

2022

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf 352 Rådhuset
i Östhammar



HSB Brf 352 Rådhuset i Östhammar
Org nr 716422-2502**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
Kassaflödesanalys	10
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 352 Rådhuset i Östhammar (716422-2502) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1988. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Östhammar 38:2 och Östhammar 39:5 som byggdes år 1991 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 2017-08-23.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-16. Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Kenth Axelsson	Ordförande	i tur att avgå
Jonas Trässman	Vice ordförande	
Ann-Kristin Öberg	Sekreterare/ledamot utsedd av HSB Uppsala	
Margitte Bohlin	Ledamot	
Kristina Karl-Eriksdotter	Ledamot	i tur att avgå

Firmatecknare är Kenth Axelsson, Kristina Karl-Eriksdotter, Jonas Trässman och Marcela Covarrubias två i förening.
Styrelsen har sitt säte i Östhammar.

Revisorer har under året varit Ulf Andersson, vald av föreningen och Lizette Söderdahl från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.
I valberedningen ingår, Seidy Eriksson (sammankallande) och Yngve Eriksson.

Som förvaltare har Marcela Covarrubias, HSB Uppsala, fungerat.

Studie- och fritidsledare har varit Margitte Bohlin och Kristina Karl-Eriksdotter.

Två mycket uppskattade fritidsaktiviteter som genomfördes under året var dels en sommarfest med levande musik och dels en sammankomst dagen före julafton med skinksmörgås, pepparkaka, varm glögg, öppen eld samt julmusik.
Information till de boende och lokalinnehavarna har skett genom lägesrapporter.

Målsättningen är att allt skall fungera väl och vara välskött ifråga om föreningens fastigheter och utemiljö likaså gäller detta föreningens administrativa och ekonomiska förvaltning. Nöjda boenden och lokalinnehavare är det övergripande målet med verksamheten. Föreningens fastighetsskötare Christer Borgström samt enligt avtal med HSB anlita förvaltare Marcela Covarrubias arbetar tillsammans med styrelsen inklusive HSB ledamoten Anki Öberg för att nämnda målsättningar skall vara tillgodosedda.

För löpande underhåll och service har föreningen avtal enligt följande:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Airteam AB	Ventilationsutrustning
Kone AB	Hissar och larmservice
Vesam AB	Datatjänster undercentralen
Skadeservice AB	Jourtjänster och städning
HSB Boservice	Underhållsplanering.

Även andra företag anlitas om behov uppstår eller vid åläggande från myndigheter om tillsyn/kontroll. Härtill kommer allt löpande inre och yttre underhåll av föreningens fastigheter inklusive utemiljö samt snöröjning och sandning som sköts på ett föredömligt sätt av föreningens fastighetsskötare Christer Borgström. Ett antal av föreningens boende hjälper också till med olika sysslor exempelvis pappersinsamlingar, snöskottning, skötsel av planteringar samt hjälp med TV och datorproblem.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 739 174 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 2 197 801 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 0 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflösesanalys på sid 10.

Föreningen har inför bokslutet 2022 gått över till att redovisa enligt K3 regelverket. Det gör att avskrivningarna ökar något jämfört med tidigare år. Ytterligare information återfinns i not 1.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 3 057 524 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 150 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 0 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under året har installation av spiskåpor och aggregat genomförts i de 15 lägenheter som återstod likaså har samtliga lägenheter nu fått täckluckor. Detta innebär att föreningens samtliga lokaler och lägenheter nu har nya aggregat. 769 855 kr blev kostnaden inklusive moms vilket har aktiverats för avskrivning i bokslutet, se not 10.

Härutöver har under året genomförts en radonmätning i föreningens lägenheter samt en energideklaration.

Under år 2023 planeras följande att genomföras: OVK besiktning samt rensning av ventilationskanalerna, eventuellt byte av några takfläktar, två nya tvättmaskiner i tvättstugan, målning av förrådsdörrarna och soprumsdörren vid Guldkärsgatan 6 och byte av

termostatventilerna i lägenheterna på Guldkärsgratan 6 samt spolning av köksavloppen i samtliga föreningens lägenheter. Härtill kan tillkomma installation av ventiler i sovrummen i några lägenheter samt inköp av kretskort till föreningens hissar då tillverkningen av dessa upphör 2024. Den totala kostnaden för allt detta beräknas till ca. 550 000 kr.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes 2022-08-25. Vid besiktning framkom inga väsentliga brister.

