventarier	0	-145 102
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-762 606	-6 979 446
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-790 000	-790 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-790 000	-790 000
<b>Årets kassaflöde</b>	3 998 710	-2 626 217
Likvida medel vid årets början	8 757 080	11 383 297
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>12 755 790</u>	<u>8 757 080</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto in i de likvida medlen.

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

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

#### Intäktsredovisning

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

#### Materiella anläggningstillgångar

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

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 grund	120
Stammar	50
Fönster	40
Tak	50
Fasad	40
Inre ytskikt	120
Övrigt	120

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 framåttriktat.

#### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

**Skulder till kreditinstitut**

Av föreningens lån förfaller 14 758 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 BFNAR 2012:1 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

**Fastighetsavgift/Fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 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 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 2 959 tkr.

**Upplysningar till resultaträkningen****Not 2 Nettoomsättning**

	2021-09-01 <u>-2022-08-31</u>	2020-09-01 <u>-2021-08-31</u>
Årsavgifter bostäder	20 219 062	20 203 050
Hysesintäkter lokaler	102 326	95 538
Hysesintäkter garage	833 170	806 400
Hysesintäkter p-platser	201 760	182 100
Hysesintäkter övriga objekt	3 268	0
Överlåtelseavgift	27 658	21 357
Pantförskrivningsavgift	21 588	16 597
Hyses- och arrendeavgift	154 852	156 006
Övriga intäkter	116 833	103 167
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>21 680 517</b>	<b>21 584 215</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<u>2021-09-01</u> <u>-2022-08-31</u>	<u>2020-09-01</u> <u>-2021-08-31</u>
Återvunna hyres -och kundfordringar	251	248
Försäkringsersättning	0	31 241
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>251</b>	<b>31 489</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<u>2021-09-01</u> <u>-2022-08-31</u>	<u>2020-09-01</u> <u>-2021-08-31</u>
Fastighetsskötsel	2 411 056	2 408 095
Serviceavtal	426 667	442 878
Entreprenadstäd	415 337	337 305
Besiktningkostnader*	115 938	0
Snörenhållning	8 120	10 554
Förbrukningsmaterial	10 622	8 239
Reparationer	1 511 243	1 377 050
Elavgifter	1 228 542	1 291 538
Uppvärmning	4 266 536	4 077 231
Vatten och avlopp	1 184 288	1 187 952
Sophämtning	686 455	604 889
Fastighetsförsäkringar	256 273	241 168
Kabel-TV, bredband m.m	442 767	443 661
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	499 565	480 065
Administrativ förvaltning enligt avtal	302 807	298 961
Vicevärdstjänster enl avtal	412 992	406 872
Övriga externa tjänster, drift**	262 403	46 514
Studie- och fritidsverksamhet	13 759	6 138
Medlems- och föreningsavgifter	76 800	102 400
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>14 532 170</b>	<b>13 771 510</b>

\*2022 avser OVK

\*\* 2022 inkluderar radonmätning för 223 tkr

**Not 5      Periodiskt underhåll**

	<u>2021-09-01</u> <u>-2022-08-31</u>	<u>2020-09-01</u> <u>-2021-08-31</u>
Planerat underhåll mark	48 718	249 263
Planerat underhåll bostäder	0	47 540
Planerat underhåll ventilation	0	111 698
Planerat underhåll vatten och avlopp	324 847	159 414
Planerat underhåll övrig utrustning	0	89 401
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>373 565</b>	<b>657 316</b>

**Not 6      Övriga externa kostnader**

	<u>2021-09-01</u> <u>-2022-08-31</u>	<u>2020-09-01</u> <u>-2021-08-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	18 625	12 199
Telefon och porto	24 454	0
Konsultarvoden	154 546	192 910
Revisionsarvode extern revisor	23 125	29 175
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	8 199	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>228 949</b>	<b>234 284</b>

**Not 7      Personalkostnader och arvoden**

	<u>2021-09-01</u> <u>-2022-08-31</u>	<u>2020-09-01</u> <u>-2021-08-31</u>
Styrelsearvoden	228 000	191 275
Arvoden föreningsrevisor	7 150	0
Arvode valberedning	19 000	9 500
Övriga arvoden	0	36 590
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	51 740	43 486
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>305 890</b>	<b>280 851</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 8 Av- och nedskrivningar**

	<u>2021-09-01</u> <u>-2022-08-31</u>	<u>2020-09-01</u> <u>-2021-08-31</u>
Avskrivning byggnader	2 860 928	2 831 800
Avskrivning maskiner och inventarier	14 510	14 510
<b>Summa av- och nedskrivningar</b>	<b>2 875 438</b>	<b>2 846 310</b>

**Not 9 Finansiella poster**

	<u>2021-09-01</u> <u>-2022-08-31</u>	<u>2020-09-01</u> <u>-2021-08-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	9 435	10 004
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	0	73
Räntekostnader	-819 099	-867 518
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-809 664</b>	<b>-857 441</b>

