

2022

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf 69 Soluppgången i Uppsala



Här kommer föreningens årsredovisning.

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

Att bo i en bostadsrätt

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

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

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under föreningens räkenskapsår. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. föregående års intäkter och kostnader.

Balansräkning

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

Noter

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

Kontakt

Vid frågor om ditt boende eller bostadsrättsförening kontakta styrelsen eller Upplands Boservice AB

Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

Avskrivning

Ordet avskrivning är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång).

Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången. I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärdet, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

Föreningens intäkter (årsavgifter)

I föreningen uppstår normalt kostnader för drift, underhåll samt räntekostnader och utgifter för amortering av föreningens lån. För att täcka dessa kostnader och utgifter tas det ut en avgift (årsavgift/månadsavgift) av medlemmarna. Avgiftsuttaget ska vara så stort att det täcker föreningens kostnader och utgifter men ska även täcka de framtida utgifter som kan komma att bli aktuella för att underhålla fastigheten i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan, d.v.s. säkerställa underhållet av föreningens hus.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter och det är normalt styrelsen som beslutar om föreningens avgifter.

Underhållsfond

Begreppet underhållsfond kan vara något missvisande då många kopplar det till begreppet "fond", som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll är en redovisningsteknisk åtgärd för att i redovisningen visa belopp som reserveras för framtida underhåll. Att tillräckliga medel reserveras och att det finns intäkter som täcker det är mycket viktigt för att säkerställa framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna.

Årets resultat i en bostadsrättsförening kan vara svår att tolka. Detta beror på att de år föreningen utför en planerad underhållsåtgärd så resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen, vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen inte tar ut tillräckligt i avgifter, men så behöver det inte vara om föreningen tidigare har gjort tillräckligt höga avsättningar till underhållsfonden.

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida

medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen under "kassa och bank" samt "avräkning klientmedel" och "i avräkning med HSB Uppsala". Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

Det är styrelsen som, i årsredovisningens resultatdisposition, ger förslag på avsättningens storlek för underhåll. I resultatdispositionen visas även om styrelsen lämnar förslag om att uttag ur fonden ska ske. Stämman fattar beslut utifrån styrelsens förslag om inte stadgarna anger annat.

Eget kapital

Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust.

För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet.

Förändringar av fond för yttre underhåll ("underhållsfond") påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Om föreningen har ställda säkerheter redovisas dessa sist i balansräkningen. Normalt har föreningen lämnat säkerheter för sina lån och då vanligtvis genom fastighetsinteckningar. Fastighetsinteckningarna ger till exempel banker en säkerhet för de lån föreningen tagit. Det är summan av de uttagna fastighetsinteckningarna (eller andra säkerheter) som innehas av annan som ska redovisas under ställda säkerheter. En ansvarsförbindelse redovisas då en förening har ett åtagande eller ett möjligt åtagande gentemot en annan som är osäker om/när i tiden åtagandet kan bli aktuellt och/eller om en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras. Att en bostadsrättsförening har en ansvarsförbindelse är mycket ovanligt men inte omöjligt. Ett exempel på när en förening ska redovisa en ansvarsförbindelse är om föreningen har gått i borgen för annans skuld (borgensåtagande).



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 69 Soluppgången med säte i Uppsala org.nr. 769625-7851 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

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 2013. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gränby 22:4	2015-01-01	2015
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-02-28.

Antal	Benämning	Total yta m ²
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5659
32	p-platser varav en gästparkering	0
27	garageplatser	0
1	MC-plats i garage	0
Totalt 132 objekt		5659

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 15 st 2 rok, 27 st 3 rok, 17 st 4 rok, 6 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Uppsala Gränby GA:1	G:A		1 / 4	Vägar med asfaltsbeläggning för in-och utfart samt vägbelysning(armaturer och ledningar).
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Tomas Jansson	Ordförande	2016-04-18
Andreas Morelius	Vice ordförande	2020-07-01
Henryk Glazer	Ledamot	2016-04-18
Lisbeth Thörnqvist	Sekreterare	2019-05-06
Zohreh Razzaghi	Ledamot	2016-04-18
Anna Kaczynska	Ledamot utsedd av HSB	2019-05-06
Linus Blomlöf	Ledamot	2021-05-31

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tomas Jansson, Lisbeth Thörnqvist, Andreas Morelius och Henryk Glazer. Andreas Morelius och Henryk Glazer ställer inte upp för omval.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Lisbeth Thörnqvist, Tomas Jansson, Linus Blomlöf, Andreas Morelius.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Tomas Asp vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Sümbül Bahceci (sammankallande), valda vid föreningsstämman.