Styrelsen beslutade att inte höja årsavgifterna för år 2022 och har heller inga höjningar planerade för 2023.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 920 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 65 (65).

Under året har 4 (6) bostadsrätter överlåtit.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Östhammar 38:2 och Östhammar 39:5 har ett taxeringsvärde uppgående till 53 591 000 kr, varav byggnadsvärdet är 43 346 000 kr. Fastigheterna bebyggdes 1991.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	10 st
med sammanlagd yta av 4 059 kvm	1 ½ rok	3 st
	1 ½ rok v	2 st
	2 rok	24 st
	2 ½ rok	2 st
	3 rok	7 st
	3 ½ rok	<u>8 st</u>
Summa bostadslägenheter		56 st

Lokaler med bostadsrätt 429 kvm

7 st

Lokaler med hyresrätt 208 kvm

3 st

P-plats utan tak (E)

15 st

Carport (E)

31 st

Gästparkering/snöuppläggning

5 st

(E= eluttag för motor- och kupévärmare).

5 företag har affärsverksamhet i lokalerna med bostadsrätt och hyresrätt.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

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	920	920	920	920
Låneskuld kr/kvm	6 364	6 493	6 619	6 846
Likvida medel	2 812	2 151	3 954	3 206
Kassalikviditet i %	20,2	17,7	50,0	41,5
Soliditet i %	30,7	29,2	30,8	28,7
Överskott för underhåll kr/kvm	428	381	392	358
Nettoomsättning	4 475	4 465	4 416	4 390
Resultat efter finansiella poster	739	-1 469	1 017	31
Årets resultat	739	-1 469	1 017	31
Eget kapital	13 556	12 817	14 286	13 269
varav underhållsfond	3 058	4 838	3 994	4 049
Utfört underhåll	0	2 480	50	882

Definitioner nyckeltal

Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

Låneskuld kr/kvm. Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

Likvida medel består av föreningens ev. placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala.

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

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

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

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

Resultat efter finansiella poster och årets resultat - se resultaträkningen.

Eget kapital och underhållsfond - se balansräkningens skuldsida.

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

Förändring i eget kapital

	Medlems- <u>insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång	6 859 006	1 442 000	4 837 626	1 147 240	-1 468 716	12 817 156
Avsättning till fond för yttre underhåll			700 230			
Årets uttag från fond för yttre underhåll			-2 480 332			
Balanseras i ny räkning				311 387	1 468 716	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					739 174	739 174
Belopp vid årets utgång	6 859 006	1 442 000	3 057 524	1 458 627	739 174	13 556 331

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 458 627
Årets resultat	739 174
	<hr/>
Att disponera	2 197 801
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	150 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	0
Balanserat resultat	2 047 801
	<hr/>
Summa	2 197 801

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	4 475 023	4 465 224
Övriga rörelseintäkter	3	0	142 350
Summa rörelseintäkter		4 475 023	4 607 574
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 661 618	-1 825 772
Periodiskt underhåll	5	0	-2 480 332
Övriga externa kostnader	6	-29 104	-144 551
Personalkostnader och arvoden	7	-313 373	-312 010
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 268 408	-811 568
Summa rörelsekostnader		-3 272 503	-5 574 233
Rörelseresultat		1 202 520	-966 659
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	2 368	3 078
Räntekostnader och liknande resultatposter		-465 714	-505 135
Summa finansiella poster		-463 346	-502 057
Resultat efter finansiella poster		739 174	-1 468 716
Resultat före skatt		739 174	-1 468 716
Årets resultat		739 174	-1 468 716

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	41 082 177	41 557 007
Summa materiella anläggningstillgångar		41 082 177	41 557 007
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Egen lokal	11	58 000	58 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		58 500	58 500
Summa anläggningstillgångar		41 140 677	41 615 507
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	12	2 422 820	2 253 568
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	149 415	99 848
Summa kortfristiga fordringar		2 572 235	2 353 416
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	14	500 000	0
Summa kortfristiga placeringar		500 000	0
Summa omsättningstillgångar		3 072 235	2 353 416
SUMMA TILLGÅNGAR		44 212 912	43 968 923

