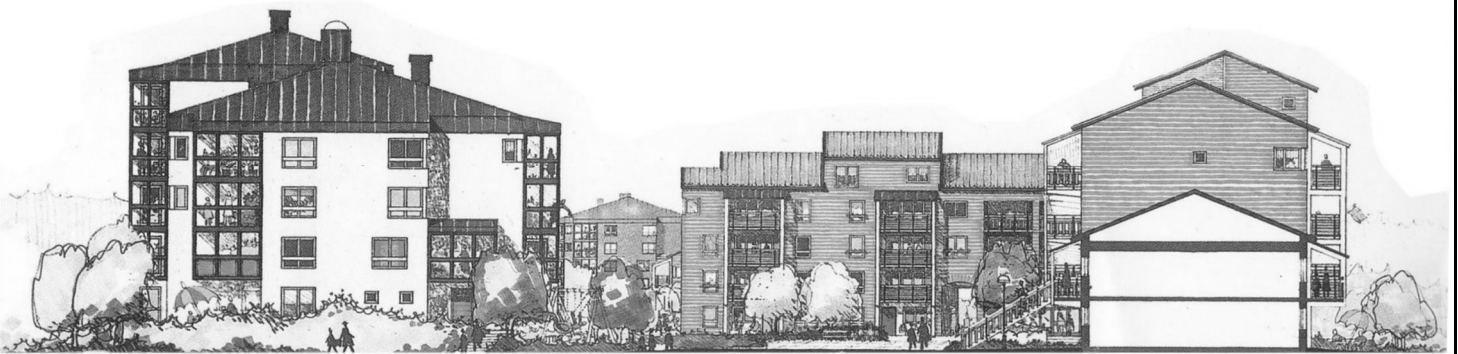


# 2022

## ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening  
71 Ling i Uppsala



## Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	9
Flerårsöversikt	10
Förändring i eget kapital	11
Resultatdisposition	11
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Kassaflödesanalys	15
Noter	16
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	16
Upplýsningar till resultaträkningen	17
Upplýsningar till balansräkningen	20

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf 71 Ling i Uppsala (716401-3299) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1982. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Löten 8:1, Löten 8:3 och Löten 8:4 som byggdes år 1985-1986 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 28 november 2019.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30 (endast poströstning utan fysiskt deltagande).

Totalt 11 protokollförda ordinarie styrelsemöten har hållits under 2022. Dessutom ett extra styrelsemöte betr. årsstämman (motioner, avlysning av planerat fysiskt årsmöte, förberedelser inför poströstning). Vidare konstituerande styrelsemöte efter föreningsstämman. Dessa styrelsemötesprotokoll har nr 67 till 79.

#### *Styrelsens sammansättning:*

Martin Malmgren	Ordförande	
Urban Viklund	Vice ordförande	
Anna Randhav Thornström	Sekreterare	i tur att avgå
Bengt Ekelund	Ledamot	i tur att avgå
Julijana Arsenovic-Vasiljevic	Ledamot	i tur att avgå
Paulo-Kisekka Ndawula	Ledamot	
Jan Olof Valtersson	Ledamot	i tur att avgå
Jorge Fernando Toro	Suppleant	avgått under året
Vivan Forslund	Suppleant	i tur att avgå
Jenny Brovkina	Ledamot utsedd av HSB Uppsala	

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av Martin Malmgren, Paulo Kisekka-Ndawula, Urban Viklund och Jan Olof Valtersson. Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Leif Kullberg, vald av föreningen och Lizette Söderdahl från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Revisorssuppleant har under året varit Viktoria Wennberg

I valberedningen ingår Ulrika Flink, sammankallande, Monika Eklund och Antonio Sassarinis.

Fastighetsskötselavtal förnyades 2022-10-01.