Robert Auinger har hjälpt till med enklare reparationer i dem allmänna utrymmena samt enklare underhåll. Robert byggde även avspärningen av innergården.

Föreningen har under året säkerställt att innergården inte är en genomfartsled för att komma till Gränbyvägen och kan nu se till att vi får en hel och fin gräsmatta.

Leverantör	Avtalstyp
HSB Boservice i Uppland	Ekonomisk förvaltning
HSB Boservice i Uppland	Fastighetsskötsel, upprättande av underhållsplan
HSB Uppsala, Jennie Sandin	Förvaltare
Telenor	Bredband, TV och telefoni
Upplands Energi	Elavtal
Kone AB	Hisservice, serviceavtal garageport
Inspecta AB	Hissbesiktning
BB-gruppen	Tillverkning av nycklar och cylindrar
Infometric AB	Individuell mätning av el och vattenförbrukning
KTC AB	Övervakning och reglering VVS
Sinnesfrid AB	Trapphusstäd
Ragnsells AB	Avfallshämtning
Aimo Park AB	Avtal om gästparkering

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-16. På stämman deltog 18 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 713 566 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 3 392 321 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 674 068 kr.

Årsavgiften höjdes den 1 januari 2022 med +2%.

En höjning av årsavgiften med +8% per 1 januari 2023 är registrerad.

En höjning av elpriset till 4kWh genomfördes från 1 september 2022

En höjning av varmvattenpris med 5% kommer att ske från den 1 januari 2023

Hyran för garage och parkering höjs med ca 5% från den 1 januari 2023

Under året har ett lån från Swedbank på 10 062 750 kr omsatts, och är från den 25 oktober med rörlig ränta.

Underhåll

Under året har föreningen installerat LED belysning i allmänna utrymmen och utomhus. Föreningen har också installerat ett säkrare passersystem med porttelefoni från Axema. Föreningen har under året fått OVK besiktningen godkänd.

Föreningen har förhandlat om förvaltaravtalet. Föreningen kommer att fortsätta att gå igenom alla avtal som är på väg att löpa ut och förhandla om eller byta leverantörer för att säkerställa att vi har rätt innehåll i avtal till rätt pris.

Föreningen har satt upp ett staket för att begränsa trafiken över innergården.

Föreningen har begärt in offerter på elbilsladdning under året och kommer att genomföra installation av laddplatser under första hälften av 2023.

Föreningen har gjort om en p-plats till betalande besöksparkering under året.

En radonmätning har genomförts under december 2022 och början av 2023, föreningen inväntar resultat från mätningen.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-05-31.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 110 och under året har det tillkommit 6 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 108.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	280	285	291	267	270
Skuldsättning, kr/kvm	9 013	9 258	9 498	9 756	10 013
Räntekänslighet, %	15	16	17	17	18
Energikostnad, kr/kvm	175	161	147	171	174
Driftskostnad, kr/kvm	413	360	340	366	345
Årsavgifter, kr/kvm	584	573	573	573	562
Totala intäkter, kr/kvm	826	772	767	771	754
Nettoomsättning, tkr	4 513	4 370	4 338	4 355	4 254
Resultat efter finansiella poster, tkr	-714	-278	27	-112	-95
Soliditet, %	76	75	75	74	74

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde 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.

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	162 250 001	0	0	162 250 001
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 816 684	0	211 495	2 028 179
S:a bundet eget kapital, kr	164 066 685	0	211 495	164 278 180
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 189 649	-277 610	-211 495	-2 678 755
Årets resultat, kr	-277 610	277 610	-713 566	-713 566
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 467 259	0	-925 061	-3 392 321
S:a eget kapital, kr	161 599 426	0	-713 566	160 885 859

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 480 980 kr samt ianspråktagande skett med 269 485 kr

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	-2 678 754
Årets resultat, kr	-713 566
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 392 320

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-519 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	674 068
Balanseras i ny räkning, kr	-3 237 252

