

2022

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf 33 Ejvind i Uppsala



Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	5
Flerårsöversikt	6
Förändring i eget kapital	7
Resultatdisposition	7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
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 33 Ejvind i Uppsala (717600-4567) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1947. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Luthagen 42:3 och Luthagen 42:4 som byggdes år 1949-1950 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 januari 2019.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2022 med 12 närvarande medlemmar, motsvarande 10 röstberättigade bostadsrätter. Därtill medverkade även Elias Sonnek (mötesordf) och Lena Karlsson (HSB-ledamot) vid föreningsstämman.

Styrelsen har under 2022 hållit 11 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Markus Ridhagen	Ordförande	
Erika Karlsson	Vice ordförande	i tur att avgå
Maria Sjödin Enström	Sekreterare	
Kersti Hermansson	Ledamot	
Linnéa Johansson	Ledamot	
Lena Karlsson	Ledamot	utsedd av HSB Uppsala
Emma Strandqvist	Suppleant	i tur att avgå
Rebecca Persson	Suppleant	

Firmatecknare är Kersti Hermansson, Erika Karlsson, Markus Ridhagen och Maria Sjödin Enström, två i förening. Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har varit Thomas Hall, med Matts Balgård som suppleant, valda av föreningen samt Lizette Söderdahl, BoRevison AB utsedd av HSB Riksförbund.

I valberedningen ingår Matts Balgård (sammankallande), Julia Söder och Markus Mikaelsson.

Föreningen saknar vicevärd och motsvarande arbetsuppgifter sköts av föreningens styrelse.

Bostadsrättsföreningen HSB 33 Ejvind består av två fastigheter: Luthagen 42:3 som omfattar huset på Sibyllegatan 7 A-C, Luthagen 42:4 som omfattar husen på Tegnérgatan 33 A-C samt Viktoriagatan 6 A-C. Leffes Cykel (Sibyllegatan 9) tillhör Luthagen 42:4.

Föreningen har avtal med nedanstående företag för olika delar av drift och underhåll:

HSB Boservice i Uppland AB - ekonomisk förvaltning
Uppsala Fastighetstjänst - löpande fastighetskötsel
Ekeby Ståd - Städning av trapphus och tvättstugor
Uppsala Vatten AB - Vatten & sophämtning av hushållsavfall
Prezero - Källsortering
Tele2 - TV/bredband
Certego AB - lås & nyckelhantering
Vattenfall AB - fjärrvärme/uppvärmning & elnät
Telge Energi AB - förbrukningsel i gemensamma utrymmen

Kersti Hermansson har under året haft uppdrag som föreningens studie- och fritidsledare.

- Föreningens styrelse har delat ut skriftliga informationsblad till medlemmarna.
- Föreningens nu årliga trädgårdsdag arrangerades den 2 oktober 2022. Lökar planterades inför våren, rabatter rensades och nya rosor planterades på innergårdens rabatt. Källargångar rensades också från brandfarligt material. Under de angränsande veckorna till trädgårdsdagen fanns tillgång för föreningens medlemmar att slänga större bråte i en container på innergården. Trädgårdsdagen avslutades med en gemensam fika.
- En stor och upplyst julgran har prytt innergården även i år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 53 410 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 922 069 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 233 939 kr.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 403 469 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 360 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 233 939 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Beslutande organ är föreningsstämman.

Under året har följande underhåll och reparationer genomförts:

- Samtliga fastigheters vindar har tilläggsisolerats med 30 cm cellulosa. Så det är nu totalt drygt 45 cm isolering på vindarna.
- Stamspolning har genomförts, samt inspektion av de horisontella huvudstammarna i källaren.
- Brytskydd har installerats på samtliga portar för att förebygga inbrott i trapphus och källare.
- Tidsstyrning i tvättstugorna har installerats.
- Påbörjad sanering av ett källarförråd på Tegnérgatan 33.
- Tvättstugan på Tegnérgatan har uppdaterats med ett nytt torkskåp (se not 10).
- Två trasiga tvättmaskiner har ersatts med tvättmaskiner som går på varmvatten (en på Viktoriagatan och en på Tegnérgatan) (se not 10).