Under perioden 2022-01-01 till 2022-12-31 har föreningen haft följande entreprenörer:

- Uppsala Fastighetstjänst AB: Totalförvaltning för fastighetsskötsel inkl. vicevärdstjänster, markskötsel inkl. snörenhållning samt teknisk driftskötsel inkl. felanmälan.
- Ren Jämt i Uppsala AB: Städning av byggnadernas allmänna ytor (trapphus, tvättstugor, mm). Ansvarar för att städutrustningen i tvättstugorna kompletteras vid behov.
- HSB Boservice i Uppland AB: Ekonomisk förvaltning inkl. resultatuppföljning och budgetarbete.

#### **Avtal:**

Avtal för el-leveranser med Vattenfall AB och Skellefteå Kraft AB för fjärrvärme med Vattenfall AB för vatten och avlopp samt sophantering med Uppsala Vatten och Avfall AB samt för sophantering med Ragn-Sells Recycling AB (nytt från 2022-02-28) och Uppsala Vatten och Avfall AB. Dessutom finns avtal med Tele2 AB (Kabel-TV) - ingår i årsavgiften för lägenheterna och Bahnhof AB (gruppavtal för bredband 1 Gb/s) - 150 kr/mån tillkommer på månadsavgiften för lägenheterna.

Vidare har föreningen avtal med Avarn Security AB (bevakning och störningsjour), Nomor AB (förebyggande skadedjursbekämpning), Kone AB (felanmälan hissar) och Aimo Park Sweden AB (parkeringsövervakning).

Peter Sundgren och Gustav Lundqvist (båda Uppsala Fastighetstjänst AB) har fungerat som vicevärd under året.

#### **Kursverksamhet:**

Ingen kursverksamhet har hållits pga. covid 19-situationen.

#### **Medlemsaktiviteter:**

Covid 19-pandemin präglade alla aktiviteter på Ling första halvåret och har ställt höga krav på vår förening. Vissa aktiviteter kunde dock återupptas efter sommaren:

- Lingdagen (traditionell, gemensam föreningsdag) ställdes in 2022 medan Adventsfikat (en ny tradition sedan 2018, gemensam föreningsdag) återupptogs tredje advent 2022.
- Trädgårdsdagen (som arrangeras av Trädgårdsgruppen) och styrelsens samarbete med Grannsamverkan. Båda ställdes in även 2022.

## Övrigt

- Föreningens samtliga medlemmar inbjöds 26 oktober till ett informationsmöte om pågående styrelsearbete med frågestund på Scandic Uppsala Nord, vilket gav stor uppskattning av de deltagande.

- Grannsamverkan sker i samarbete med lokal polis och är en metod att minska det som kallas vardagsbrottsligheten. Grannsamverkan utgörs av engagerade boende i vårt område. Det finns samordnare på varje gård. Vi kommer fortsättningsvis att ha en punkt i Lingbladet med information från Grannsamverkan i vårt område.

### Fritidsaktiviteter:

- Till föreningens gym på Lings väg 50 har en ny roddmaskin och en ny crosstrainer köpts in. En översyn av samtlig gym-utrustning har utförts av en extern firma under hösten.

- En intressegrupp har skapats för att styra upp snickerilokalens utrymmen och utrustning.

- Bastun har tillsvidare inte ansetts behöva någon upprustning.

- Föreningens bollplan har försetts med tidsstyrt lås till grinden. Aktiviteter som boule och bollspel är tillåtna under de tider grinden är upplåst. För att spara kostnader för föreningen kommer bollplanen under våren 2023 att användas som upplag för ställningsmateriel i samband med takreoveringar och därför vara låst.

### Lingbladet och föreningens hemsida:

Lingbladet har kommit ut med fem nummer under året. Separata utskick har också gjorts inför årets föreningsstämma med enbart poströstning. Lingbladet som delas ut till medlemmarna finns även på föreningens hemsida.

Ansvariga för Lingbladet under 2022 har främst varit Vivan Forslund och Anna Randhav Thornström. Ansvarig för hemsidan har varit Martin Malmgren.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året slutfört ett större åtagande som legat utanför ordinarie fastighetsunderhåll och reovering, som är till för att förbättra föreningens standard.