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 513 376	4 369 847
Övriga rörelseintäkter	3	162 900	0
Summa rörelseintäkter		4 676 276	4 369 847
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-3 011 758	-2 305 298
Övriga externa kostnader	5	-19 576	-16 180
Personalkostnader och arvoden	6	-97 521	-61 677
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 621 275	-1 621 275
Summa rörelsekostnader		-4 750 130	-4 004 430
Rörelseresultat		-73 854	365 417
Finansiella poster	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 719	2 578
Räntekostnader och liknande resultatposter		-643 431	-645 605
Summa finansiella poster		-639 712	-643 027
Resultat efter finansiella poster		-713 566	-277 610
Resultat före skatt		-713 566	-277 610
Årets resultat		-713 566	-277 610

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	210 238 800	211 860 075
Summa materiella anläggningstillgångar		210 238 800	211 860 075
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		210 239 300	211 860 575
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		15 455	7 789
Övriga fordringar	10	1 466 049	2 821 745
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	118 315	93 649
Summa kortfristiga fordringar		1 599 819	2 923 183
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	1 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	0
Summa omsättningstillgångar		2 599 819	2 923 183
SUMMA TILLGÅNGAR		212 839 119	214 783 758

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		162 250 001	162 250 001
Fond för yttre underhåll		2 028 179	1 816 684
Summa bundet eget kapital		164 278 180	164 066 685
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 678 755	-2 189 649
Årets resultat		-713 566	-277 610
Summa ansamlad förlust		-3 392 321	-2 467 259
Summa eget kapital		160 885 859	161 599 426
<i>Långfristiga skulder</i>	13		
Övriga skulder till kreditinstitut		29 215 500	40 942 000
Summa långfristiga skulder		29 215 500	40 942 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	21 789 250	11 448 000
Leverantörsskulder		147 939	146 899
Skatteskulder		43 903	39 300
Övriga skulder	14	9 575	5 701
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	747 093	602 432
Summa kortfristiga skulder		22 737 760	12 242 332
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		212 839 119	214 783 758

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en linjär avskrivningsplan på 120 år varav det återstår 112 år.

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 %.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 20,3 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 306 422	3 241 260
Hysesintäkter garage	307 800	310 550
Hysesintäkter p-platser	187 025	189 000
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter	167 412	176 256
Överlåtelseavgift	7 248	9 520
Pantförskrivningsavgift	3 843	8 086
Intäkter el	361 203	283 164
Intäkter vatten	134 651	112 685
Övriga intäkter	37 772	39 326
Summa nettoomsättning	4 513 376	4 369 847

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Försäkringsersättning	162 900	0
Summa övriga rörelseintäkter	162 900	0

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	152 615	151 816
Serviceavtal	99 392	86 096
Entreprenadstäd	103 133	98 676
Besiktningkostnader	6 861	40 499
Snörenhållning	6 530	5 805
Förbrukningsmaterial	1 538	5 908
Reparationer	333 838	118 687
Elavgifter	448 123	342 721
Uppvärmning	364 203	383 598
Vatten och avlopp	176 699	187 585
Sophämtning	126 992	95 748
Fastighetsförsäkringar	74 530	80 715
Kabel-TV, bredband m.m	168 323	179 880
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	23 950	19 650
Administrativ förvaltning enligt avtal	106 485	104 136
Vicevärdstjänster enl avtal	102 079	99 580
Övriga externa tjänster, drift	9 027	11 243
Studie- och fritidsverksamhet	10 383	0
Medlems- och föreningsavgifter	21 900	21 900
Övriga driftkostnader	1 089	1 570
Summa driftkostnader	2 337 690	2 035 813
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll garage	0	137 500
Planerat underhåll ventilation	68 200	63 960
Planerat underhåll el-installationer	277 388	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	0	68 025
Planerat underhåll lås-system	328 480	0
Summa underhållskostnader	674 068	269 485
Summa fastighets- och driftkostnader	3 011 758	2 305 298

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.	2 020	0
Kontorsmaterial och liknande	3 626	3 333
Telefon och porto	1 466	0
Kreditupplysningar	1 350	2 400
Konsultarvoden	114	262
Revisionsarvode extern revisor	11 000	10 185
Summa övriga externa kostnader	19 576	16 180

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	61 859	50 999
Arvoden föreningsrevisor	2 415	2 380
Arvode valberedning	1 932	1 904
Övriga arvoden	8 000	0
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	23 315	6 394
Summa personalkostnader och arvoden	97 521	61 677

