

# 2022

## ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening  
21 Svanhild i Uppsala



## Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	4
Flerårsöversikt	5
Förändring i eget kapital	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	10
Upplysningar till resultaträkningen	11
Upplysningar till balansräkningen	14

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf 21 Svanhild i Uppsala (717600-4617) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1944. Föreningen äger byggnaden på fastigheten Kungsängen 5:2 som byggdes år 1962 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 12 januari 2019.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2022. Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda sammanträden.

#### *Styrelsens sammansättning:*

Lars Löfgren	ordförande	i tur att avgå
Petter Tammela	vice ordförande/sekreterare	i tur att avgå
Katarina Arnoldsson	ledamot	
Per Gustavsson	ledamot	
Anna-Evelina Dahlström	ledamot	i tur att avgå
Daniel Werkmäster	ledamot	
Stina Eklöf	ledamot	utsedd av HSB Uppsala

Firmatecknare är Lars Löfgren, Petter Tammela, Katarina Arnoldsson och Hannan Serag, två i förening.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisor vald av stämman är Thomas Klintström som ordinarie, suppleant är Maj-Britt Hedin. Revisor under året har varit Lizette Söderdahl BoRevision AB, utsedd av HSBs Riksförbund. Valberedningen består av sammankallande Rayona Lindgren.

Som förvaltare har Hannan Serag från HSB Uppsala fungerat.

För fastighetsskötseln har HSB Boservice i Uppland AB.

Städning har Sinnesfrid städservice AB skött enligt avtal.

Hissar har servats av Kone AB.

Bilgrind NOA lyftteknik AB.

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

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret***Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 767 849 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 1 939 160 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 720 915 kr. Anledningen till årets underskott bottnar i högre driftskostnader samt ökade avskrivningskostnader efter aktiveringen av balkongrenoveringen.

*Underhåll och investeringar*

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 3 764 519 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 53 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 720 915 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Utfört underhåll under året:

Bilgrind

Relining

**Följande reparations- och underhållsarbeten har gjorts de senaste åren:**

- 2020 Belysning under loftgång
- 2019 Balkonginglasningar samtliga balkonger
- 2018 Balkongrenovering
- 2016 Nya fönster och fönsterdörrar
- 2015 Två gästparkeringar
- 2015 Fastighetsboxar och nya namntavlor
- 2014 Ny belysning trapphus, delvis källare
- 2014 Ny gräsmatta
- 2012 Renovering av samlingslokalen
- 2012 Källardörrar uthyreslokal och ingång källare byttes ut
- 2011 Karmar varmgarage renoverades, målades och PCB-sanerades
- 2011 Trädgård ”renoverades” och ny rabatt anlades vid Bäverns gränd
- 2010 Nytt soprum för brännbara och komposterbara sopor
- 2010 Nya hissar
- 2010 Nya takdörrar

Den stadgeenliga besiktningen genomfördes löpande under året.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 20 % från den 1 januari 2023.

Styrelsen beslutade att parkerings- och garage hyror med 5 % från den 1 januari 2023.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 579 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 139 (139).

Under året har 12 (11) bostadsrätter överlåtits.

*Inom parentes anges antal föregående år.*

Föreningens fastighet Kungsängen 5:2 har ett taxeringsvärde uppgående till 178 848 000 kr, varav byggnadsvärdet är 78 773 000 kr. Fastigheten bebyggdes 1962.

Föreningens byggnader har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

		<b>Antal</b>
Bostadslägenheter med bostadsrätt med en sammanlagd yta av 6 715 kvm	1 rok	14
	2 rok	14
	3 rok	20
	4 rok	36
	5 rok	2
	6 rok	4
<b><i>Summa bostadslägenheter</i></b>		<b>90</b>
Lokaler med bostadsrätt, 48 kvm		2
Uthyseslokaler och förråd		3
Varmgarage		9
Kallgarage med motorvärmare		26
Bilplats med motorvärmare		19

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa.

## 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	579	579	579	579
Låneskuld kr/kvm	4 033	4 123	4 076	4 102
Likvida medel	470	920	761	838
Kassalikviditet i %	7,6	8,9	20,6	64,7
Soliditet i %	7,4	9,6	11,8	12,6
Överskott för underhåll kr/kvm	91	53	82	120
Nettoomsättning	4 149	4 146	4 143	4 164
Resultat efter finansiella poster	-768	-745	-298	266
Årets resultat	-768	-745	-298	266
Eget kapital	2 287	3 055	3 800	4 098
varav underhållsfond	3 765	4 108	4 179	4 160
Utfört underhåll	721	357	118	13

### 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 placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala.

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

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

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

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

*Resultat efter finansiella poster och årets resultat* - se resultaträkningen.

*Eget kapital och underhållsfond* - se balansräkningens skuldsida.