- Bjälklagsprojekt: De förstärkningsarbeten av bjälklaget som gjorts påverkade lägenheter under 2020/2021 avslutades i början av 2022. Regelbundna mätningar, ca vartannat år, kommer att göras för att hålla kontroll på ev. framtida behov av åtgärder.

**Ytterligare förbättringsåtgärder:**

- Utomhusbelysning på loftgångar och i området: Arbetet med energibesparingar har inneburit att föreningen bytt ut samtliga lampor utomhus till energisnåla LED-lampor. Detta utan att göra avkall på ljusstyrkan. Sedan tidigare finns rörelsestyrd belysning i källargångarna. I trapphusen mellan våningsplanen finns nu energisnål belysning.
- Förbättrad utomhusbelysning: Föreningen undersöker möjligheten till förbättrad belysning på området bl.a. vid äppellunden, som dock är kommunens mark.
- Trädgårdsmiljön: Det finns en framtagen femårsplan för föreningens trädgårdsmiljö, som omfattar årliga översyner, samt förnyande och förbättrande åtgärder.
- Fartbegränsande åtgärder på Lings väg: Medlemmar har uppmärksammat styrelsen på risker för olyckor från infarten på Lings väg, där många bilar kör i höga hastigheter. Föreningen satte upp egna skyltar som manar till försiktighet.

**Gemensamma ytor och pågående projekt:**

Det pågick flera projekt i vårt område under året som alla kanske inte syns. Vissa projekt är större och prioriterade vilket gör att andra projekt får vänta. Husen börjar bli till åren och därför har bl.a. takens och stammarnas skick setts över.

- Takesiktningen visade på omfattande behov av renovering i området. Offerter togs in för takbyten efter sommaren och under närmaste året. Möjligheten till att placera solceller på lämpliga tak undersöks.
- Undersökning av spillvattenstammar visade på över lag bra skick, rekommenderat underhåll var 6:e år. Likaså ledningar i kök och badrum, rekommenderat underhåll vart 3:e till 6:e år. Uppföljning sker 2024/2025.
- Förskolans kök har renoverats för att kunna uppfylla kommunens hygienkrav.
- Renovering av räcken - En upprustning av loftgångarnas träräcken/spjälor pågår, som innebär skrapning av gammal färg, målning och byte av dåligt trä.
- Soprummen - Ett nytt avtal med Ragn-Sells som entreprenör har ingåtts. Det har inneburit att soprummen fått ett annat utseende inkl. särskilda kärl för matavfall.
- Brytskydd - För att förhindra obehöriga att ta sig in i våra utrymmen har ett stort antal brytskydd monterats på de dörrar och portar som bedömts som de mest utsatta. Vi utvärderar om detta hjälper och om det behövs fler brytskydd så kommer fler att monteras.
- Bilplatserna - nya avtal har tecknats för föreningens parkerings- och garageplatser i enlighet med de nya regler som trädde ikraft. Föreningen har färre bilplatser än bostadsrätter.
- Skyddsrum - Med anledning av det oroliga världsläget har våra två skyddsrum besiktigats av en auktoriserad besiktningsman. Slutsatsen är att våra skyddsrum är i gott skick och kan ställas i ordning

enligt gällande bestämmelser om det behövs. Styrelsen har även bestämt att fritidsansvarig ska vara skyddsrumsansvarig. I vår förening har vi två skyddsrum. De är märkta med skyltar för skyddsrum och finns i källaren på Lings väg 47 och Lings väg 50. I varje skyddsrum får det plats 180 personer. Skyddsrummen är allmänna och vem som helst får söka skydd i våra skyddsrum.

Containrar för grovsopor har ställts ut vid tre tillfällen under året på vändplanerna. Detta för att underlätta bortforsling av större sopor och föremål, som inte får läggas i de ordinarie återvinningsrummen.

### **Drift, reparationer, underhåll och investeringar:**

Under året har följande kostnader för fastighetsskötsel gjorts enligt avtal, totalt 3 479 706 kr. Nytt avtal tecknades under 2022 med utökade vicevärdstjänster.