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 301 006	8 301 006
Fond för yttre underhåll		3 057 524	4 837 626
Summa bundet eget kapital		11 358 530	13 138 632
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 458 627	1 147 240
Årets resultat		739 174	-1 468 716
Summa fritt eget kapital		2 197 801	-321 476
Summa eget kapital		13 556 331	12 817 156
<i>Långfristiga skulder</i>	15		
Övriga skulder till kreditinstitut		17 529 090	18 057 881
Summa långfristiga skulder		17 529 090	18 057 881
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	12 356 835	12 432 896
Leverantörsskulder		70 853	76 031
Skatteskulder		10 025	11 577
Övriga skulder	16	98 539	6 854
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	591 239	566 528
Summa kortfristiga skulder		13 127 491	13 093 886
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 212 912	43 968 923

Kassaflödesanalys	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	739 174	-1 468 716
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 268 408	811 568
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 007 582	-657 148
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-57 115	-144 139
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	109 667	-281 158
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 060 134	-1 082 445
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-793 578	-128 790
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-793 578	-128 790
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-604 852	-592 159
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-604 852	-592 159
Årets kassaflöde	661 704	-1 803 394
Likvida medel vid årets början	2 150 767	3 954 161
Likvida medel vid årets slut	2 812 471	2 150 767

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Uppsala in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. HSB Brf K3 är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2021 enligt K3:s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod.

Komponentredovisning har beräknats baserat på följande nyttjandeperioder (år)

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 11,7 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 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. Beskattnings sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Upplýsningar till resultaträkningen**Not 2****Nettoomsättning**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 733 800	3 733 800
Årsavgifter lokaler	422 304	394 164
Hysesintäkter lokaler	177 219	202 708
Hysesintäkter p-platser	97 450	98 700
Överlåtelseavgift	7 248	7 140
Pantförskrivningsavgift	3 374	1 425
Övriga intäkter	33 628	27 287
Summa nettoomsättning	4 475 023	4 465 224

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Erhållna statliga bidrag	0	5 715
Försäkringsersättning	0	136 635
	—	—
Summa övriga rörelseintäkter	0	142 350

Not 4 Driftskostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Fastighetsskötsel	2 644	1 904
Serviceavtal	52 316	36 979
Entreprenadstöd	28 109	21 224
Besiktningkostnader	3 828	3 814
Snörenhållning	11 637	26 530
Förbrukningsmaterial	9 375	9 795
Reparationer	225 543	430 562
El för belysning*	35 608	213 749
El för uppvärmning	377 106	181 314
Vatten och avlopp	220 851	203 793
Sophämtning	59 843	58 995
Fastighetsförsäkringar	74 471	64 757
Kabel-TV, bredband m.m	149 390	164 318
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	133 984	124 624
Administrativ förvaltning enligt avtal	114 498	114 448
Vicevärdstjänster enl avtal	96 578	104 172
Övriga externa tjänster, drift	27 153	16 721
Studie- och fritidsverksamhet	16 835	2 500
Medlems- och föreningsavgifter	19 500	19 500
Övriga driftskostnader	2 349	26 073
	—	—
Summa driftkostnader	1 661 618	1 825 772

* 177 tkr av kostnaden för 2021 är el för uppvärmning

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Planerat underhåll tak	0	92 450
Planerat underhåll fasad	0	212 625
Planerat underhåll ventilation	0	2 117 350
Planerat underhåll el-installationer	0	57 907
	—	—
Summa underhållskostnader	0	2 480 332

Not 6 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.	582	291
Kontorsmaterial och liknande	3 990	3 015
Telefon och porto	1 330	1 471
Konsultarvoden	11 659	129 545
Revisionsarvode extern revisor	11 543	10 229
	—	—
Summa övriga externa kostnader	29 104	144 551

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Löner till anställda	158 971	156 172
Styrelsearvoden	66 640	70 950
Arvoden föreningsrevisor	2 300	2 200
Arvode valberedning	2 000	1 892
Övriga arvoden	9 520	7 616
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	71 542	70 780
Övriga personalkostnader	2 400	2 400
	—	—
Summa personalkostnader och arvoden	313 373	312 010

Föreningen har en anställd personal.