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

**Förändring i eget kapital**

	Medlems- <u>insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Totalt</u>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>389 954</b>	<b>71 395</b>	<b>4 107 920</b>	<b>-769 519</b>	<b>-745 193</b>	<b>3 054 557</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll			14 000			
Årets uttag från fond för yttre underhåll			-357 401			
Balanseras i ny räkning				-401 792	745 193	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	-767 849	-767 849
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>389 954</b>	<b>71 395</b>	<b>3 764 519</b>	<b>-1 171 311</b>	<b>-767 849</b>	<b>2 286 708</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 171 311
Årets resultat	-767 849
	<hr/>
Att disponera	-1 939 160
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	53 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-720 915
Balanserat resultat	-1 271 245
	<hr/>
Summa	-1 939 160

*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>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 149 069	4 146 340
<b>Summa rörelseintäkter</b>		4 149 069	4 146 340
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-3 047 376	-3 313 147
Periodiskt underhåll	4	-720 915	-357 401
Övriga externa kostnader	5	-47 535	-24 393
Personalkostnader och arvoden	6	-144 481	-144 573
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-656 640	-741 510
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-4 616 947	-4 581 024
<b>Rörelseresultat</b>		-467 878	-434 684
<b>Finansiella poster</b>	8		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		527	547
Räntekostnader och liknande resultatposter		-300 498	-311 056
<b>Summa finansiella poster</b>		-299 971	-310 509
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-767 849	-745 193
<b>Resultat före skatt</b>		-767 849	-745 193
<b>Årets resultat</b>		-767 849	-745 193



Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	30 022 477	30 675 391
Inventarier, verktyg och installationer	10	14 902	18 628
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>30 037 379</b>	<b>30 694 019</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>30 037 879</b>	<b>30 694 519</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		3 999	2 791
Övriga fordringar	12	479 116	919 626
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	305 786	164 123
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>788 901</b>	<b>1 086 540</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>788 901</b>	<b>1 086 540</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>30 826 780</b>	<b>31 781 059</b>

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		461 349	461 349
Fond för yttre underhåll		3 764 519	4 107 920
Summa bundet eget kapital		4 225 868	4 569 269
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 171 311	-769 519
Årets resultat		-767 849	-745 193
Summa ansamlad förlust		-1 939 160	-1 514 712
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 286 708</b>	<b>3 054 557</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	18 137 430	16 488 651
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 137 430</b>	<b>16 488 651</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	8 944 059	11 199 322
Leverantörsskulder		40 095	211 996
Skatteskulder		0	12 314
Övriga skulder	15	182 139	172 915
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 236 349	641 304
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 402 642</b>	<b>12 237 851</b>
 <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		 <b>30 826 780</b>	 <b>31 781 059</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

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

#### Intäktsredovisning

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

#### Materiella anläggningstillgångar

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

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens

anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas: %

Byggnader	1,72
Fönster/Balkonger	2,00
Värmeväxlare	3,33

#### 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 8 338 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 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.

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

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 890 844	3 890 844
Årsavgifter lokaler	41 208	41 208
Hysesintäkter lokaler	18 624	18 060
Hysesintäkter garage	114 000	58 950
Hysesintäkter p-platser	51 250	106 175
Avgift för andrahandsuthyrning	10 962	9 935
Överlåtelseavgift	14 496	13 090
Pantförskrivningsavgift	7 700	8 083
Öresavrundning	-15	-5
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 149 069</b>	<b>4 146 340</b>

**Not 3      Driftskostnader**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Fastighetsskötsel	220 293	205 124
Serviceavtal	73 431	64 413
Entreprenadstäd	120 929	99 656
Besiktningkostnader	13 068	72 906
Förbrukningsmaterial	3 789	12 996
Reparationer	331 074	734 889
Elavgifter	291 345	191 866
Uppvärmning	828 448	820 444
Vatten och avlopp	259 774	262 343
Sophämtning	149 945	127 926
Fastighetsförsäkringar	131 068	121 232
Kabel-TV, bredband m.m	108 723	105 725
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	155 190	157 870
Administrativ förvaltning enligt avtal	129 765	127 505
Vicevärdstjänster enl avtal	174 131	170 288
Övriga externa tjänster, drift	18 859	7 865
Studie- och fritidsverksamhet	9 644	1 365
Medlems- och föreningsavgifter	27 900	27 600
Övriga driftskostnader	0	1 134
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>3 047 376</b>	<b>3 313 147</b>

**Not 4 Periodiskt underhåll**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Planerat underhåll mark	360 822	0
Planerat underhåll lokaler	191 875	155 619
Planerat underhåll garage	0	26 875
Planerat underhåll ventilation	0	72 500
Planerat underhåll el-installationer	28 043	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	106 925	0
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	0	83 513
Planerat underhåll övrig utrustning	33 250	18 894
	<hr/>	<hr/>
Summa underhållskostnader	720 915	357 401

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl. *	26 563	0
Telefon och porto	1 522	284
Tidningar och tidskrifter, reklam	0	660
Konsultarvoden	8 200	12 964
Revisionsarvode extern revisor	11 250	10 485
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>47 535</b>	<b>24 393</b>

\* Larmsändare Siemens.