Under året har ett antal reparationer gjorts, totalt 3 837 207 kr, varav de mest utmärkande är:

- Reparationer bostäder, totalt 2 155 324 kr till följd av framför allt vattenskador i lägenheterna. Samtliga skador är föremål för bedömning som försäkringsskador.
- Reparationer lokaler, totalt 643 284 kr, som avser vattenskador i förskolan. Även denna skada är föremål för återbetalning av försäkring eller den orsakande.
- Reparationer ventilation, totalt 275 241 kr, som avser felsökning och reparation av ventilation samt ett stort antal filterbyten.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen, med ett fokus på närmaste 5-10 åren. Den årliga underhållskostnaden ligger på i medeltal 1 500 000 kr och nödvändiga investeringar på i medeltal 1 400 000 kr enligt beräkningar 2021. Förutom de pågående takbytena är nästa kända och nödvändiga kostnader för underhåll och investeringar att byta dränering inom de närmaste 5 åren.

Under året har följande planerat underhåll gjorts, totalt 320 172 kr vilket var klart lägre än planerat, men då omständigheter gjort att föreningen prioriterat om insatser och resurser:

- Planerat underhåll vatten och avlopp, totalt 287 363 kr.
- Planerat underhåll och byte av utrustning i tvättstugor, totalt 32 807 kr.

Under 2022 slutfördes takbesiktning av alla loftgångs- och punkthus för att klarlägga skicket på takbeläggning, isolering, tätning och takstolar och ge rekommendationer till underhållsätgärder. Bedömningen blev att samtliga tak var i behov av renovering.

Följande renovering/underhåll har avslutats eller påbörjats under verksamhetsåret 2022:

- Avslutat - Stampsolning- och filmning; kostnad ca 287 000 kr
- Avslutat - Etapp 1 - Takrenovering R01-09 (Byte takpannor av tegel (inkl. byte av papp och läkt) samt byte hängränna); kostnad ca 8 425 000 kr.
- Avslutat - Etapp 2 - Takrenovering L13 (Lings väg 83, akut ärende - Byte takpannor av tegel (inkl. byte av papp och läkt) samt byte hängränna); kostnad ca 3 337 500 kr.
- Avslutat - Förskolan - Byte plastgolv, handfat/tvättställ, toalett/wc-stol; kostnad ca 200 000 kr, men samtidig vattenskada (försäkringsskada) tillkom.

- Pågår - Målning och byten (vid behov) av träräcken; uppskattad kostnad ca 230 000 kr.

Följande renovering/underhåll planeras under verksamhetsåret 2023 eller senare:

- Planeras - Enheter i värmeanläggningar (värmeväxlare, ventiler, pump, mm.) kan behöva bytas; uppskattad kostnad ca 600 000 kr.
- Planeras - Renovering ventilationsaggregat inkl. OVK (genomförd 2022, nästa gång 2025); uppskattad kostnad ca 400 000 kr.
- Planeras - Etapp 3 - Takrenovering L01-17 - Alla 12 låga Loftgångshus, Hönshuset, Nybygget (Byte tegelpannor/takpannor av tegel (inkl. byte av papp och läkt) samt byte hängränna och målning taksprång/takfot); uppskattad kostnad ca 7 663 000 kr.
- Planeras - Etapp 4 - Takrenovering Svinhuset (Byte tegelpannor/takpannor av tegel (inkl. byte av papp och läkt) samt byte hängränna och målning taksprång/takfot) samt om möjligt installera solceller) uppskattad kostnad ca 1 267 000 kr resp. 388 000 kr.
- Planeras - Etapp 5 - Resterande höga loftgångshus - inga beslut eller planer tagna ännu.

### Ekonomi:

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten en förlust uppgående till -1 599 408 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 18 529 633 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 320 172 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 16..

#### *Underhåll och investeringar*

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 8 332 550 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 850 000kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 320 172 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman*

Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån.