Not 8 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	1 268 408	811 568
Summa av- och nedskrivningar	1 268 408	811 568

Not 9 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.	2 220	3 003
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	0	75
Ränteintäkter från skattekonto	148	0
Räntekostnader	-465 714	-505 135
Summa finansiella poster	-463 346	-502 057

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

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	59 906 889	59 544 861
Årets anskaffning*	793 578	362 028
Ingående avskrivning på byggnader	-19 096 882	-18 285 314
Årets avskrivningar, byggnader	-1 268 408	-811 568
Bokförda värden byggnader	40 335 177	40 810 007
*2022 avser ventilationsaggregat och en restfaktura installationen av fibernät 2021.		
Mark	747 000	747 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	41 082 177	41 557 007
Taxeringsvärde byggnad	43 346 000	38 299 000
Taxeringsvärde mark	10 245 000	11 037 000

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	500
Egen lokal	58 000	58 000
Summa andra långfr. v.pappersinnehav	58 500	58 500

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	2 312 471	2 150 767
Skattekonto	110 349	9 191
Momsfordringar	0	93 610
Summa övriga fordringar	2 422 820	2 253 568

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	95 629	74 471
Kabel-TV avgifter m.m.	24 591	25 377
Förvaltningsavtal	29 195	0
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	149 415	99 848

Not 14 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	500 000	0
Summa övriga kortfristiga placeringar	500 000	0

Kortfristiga placeringar med följande villkor:

	Ränta	Löptid	Belopp
HSB Uppsala, bunden placering	0,5 %	2023-10-01	500 000 kr

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	29 885 925	30 490 777
Summa långfristiga skulder	29 885 925	30 490 777
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar		
Uttaga pantbrev i fastighet	48 339 000	48 339 000
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	48 339 000	48 339 000

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	3,09	2023-06-30	600 975
Stadshypotek	1,43	2026-03-30	422 175
Stadshypotek	3,65	2023-03-03	5 064 094
Stadshypotek	1,18	2023-12-01	6 099 606
SBAB	1,54	2027-02-12	6 162 975
Stadshypotek	1,54	2024-10-30	6 039 076
Stadshypotek	1,44	2025-01-30	<u>5 497 024</u>
Summa			29 885 925
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-642 928
Avgår lån för omförhandling 2023			<u>-11 713 907</u>
Totalt			17 529 090

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 26 898 610

Not 16 Övriga skulder

	<u>2022-01-01</u>	<u>2021-01-01</u>
	<u>-2022-12-31</u>	<u>-2021-12-31</u>
Momsskuld	85 882	0
Källskatt för arvoden och personallöner	1 856	2 071
Arbetsgivaravgift	3 733	3 818
Övriga kortfristiga skulder	7 068	965
Summa övriga skulder	98 539	6 854

Not 17 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	75 745	70 509
Semesterlöner	8 458	7 729
Arbetsgivaravgifter	26 455	24 582
Kostnader för förvaltningsavtal	1 152	0
Arvode revision	10 350	10 350
Elavgifter	3 693	48 863
Uppvärmningskostnader	53 628	0
Förutbetalda hyror och avgifter	367 807	343 982
Upplupna räntekostnader	43 951	53 037
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	7 476
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	591 239	566 528

Uppsala 2023-_____

Kenth Axelsson

Jonas Trässman

Ann-Kristin Öberg

Margitte Bohlin

Kristina Karl-Eriksdotter

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-_____.

Ulf Andersson
Av föreningen vald revisor

Lizette Söderdahl
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 352 Rådhuset i Östhammar, org.nr. 716422-2502

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 352 Rådhuset i Östhammar 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 352 Rådhuset i Östhammar 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.

Östhammar

Digitalt signerad av

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulf Andersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf 352 Rådhuset i Östhammar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KENTH AXELSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 11:17:42



MARGITTE BOHLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 18:49:56



ANKI ÖBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 11:35:18



KRISTINA FORSBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 13:01:26



JONAS TRÄSSMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 12:54:27



ANDERSSON ULF

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 22:32:34



LIZETTE SÖDERDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 08:39:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf 352 Rådhuset i Östhammar signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERSSON ULF

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 22:31:22



LIZETTE SÖDERDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 08:40:19