Årlig konditionsbesiktning av husen och tomten genomfördes av styrelsen samt representant från Upplands Fastighetstjänst 2022-10-04. Brandskydds rond genomfördes 2022-11-22.

Planerat underhåll 2023:

- Balkongplattorna ska ses över och åtgärdas utifrån behov.
- Ny LED-belysning i trapphusen ska installeras.
- Nya brandvarnare ska installeras i de gemensamma utrymmena.

Större underhåll:

1987 Renovering av balkonger

1990 Fönster, tak, el, fasad

2001 Stamrenovering

2010 Säkerhetsdörrar. Nytt nyckelsystem. Nya brevlådor

2014 Stamspolning och filmning. Reparation av skadade liggande avloppsstammar. OVK godkänd.

2015 Renovering värmesystem - undercentral, byte termostater till elementen i alla lägenheter

2016 Byte av avloppsstam på Viktoriagatan 6

2017 Målning av fönsterbläck, lackning av entrédörrar, lagning av sprickor i fasadputs på Viktoriagatan 6.

2018 Isolering husgrund Viktoriagatan 6, målning av entrétak och taket på Leffes cykel, renovering och målning av loggiafönster, byte av två tvättmaskiner

2019 Isolering husgrund och ny dagvattendränning på Sibyllegatan 7 och Tegnérgatan 33, omplantering av rabatter, ny plattläggning framför Sibyllegatan 7 och Viktoriagatan 6, målning av källargolvet på Viktoriagatan 6.

2022 Tilläggsisolering av fastigheternas vindar med 30 cm cellulosa, brytskydd installerats på samtliga portar, stamspolning och inspektion av huvudstammar i källarna.

Styrelsen har valt att höja årsavgiften med 3% från 2023-01-01. För att justera för den höga inflationen och därmed kostnadsökningar på löpande kontrakt, nya investeringar och underhåll.

2022-01-01 höjdes årsavgiften med 1 %.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 805 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 137 (131).

Under året har 15 (23) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastigheter Luthagen 42:3 och Luthagen 42:4 har ett taxeringsvärde uppgående till 92 176 000 kr, varav byggnadsvärdet är 43 792 000 kr.

Föreningens hus byggdes 1949-1950.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	27 st
med sammanlagd yta av 4 034 kvm	2 rok	<u>62 st</u>
Summa bostadslägenheter		89 st

Lokaler med bostadsrätt, 100 kvm	2 st
----------------------------------	------

Garage	4 st
--------	------

P-platser med motorvärmare	11 st
----------------------------	-------

Föreningen har fastighetsförsäkring utan bostadsrättstillägg hos Trygg Hansa.

Medlemmar ska själva teckna bostadsrättstillägg till sin hemförsäkring.

Flerårsöversikt

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	805	797	781	781
Låneskuld kr/kvm	2 185	2 242	2 298	2 616
Likvida medel	1 590	1 680	1 199	1 926
Kassalikviditet i %	26,9	37,4	27,1	34,2
Soliditet i %	25,9	25,7	23,6	20,1
Överskott för underhåll kr/kvm	142	206	164	181
Nettoomsättning	3 510	3 476	3 389	3 341
Resultat efter finansiella poster	-53	318	251	265
Årets resultat	-53	318	251	265
Eget kapital	3 419	3 472	3 154	2 903
varav underhållsfond	2 403	2 176	1 816	1 547
Utfört underhåll	234	133	0	91

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.

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

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

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

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

Resultat efter finansiella poster och årets resultat - se resultaträkningen.

Eget kapital och underhållsfond - se balansräkningens skuldsida.