Det ursprungliga budgetförslaget för 2022 innehöll ett förslag till höjning av årsavgifterna med 3,0 %. Då överskottet för att finansiera byggnadens underhåll var acceptabelt beslöt styrelsen att inte höja årsavgiften fr. o. m. 2022-01-01. Med tanke på kommande underhållskostnader, både planerade och övåntade, var en avgiftshöjning inte otänkbar inom de kommande åren.

Inför arbetet med budgeten för 2023 framkom att det eskalerande läget med kriget i Ukraina, inflation på 9-10 %, stigande räntekostnader, stigande energipriser, framför allt el-priset, mm. gjorde att det inte var hållbart eller ens möjligt att inte höja avgiften.

I det slutliga förslaget till budget för 2023 bestämdes dels att avgiften för alla lägenheter skulle höjas med 9 % fr. o. m. 2023-01-01, dels att parkeringsplatser (utan och med el-uttag) och garageplatser ska bära sina egna kostnader. Nya avgifter är 200 kr/mån, 350 kr/mån resp. 600 kr/mån. För hyresrätterna har avgiften också ökat med 9 %, men fr. o. m. 2023-04-01.



Styrelsen anser att föreningens ekonomi fortfarande är god, men det akuta behovet att åtgärda taken blev en negativ överraskning.

Föreningen har haft sex studentrum till uthyrning ovanpå det s.k. Svinhuset (inrymmer Förskolan Lingonblomman på nedervåningen). Samtliga studenter har avflyttat. Arbetet pågår för att hitta en lämplig hyresgäst för det nu tomma utrymmet. Uthyrning som studentrum är inte längre aktuellt.

Föreningen har sedan tidigare hyrt ut fyra lokaler av skiftande lämplighet. I samband med nödvändig renovering har hyresgästerna erbjudits att köpa sina bostäder och bli medlemmar i föreningen. I nuläget har en hyresgäst avflyttat och en bostad kommer att göras om till bostadsrätt. En hyreshöjning med 9 % fr o m 2023-04-01 har meddelats hyresgästerna. En ytterligare hyreshöjning kommer att ske för de två lägenheter som renoverats.

Arbete pågår med att hitta lämpliga användningsområden för de lokaler som finns att tillgå i föreningen. Några har erbjudits som evakueringslägenheter eftersom föreningen under några års tid haft pågående renoveringar och reparationer.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till 896 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 372 (371).

Under året har 16 (19) bostadsrätter överlåtits.

*Inom parentes anges antal föregående år.*

Föreningens fastigheter Lötén 8:1, Lötén 8:3 & Lötén 8:4 har ett taxeringsvärde uppgående till 386 533 000 kr, varav byggnadsvärdet är 244 825 000 kr. Fastigheterna bebyggdes 1985-1986. Inga om- och tillbyggnader har skett sedan dess.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	20 st
	2 rok	124 st
	3 rok	81 st
	4 rok	50 st
	5 rok	14 st
	6 rok	<u>2 st</u>
Summa bostadslägenheter		291 st
Studentrum		6 st
Hyseslägenheter		8 st
Lokaler		2 st
Garage		121 st
P-platser		57 st
P-plats med motorvärmare		116 st

Den totala bostadsytan är 18 310 kvm.

Den totala lokalytan är 1 627 kvm.

Fullvärdesförsäkrad i Folksam. Det ingår **inte** bostadsrättstillägg i föreningens försäkring.

## 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	896	740	740	741
Låneskuld kr/kvm	4 566	3 773	3 814	3 861
Likvida medel	9 566	10 369	8 283	9 821
Kassalikviditet i %	30,4	37,0	174,1	15,4
Soliditet i %	27,5	29,9	29,2	29,8
Överskott för underhåll kr/kvm	81	194	64	205
Nettoomsättning	18 249	18 225	18 095	17 829
Resultat efter finansiella poster	-1 599	1 187	-1 658	1 216
Årets resultat	-1 599	1 187	-1 658	1 216
Eget kapital	35 856	37 584	36 396	38 054
varav underhållsfond	8 333	7 688	7 216	7 086
Utfört underhåll	320	205	298	573
	0	0	0	0

\*Förändring av yta mot föregående år beror på att man tidigare använt schablonyta för garage och detta specificeras enl beslut från och med 2022.