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

	<u>2022-08-31</u>	<u>2021-08-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	174 856 779	168 022 435
Årets anskaffning	762 606	6 954 344
Korrigeringsbidrag	0	-120 000
Ingående avskrivning på byggnader	-65 724 613	-62 892 813
Årets avskrivningar, byggnader	-2 860 928	-2 831 800
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>107 033 844</b>	<b>109 132 166</b>
Mark	1 293 397	1 293 397
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>108 327 241</b>	<b>110 425 563</b>
Taxeringsvärde byggnad	296 099 000	222 936 000
Taxeringsvärde mark	166 123 000	101 526 000



**Not 11 Maskiner och inventarier**

	<u>2022-08-31</u>	<u>2021-08-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	145 102	0
Årets anskaffning	0	145 102
Ingående avskrivningar på inventarier	-14 510	0
Årets avskrivning på inventarier	-14 510	-14 510
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>116 082</b>	<b>130 592</b>

**Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<u>2022-08-31</u>	<u>2021-08-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	500
<b>Summa andra långfr. v.pappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2021-09-01</u> <u>-2022-08-31</u>	<u>2020-09-01</u> <u>-2021-08-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	100 347	102 587
Sophämningskostnader	69 766	58 722
Försäkringspremier	178 266	167 193
Kabel-TV avgifter, bredband m.m.	34 748	35 660
Förvaltningsavtal	60 077	58 831
Övrigt upplupet och förutbetalt	62 359	61 133
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>505 563</b>	<b>484 126</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	<u>2021-09-01</u> <u>-2022-08-31</u>	<u>2020-09-01</u> <u>-2021-08-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	12 755 791	8 757 080
Skattekonto	32 563	31 766
Övriga fordringar	6 875	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>12 795 229</b>	<b>8 788 846</b>

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2022-08-31</u>	<u>2021-08-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	68 728 150	69 518 150
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>68 728 150</b>	<b>69 518 150</b>
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar		
Uttaga pantbrev i fastighet	94 260 000	94 260 000
<b>Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>94 260 000</b>	<b>94 260 000</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2022-08-31</u>
Stadshypotek	1,03	2026-12-01	12 540 000
Stadshypotek	1,00	2024-09-30	6 457 500
Stadshypotek	1,36	2026-09-30	6 457 500
Stadshypotek	1,06	2023-12-01	11 895 000
Stadshypotek	1,48	2023-03-30	14 927 500
Stadshypotek	1,06	2025-01-30	5 088 150
Stadshypotek	1,03	2026-12-01	<u>11 362 500</u>
Summa			<b>68 728 150</b>
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-790 000
Avgår lån för omförhandling 2022/2023			<u>-14 757 500</u>
Totalt			53 180 650

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 64 778 150

**Not 16 Övriga skulder**

	<u>2021-09-01</u>	<u>2020-09-01</u>
	<u>-2022-08-31</u>	<u>-2021-08-31</u>
Momsskuld	53 907	13 130
Fond för inre underhåll	110 082	110 239
Arbetsgivaravgift	0	0
Övriga kortfristiga skulder	51 535	80 742
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>215 524</b>	<b>204 111</b>

**Not 17      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-09-01 <u>-2022-08-31</u>	2020-09-01 <u>-2021-08-31</u>
Reparationskostnader	317 871	0
Underhållsutgifter	0	39 509
Kostnader för förvaltningsavtal	32 086	0
Arvode revision	23 500	23 500
Elavgifter	87 653	76 130
Uppvärmningskostnader	166 936	186 210
Sophämningskostnader	14 949	18 694
Förutbetalda hyror och avgifter	1 702 578	1 720 985
Upplupna räntekostnader	79 478	79 376
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<u>2 425 051</u>	<u>2 144 404</u>

Uppsala \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Annelie Kejroth  
Ordförande

Iréne Högström

Petra Åkerström

Ulf Lidström

Fredrik Fagerberg

Fitui Habtmikael

John Johnson

Kristoffer Waldrén

Tord Hedén

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_.

Gerhard Holmgren  
FöreningsrevisorLizette Söderdahl  
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 51 Bellman i Uppsala, org.nr. 717600-4690

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 51 Bellman i Uppsala för räkenskapsåret 2021/22.

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 augusti 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 revisionsssed 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 tryckta versionen av detta dokument.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 51 Bellman i Uppsala för räkenskapsåret 2021/-22 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

Gerhard Holmgren  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

Årsredovisning för 2021 / 2022 avseende HSB Brf 51 Bellman i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANNELIE KEJROTH**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2022-12-16 kl. 10:27:53



**JOHN JOHNSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-01-09 kl. 13:34:07



**TORD HEDÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-12-12 kl. 11:40:58



**FREDRIK FAGERBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-12-15 kl. 18:31:37



**IRENE HÖGSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-12-13 kl. 18:07:38



**ULF LIDSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-12-13 kl. 10:35:47



**FITUI HABTEMIKAEL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-12-13 kl. 16:23:48



**PETRA ÅKERSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-12-16 kl. 10:10:26



**PER KRISTOFFER WALDRÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-12-16 kl. 11:48:26



**GERHARD HOLMGREN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-01-10 kl. 14:56:34



**LIZETTE SÖDERDAHL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-01-12 kl. 14:14:35



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021 / 2022

Revisionsberättelsen för 2021 / 2022 avseende HSB Brf 51 Bellman i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**GERHARD HOLMGREN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-01-10 kl. 14:57:46



**LIZETTE SÖDERDAHL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-01-12 kl. 14:15:37