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Styrelsearvoden	89 295	101 695
Arvoden föreningsrevisor	4 830	4 730
Arvode valberedning	2 415	4 730
Övriga arvoden	14 550	0
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	33 391	33 418
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>144 481</b>	<b>144 573</b>

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	656 640	737 784
Avskrivning maskiner och inventarier	0	3 726
<b>Summa av- och nedskrivningar</b>	<b>656 640</b>	<b>741 510</b>

**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.	511	547
Ränteintäkter från skattekonto	16	0
Räntekostnader	-300 498	-311 056
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-299 971</b>	<b>-310 509</b>

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

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	39 901 928	39 622 659
Årets anskaffning	0	279 269
Ingående avskrivning på byggnader	-9 987 164	-9 249 380
Årets avskrivningar, byggnader	-652 914	-737 784
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>29 261 850</b>	<b>29 914 764</b>
Mark	760 627	760 627
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>30 022 477</b>	<b>30 675 391</b>
Taxeringsvärde byggnad	78 773 000	65 775 000
Taxeringsvärde mark	100 075 000	69 881 000

**Not 10 Maskiner och inventarier**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	37 258	37 258
Ingående avskrivningar på inventarier	-18 630	-14 904
Årets avskrivning på inventarier	-3 726	-3 726
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 902</b>	<b>18 628</b>

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

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

**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	470 136	919 587
Skattekonto	7 717	39
Skattefordran	1 263	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>479 116</b>	<b>919 626</b>



**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>
Kostnader för vatten och avlopp	0	24 322
Sophämningskostnader	51 787	53 519
Försäkringspremier	44 498	42 179
Kabel-TV avgifter m.m.	27 005	26 218
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	18 181	17 885
Övrigt upplupet och förutbetalt *	164 315	0
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>305 786</b>	<b>164 123</b>

\* Avser upplupen vidarefakturering enligt servitut.

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	27 081 489	27 687 973
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>27 081 489</b>	<b>27 687 973</b>
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	28 709 400	28 709 400
<b>Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>28 709 400</b>	<b>28 709 400</b>

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	1,53	2023-01-30	4 537 401
SEB	0,97	2024-11-28	2 006 250
SEB	0,76	2024-09-28	2 625 000
SEB	0,68	2024-09-28	7 320 000
Stadshypotek	3,99	2027-12-01	6 692 380
SEB	3,17	2023-11-28	2 425 458
SEB	3,20	2023-12-28	1 475 000
Summa			27 081 489
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-606 484
Avgår lån för omförhandling 2023			-8 337 575
Totalt			18 137 430

Uppllysning om skulder som förfaller senare än 5 år 24 049 069

**Not 15 Övriga skulder**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Fond för inre underhåll	106 316	106 316
Depositioner	60 000	60 000
Övriga kortfristiga skulder	15 823	6 599
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>182 139</b>	<b>172 915</b>

**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	48 156	48 925
Arbetsgivaravgifter	15 131	15 372
Reparationskostnader	21 537	28 185
Underhållsutgifter	507 693	26 875
Kostnader för förvaltningsavtal	11 219	0
Arvode revision	11 475	11 475
Elavgifter	42 920	31 541
Uppvärmningskostnader	126 335	127 018
Förutbetalda hyror och avgifter	417 054	329 872
Upplupna räntekostnader	34 829	12 635
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	9 406
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<b>1 236 349</b>	<b>641 304</b>

Uppsala 2023 \_\_\_\_\_

Lars Löfgren

Petter Tammela

Katarina Arnoldsson

Per Gustavsson

Anna-Evelina Dahlström

Daniel Werkmäster

Stina Eklöf

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 \_\_\_\_\_.

Thomas Klintsröm  
Av föreningen vald revisor

Lizette Söderdahl  
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 21 Svanhild i Uppsala, org.nr. 717600-4617

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 21 Svanhild 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. 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 21 Svanhild 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 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 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 revisionsssed 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 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 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 Klintström  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf 21 Svanhild i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LARS LÖFGREN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 12:00:05



**KATARINA ARNOLDSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 14:19:32



**ANNA EVELINA DAHLSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 14:39:48



**PETTER TAMMELA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 18:28:09



**PER GUSTAFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 14:43:10



**STINA EKLÖF**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 16:04:28



**DANIEL WERKMÄSTER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 18:00:13



**THOMAS KLINTSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 10:15:02



**LIZETTE SÖDERDAHL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 17:06:40



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf 21 Svanhild i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**THOMAS KLINTSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 10:05:52



**LIZETTE SÖDERDAHL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 17:07:28