## 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 från och med 2018 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- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>9 122 133</b>	<b>7 687 682</b>	<b>19 586 515</b>	<b>1 187 394</b>	<b>37 583 724</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll		850 000			
Årets uttag från fond för yttre underhåll		-205 132			
Balanseras i ny räkning			542 526	-1 187 394	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-				
Årets resultat				-155 379	-155 379
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>9 122 133</b>	<b>8 332 550</b>	<b>20 129 041</b>	<b>-155 379</b>	<b>37 428 345</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	20 129 041
Årets resultat	-1 599 379
Att disponera	18 529 662
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	850 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-320 172
Balanserat resultat	17 999 834
Summa	18 529 662

*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	18 248 494	18 225 142
Övriga rörelseintäkter	3	640 471	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>18 888 965</b>	<b>18 225 142</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-15 942 055	-13 001 773
Periodiskt underhåll	5	-320 172	-205 132
Övriga externa kostnader	6	-182 741	-89 736
Personalkostnader och arvoden	7	-243 005	-194 571
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-2 899 034	-2 899 034
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-19 587 007</b>	<b>-16 390 246</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-698 042</b>	<b>1 834 896</b>
<b>Finansiella poster</b>	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 915	8 629
Räntekostnader och liknande resultatposter		-912 252	-656 131
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-901 337</b>	<b>-647 502</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 599 379</b>	<b>1 187 394</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 599 379</b>	<b>1 187 394</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 599 379</b>	<b>1 187 394</b>

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	110 442 159	113 280 142
Inventarier, verktyg och installationer	11	160 917	221 968
Pågående nyanläggning	12	10 171 721	1 519 743
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>120 774 797</b>	<b>115 021 853</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>120 775 297</b>	<b>115 022 353</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		18 439	47 467
Övriga fordringar	14	9 454 369	10 223 501
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	373 543	334 718
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>9 846 351</b>	<b>10 605 686</b>
Kassa och Bank	16	167 110	166 170
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 013 461</b>	<b>10 771 856</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>130 788 758</b>	<b>125 794 209</b>

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		9 122 133	9 122 133
Fond för yttre underhåll		8 332 550	7 687 682
Summa bundet eget kapital		17 454 683	16 809 815
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		20 129 041	19 586 515
Årets resultat		-1 599 379	1 187 394
Summa fritt eget kapital		18 529 662	20 773 909
<b>Summa eget kapital</b>		<b>35 984 345</b>	<b>37 583 724</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	61 977 609	59 153 182
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>61 977 609</b>	<b>59 153 182</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	29 049 439	24 273 405
Leverantörsskulder		880 591	2 048 706
Skatteskulder		73 276	34 324
Övriga skulder	18	410 399	339 479
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2 413 099	2 361 389
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>32 826 804</b>	<b>29 057 303</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>130 788 758</b>	<b>125 794 209</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Årets resultat	-1 599 379	1 187 394
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 899 034	2 899 034
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	1 299 655	4 086 428
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-44 314	-45 232
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-1 006 533	686 124
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	248 808	4 727 320
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-8 651 978	-1 509 994
Förvärv/försäljning av inventarier	0	-224 540
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-8 651 978	-1 734 534
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	7 600 461	-906 964
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	7 600 461	-906 964
<b>Årets kassaflöde</b>	-802 709	2 085 822
Likvida medel vid årets början	10 369 106	8 283 284
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	9 566 397	10 369 106

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Uppsala samt föreningens konto i Nordea in i de likvida medlen.



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

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

#### Intäktsredovisning

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

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till 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. (För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. )

Följande årliga avskrivningsprocent tillämpas:

Fastigheter	1,7 %
Lekplatser	12,5 %
RCO-nyckelsystem	10,0 %
Fiberanslutning	3,3 %
Hissrenovering	3,3 %
Låssystem	6,7 %
Köket	10,0%
Takarbete, bjälklag, trapprenovering	3,3 %
Dagvattenbrunn	10,0 %

Inventarier skrivs av på 5 och 10 år.