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 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.	3 711	2 578
Ränteintäkter från placeringar	8	0
Räntekostnader	-643 431	-645 605
Summa finansiella poster	-639 712	-643 027

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	194 553 000	194 553 000
Ingående avskrivning på byggnader	-11 348 925	-9 727 650
Årets avskrivningar, byggnader	-1 621 275	-1 621 275
Bokförda värden byggnader	<u>181 582 800</u>	<u>183 204 075</u>
Mark	28 656 000	28 656 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	<u>210 238 800</u>	<u>211 860 075</u>
Taxeringsvärde byggnad	129 395 000	88 965 000
Taxeringsvärde mark	31 000 000	18 200 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2022-01-01</u>	<u>2021-01-01</u>
	<u>-2022-12-31</u>	<u>-2021-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	1 466 042	2 821 669
Skattekonto	7	76
Summa övriga fordringar	<u>1 466 049</u>	<u>2 821 745</u>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	15 265	17 813
Sophämningskostnader	5 735	3 862
Försäkringspremier	14 810	13 590
Kabel-TV avgifter m.m.	41 783	44 010
Förvaltningsavtal	14 809	0
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	24 375	0
Upplupna ränteintäkter	1 538	0
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	14 374
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	118 315	93 649

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
HSB Uppsala, bunden placering	1 000 000	0
Summa övriga kortfristiga placeringar	1 000 000	0

Kortfristiga placeringar med följande villkor:

	Ränta	Löptid	Belopp
HSB Uppsala, bunden placering	2,05 %	2023-12-05	<u>1 000 000</u> 1 000 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	51 004 750	52 390 000
Summa långfristiga skulder	51 004 750	52 390 000
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	60 959 000	60 959 000
Summa ställda säkerheter	60 959 000	60 959 000

Se sammanställning på nästa sida

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank	1,550	2023-10-25	10 866 500
Swedbank	2,737	2023-01-28	10 062 750
Stadshypotek	1,150	2026-10-30	13 421 500
SBAB	0,820	2025-11-14	<u>16 654 000</u>
Summa			51 004 750
Avgår kortfristig del amorteringar			- 1 457 000
Avgår lån för omförhandling kommande räkenskapsår			<u>- 20 332 250</u>
Totalt			29 215 500

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 43 719 750

Not 14 Övriga skulder

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	9 575	5 701
Summa övriga skulder	9 575	5 701

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Löner och arvoden	74 206	59 500
Arbetsgivaravgifter	23 316	11 981
Arvode revision	10 500	10 000
Elavgifter	107 401	48 998
Uppvärmningskostnader	57 076	56 930
Sophämningskostnader	0	7 931
Förutbetalda hyror och avgifter	335 306	333 860
Upplupna räntekostnader	130 778	73 232
Övrigt upplupet och förutbetalt	8 510	0
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	747 093	602 432

Uppsala 2023-_____

Tomas Jansson

Andreas Morelius

Henryk Glazer

Lisbeth Thörnqvist

Zohreh Razaghi

Linus Blomlöf

Anna Kaczynska

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-_____

Tomas Asp
Av föreningen vald revisor

Lizette Söderdahl
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 69 Soluppgången i Uppsala, org.nr. 769625-7851

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 69 Soluppgången 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 revisionssed i Sverige. Revisorenas 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 revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

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 69 Soluppgången 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. Revisor 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 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

Tomas Asp
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf 69 Soluppgången i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOMAS JANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 17:19:32



LINUS BLOMLÖF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 18:00:41



HENRYK GLAZER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 11:28:53



ANNA KACZYNSKA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 17:46:51



LISBETH THÖRNQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 18:02:40



ANDREAS SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 22:13:09



ZOHREH RAZZAGHI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 17:36:00



TOMAS ASP

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 13:46:54



LIZETTE SÖDERDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 14:57:05



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf 69 Soluppgången i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOMAS ASP

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 13:47:59



LIZETTE SÖDERDAHL






Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 14:57:42



Bostadsrättskollen för HSB Brf 69

Soluppgången 2022

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 <p>Sparande 280 kr/kvm</p>	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
 <p>Skuldsättning 9013 kr/kvm</p>	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
 <p>Räntekänslighet 15 %</p>	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 %
 <p>Energikostnad 175 kr/kvm</p>	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.
 <p>Årsavgift 584 kr/kvm</p>	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