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

Förändring i eget kapital

	Medlems- <u>insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång	93 430	2 176 120	884 441	318 387	3 472 378
Avsättning till fond för yttre underhåll		360 000			
Årets uttag från fond för yttre underhåll		-132 651			
Balanseras i ny räkning			91 038	-318 387	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-				
Årets resultat				-53 410	-53 410
Belopp vid årets utgång	93 430	2 403 469	975 479	-53 410	3 418 968

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	975 479
Årets resultat	-53 410
	<hr/>
Att disponera	922 069
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	360 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-233 939
Balanserat resultat	796 008
	<hr/>
Summa	922 069

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	3 509 960	3 475 750
Summa rörelseintäkter		3 509 960	3 475 750
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 624 756	-2 336 532
Periodiskt underhåll	4	-233 939	-132 651
Övriga externa kostnader	5	-10 755	-16 026
Personalkostnader och arvoden	6	-110 538	-110 395
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-407 109	-401 888
Summa rörelsekostnader		-3 387 097	-2 997 492
Rörelseresultat		122 863	478 258
Finansiella poster	8		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 317	1 154
Räntekostnader och liknande resultatposter		-177 590	-161 025
Summa finansiella poster		-176 273	-159 871
Resultat efter finansiella poster		-53 410	318 387
Resultat före skatt		-53 410	318 387
Årets resultat		-53 410	318 387

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	11 258 096	11 627 515
Inventarier, verktyg och installationer	10	286 119	170 934
Summa materiella anläggningstillgångar		11 544 215	11 798 449
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		11 544 715	11 798 949
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		0	37
Övriga fordringar	12	1 597 223	1 687 285
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	40 621	38 127
Summa kortfristiga fordringar		1 637 844	1 725 449
Summa omsättningstillgångar		1 637 844	1 725 449
SUMMA TILLGÅNGAR		13 182 559	13 524 398

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		93 430	93 430
Fond för yttre underhåll		2 403 469	2 176 120
		<hr/>	<hr/>
Summa bundet eget kapital		2 496 899	2 269 550
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		975 479	884 441
Årets resultat		-53 410	318 387
		<hr/>	<hr/>
Summa fritt eget kapital		922 069	1 202 828
Summa eget kapital		3 418 968	3 472 378
<i>Långfristiga skulder</i>	14		
Övriga skulder till kreditinstitut		3 679 250	5 441 528
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		3 679 250	5 441 528
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	5 355 569	3 825 055
Leverantörsskulder		55 787	116 941
Skatteskulder		18 810	11 902
Övriga skulder	15	28 354	20 982
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	625 821	635 612
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		6 084 341	4 610 492
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 182 559	13 524 398

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. **(För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.)**

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas: %

Byggnader	2,38
Inventarier	10,0

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 5,1 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen/lånet 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 statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 133 tkr.

Upplýsningar till resultaträkningen**Not 2 Nettoomsättning**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 245 760	3 213 588
Årsavgifter lokaler	127 284	127 284
Hysesintäkter garage	28 800	28 200
Hysesintäkter p-platser	38 700	39 600
Avgift andrahandsuthyrning	38 978	29 970
Överlåtelseavgift	20 536	23 800
Pantförskrivningsavgift	9 611	13 307
Övriga intäkter	291	1
Summa nettoomsättning	3 509 960	3 475 750

Not 3 Driftskostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Fastighetsskötsel	282 873	281 412
Serviceavtal	11 327	11 141
Entreprenadstöd	91 010	89 940
Snörenhållning	48 747	54 962
Förbrukningsmaterial	5 064	9 297
Reparationer	307 774	169 473
Elavgifter	115 962	90 364
Uppvärmning	800 750	813 488
Vatten och avlopp	226 266	226 625
Sophämtning	278 821	158 764
Fastighetsförsäkringar	76 423	65 288
Kabel-TV, bredband m.m	58 943	63 090
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	146 951	136 334
Administrativ förvaltning enligt avtal	131 503	129 025
Övriga externa tjänster, drift	7 149	9 029
Studie- och fritidsverksamhet	6 793	0
Medlems- och föreningsavgifter	27 600	27 600
Övriga driftskostnader	800	700
Summa driftkostnader	2 624 756	2 336 532

Not 4 Periodiskt underhåll

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Planerat underhåll fasad	233 939	0
Planerat underhåll mark	0	54 500
Planerat underhåll vatten och avlopp	0	78 151
Summa underhållskostnader	233 939	132 651

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	834	999
Kontorsmaterial och liknande	248	698
Konsultarvoden	316	4 108
Revisionsarvode extern revisor	9 320	10 200
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	37	21
Summa övriga externa kostnader	10 755	16 026