#### 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 ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

**Skulder till kreditinstitut**

Av föreningens lån förfaller 28,20 Mkr till omförhandling under 2023. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 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 kr 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 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter bostäder	16 391 340	16 391 340
Hysesintäkter bostäder	235 435	269 340
Hysesintäkter lokaler	288 198	285 540
Hysesintäkter garage	413 400	417 900
Hysesintäkter p-platser	233 550	250 925
Hysesintäkter övriga objekt*	528 750	530 700
Överlåtelseavgift	21 744	21 420
Pantförskrivningsavgift	12 005	13 786
Övriga intäkter	124 072	44 191
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>18 248 494</b>	<b>18 225 142</b>

\*Hysesintäkter för internetabonnemang

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Försäkringsersättning	640 471	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>640 471</b>	<b>0</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Fastighetsskötsel	3 534 659	3 365 415
Serviceavtal	161 761	121 006
Entreprenadstäd	247 127	276 601
Besiktningkostnader	11 563	11 250
Snörenhållning	47 050	14 179
Förbrukningsmaterial	61 305	91 970
Reparationer	3 744 629	2 078 271
Elavgifter	1 307 291	922 979
Uppvärmning	2 527 810	2 619 371
Vatten och avlopp	986 099	1 092 864
Sophämtning	661 950	463 160
Fastighetsförsäkringar	245 160	233 486
Kabel-TV, bredband m.m.	437 973	431 163
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	830 197	791 237
Administrativ förvaltning enligt avtal	205 737	201 906
Vicevärdstjänster enl avtal	34 785	0
Övriga externa tjänster, drift	71 887	90 825
Studie- och fritidsverksamhet	15 045	21 118
Medlems- och föreningsavgifter	86 900	86 900
Bevakningskostnader	82 594	86 072
Övriga driftskostnader	62	2 000
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>15 301 584</b>	<b>13 001 773</b>

**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 fönster och dörrar	0	23 190
Planerat underhåll mark	0	118 833
Planerat underhåll lokaler	0	49 625
Planerat underhåll ventilation	0	6 500
Planerat underhåll vatten och avlopp	287 363	0
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	32 809	6 984
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>320 172</b>	<b>205 132</b>

**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.	42 047	20 098
Kontorsmaterial och liknande	4 227	4 057
Telefon och porto	6 436	8 376
Tidningar och tidskrifter, reklam	13 448	0
Konsultarvoden	82 233	29 705
Revisionsarvode extern revisor	34 350	27 500
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>182 741</b>	<b>89 736</b>

**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>
Styrelsearvoden	185 600	124 150
Arvoden föreningsrevisor	-3 000	8 000
Arvode valberedning	14 500	24 500
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	45 905	37 921
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>243 005</b>	<b>194 571</b>

Föreningen har ingen 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	2 816 669	2 816 669
Avskrivning markanläggning	21 314	21 314
Avskrivning maskiner och inventarier	61 051	61 051
<b>Summa av- och nedskrivningar</b>	<b>2 899 034</b>	<b>2 899 034</b>

**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.	10 915	8 629
Räntekostnader	-912 252	-656 131
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-901 337</b>	<b>-647 502</b>

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

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	154 227 721	152 055 059
Årets anskaffning	0	2 172 662
Ingående avskrivning på byggnader	-49 529 579	-46 691 596
Årets avskrivningar, byggnader	-2 837 983	-2 837 983
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>101 860 159</b>	<b>104 698 142</b>
Mark	8 582 000	8 582 000
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>110 442 159</b>	<b>113 280 142</b>
Taxeringsvärde byggnad	244 825 000	193 252 000
Taxeringsvärde mark	141 708 000	102 363 000