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Styrelsearvoden	74 581	73 780
Arvoden föreningsrevisor	3 381	3 332
Arvode valberedning	7 245	7 140
Övriga arvoden	0	2 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	25 331	24 143
Summa personalkostnader och arvoden	110 538	110 395

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Av- och nedskrivningar

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Avskrivning byggnader	369 419	379 485
Avskrivning maskiner och inventarier	37 690	22 403
Summa av- och nedskrivningar	407 109	401 888

Not 8 Finansiella poster

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 310	1 154
Ränteintäkter från skattekonto	7	0
Räntekostnader	-177 590	-161 025
Summa finansiella poster	-176 273	-159 871

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

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	19 364 564	19 364 564
Ingående avskrivning på byggnader	-7 921 759	-7 542 274
Årets avskrivningar, byggnader	-369 419	-379 485
Bokförda värden byggnader	11 073 386	11 442 805
Mark	184 710	184 710
Utgående redovisat värde byggnader och mark	11 258 096	11 627 515
Taxeringsvärde byggnad	43 792 000	35 750 000
Taxeringsvärde mark	48 384 000	35 336 000

Not 10 Maskiner och inventarier

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	224 026	131 085
Årets anskaffning	152 875	92 941
Ingående avskrivningar på inventarier	-53 092	-30 689
Årets avskrivning på inventarier	-37 690	-22 403
Utgående redovisat värde	286 119	170 934

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 12 Övriga fordringar

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	1 590 091	1 680 140
Skattekonto	7 132	7 145
Summa övriga fordringar	1 597 223	1 687 285

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Försäkringspremier	18 089	22 213
Kabel-TV avgifter m.m.	22 532	15 914
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	40 621	38 127

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	9 034 819	9 266 583
Summa långfristiga skulder	9 034 819	9 266 583
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar		
Uttaga pantbrev i fastighet	12 933 200	12 933 200
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	12 933 200	12 933 200

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2022-12-31</u>
Stadshypotek	1,94	2027-04-30	935 864
Stadshypotek	3,65	2023-02-24	1 624 991
Stadshypotek	2,48	2023-01-30	1 674 414
Stadshypotek	3,50	2023-01-09	1 968 300
Stadshypotek	1,59	2024-01-30	2 831 250
Summa			9 034 819
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-231 764
Avgår lån för omförhandling 2023			-5 123 805
Totalt			3 679 250

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 7 875 999

Not 15 Övriga skulder

	<u>2022-01-01</u>	<u>2021-01-01</u>
	<u>-2022-12-31</u>	<u>-2021-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	28 354	20 982
Summa övriga skulder	28 354	20 982

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Löner och arvoden	93 985	87 023
Arbetsgivaravgifter	29 530	27 342
Arvode revision	10 625	11 930
Elavgifter	17 412	13 256
Uppvärmningskostnader	124 736	124 297
Kostnader för vatten och avlopp	19 439	19 774
Sophämningskostnader	24 072	12 832
Förutbetalda hyror och avgifter	254 489	279 813
Upplupna räntekostnader	32 486	23 028
Övrigt upplupet och förutbetalt	19 047	36 317
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	625 821	635 612

Uppsala _____ - ____ - ____

Markus Ridhagen

Erika Karlsson

Maria Sjödin Enström

Kersti Hermansson

Linnéa Johansson

Lena Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____.

Thomas Hall
Av föreningen vald revisor

Lizette Söderdahl
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 33 Ejvind i Uppsala, org.nr. 717600-4567

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 33 Ejvind 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 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 33 Ejvind 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse 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

Thomas Hall
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf 33 Ejvind i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARKUS RIDHAGEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 07:39:23



KERSTI HERMANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 15:10:38



LENA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 08:32:03



MARIA ENSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 13:08:24



ERIKA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 08:33:00



LINNÉA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 11:08:24



THOMAS HALL

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 00:19:29



LIZETTE SÖDERDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 08:41:39



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf 33 Ejvind i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THOMAS HALL

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 00:22:00



LIZETTE SÖDERDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 08:42:44