**Not 11 Maskiner och inventarier**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	361 383	136 843
Årets anskaffning	0	224 540
Ingående avskrivningar på inventarier	-139 415	-78 364
Årets avskrivning på inventarier	-61 051	-61 051
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>160 917</b>	<b>221 968</b>

**Not 12 Pågående nyanläggningar**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 519 743	2 182 411
Årets anskaffning	8 651 978	0
Omklassificering	0	-662 668
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 171 721</b>	<b>1 519 743</b>

**Not 13 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 14 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	9 399 288	10 202 936
Skattekonto	55 081	20 565
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>9 454 369</b>	<b>10 223 501</b>

**Not 15 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	281 934	245 160
Bevakningskostnader	5 345	4 175
Kabel-TV avgifter m.m.	56 689	55 799
Förvaltningsavtal	29 575	29 584
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>373 543</b>	<b>334 718</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Nordea	167 110	166 170
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>167 110</b>	<b>166 170</b>

**Not 17 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	91 027 048	83 426 587
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>91 027 048</b>	<b>83 426 587</b>
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	145 082 000	145 082 000
<b>Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>145 082 000</b>	<b>145 082 000</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>
Nordea	1,11	2023-01-18	10 563 300
Stadshypotek	0,49	2023-10-30	9 291 155
Stadshypotek	0,90	2023-06-01	8 734 224
Stadshypotek	0,62	2025-12-01	9 971 917
Stadshypotek	0,52	2024-12-01	20 612 586
Stadshypotek	0,78	2024-01-30	10 413 900
Stadshypotek	3,65	2027-06-30	8 425 000
Stadshypotek	2,54	2026-04-30	<u>13 014 966</u>
<b>Summa</b>			<b>91 027 048</b>
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-848 700
Avgår lån för omsättning 2023			<u>-28 200 739</u>
<b>Totalt</b>			<b>61 977 609</b>
Uppllysning om skulder som förfaller senare än 5 år			86 834 892



**Not 18 Övriga skulder**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Momsskuld	24 029	0
Fond för inre underhåll	194 699	209 195
Källskatt för arvoden och personallöner	27 390	0
Arbetsgivaravgift	20 129	0
Depositioner	109 206	105 206
Övriga kortfristiga skulder	34 946	25 078
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>410 399</b>	<b>339 479</b>

**Not 19 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	0	100 500
Arbetsgivaravgifter	0	31 577
Reparationskostnader	5 218	53 842
Arvode revision	26 000	21 650
Elavgifter	192 553	181 273
Uppvärmningskostnader	381 085	386 514
Sophämningskostnader	10 585	11 110
Förutbetalda hyror och avgifter	1 661 345	1 463 976
Upplupna räntekostnader	114 885	90 165
Övrigt upplupet och förutbetalt	21 427	20 782
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<b>2 413 098</b>	<b>2 361 389</b>

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

Martin Malmgren

Julijana Arsenovic-Vasiljevic

Bengt Ekelund

Anna Randhav Thornström

Jan Olof Waltersson

Urban Viklund

Paulo Kisekka-Ndawula

Jenny Brovkina

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

Lizette Söderdahl  
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

Leif Kullberg  
Av föreningen vald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 71 Ling i Uppsala, org.nr. 716401-3299

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 71 Ling 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 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 revisionssed 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 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 71 Ling i Uppsala för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

.....  
Lizette Söderdahl  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....  
Leif Kullberg  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf 71 Ling i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MARTIN MALMGREN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 14:36:48



**PAULO KISEKKA-NDAWULA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-15 kl. 10:10:42



**JULIANA ARSENOVIC-VASILJEVIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-15 kl. 10:50:44



**BENGT EKELUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-15 kl. 16:53:16



**JAN OLOF VALTERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 15:09:42



**URBAN WIKLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 15:41:20



**ANNA THORNSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 18:34:57



**JENNY BROVKINA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-15 kl. 15:49:22



**LEIF KULLBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 11:24:21



**LIZETTE SÖDERDAHL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 14:09:52



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf 71 Ling i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LEIF KULLBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 11:22:34



**LIZETTE SÖDERDAHL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 14:10:41

