

Härmed kallas medlemmarna i HSB Brf 73 Rosendalen till ordinarie föreningsstämma

Tisdag, 16 maj kl. 18,00

Lokal: Utomhus på föreningens innergård

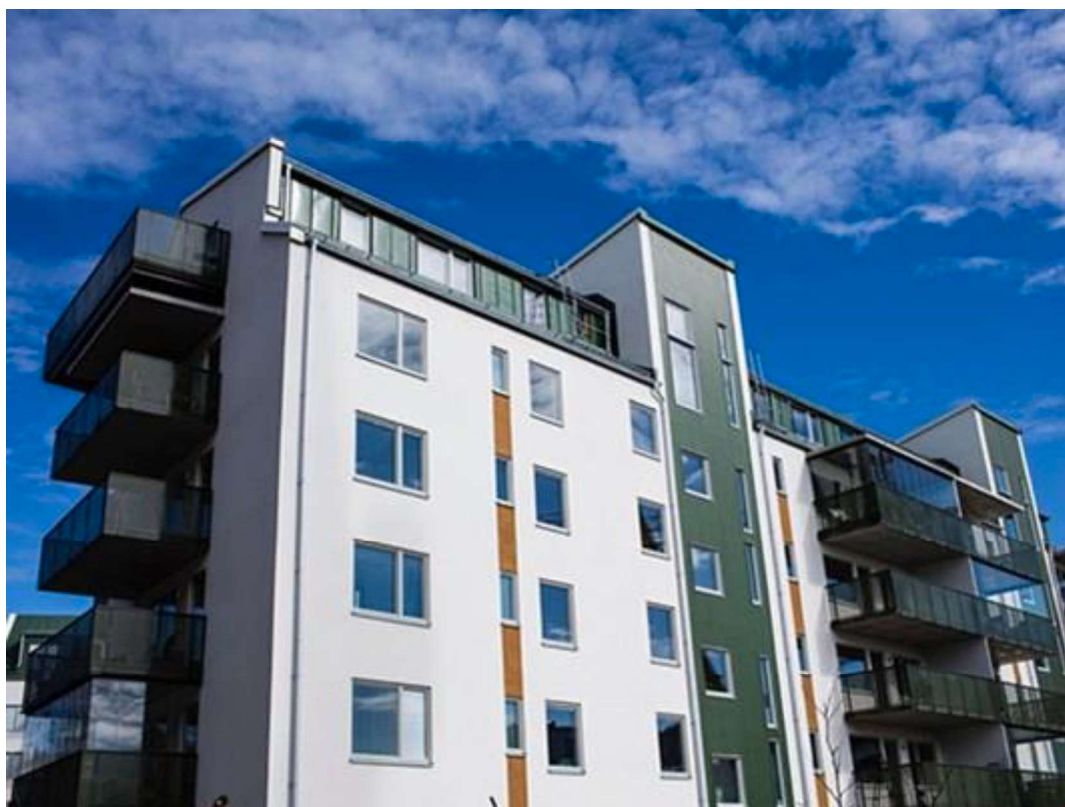
1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
 - inga inkomna
25. föreningsstämmans avslutande

Varmt välkomna!

2022

ÅRSREDOVISNING

HSB BRF 73 ROSENDALEN



Här kommer föreningens årsredovisning.

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

Att bo i en bostadsrätt

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

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

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Noter

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

Kontakt

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

HSB Brf 73 Rosendalen i Uppsala
Org nr 769625-2589**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
Upplýsningar till resultaträkningen	12
Upplýsningar 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 73 Rosendalen i Uppsala (769625-2589) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2012. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Kåbo 55 :1 som byggdes år 2015-2016 i vilken föreningen 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 juli 2017.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2022. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden inkl det konstituerande mötet.

Styrelsens sammansättning

Lennart Eriksson	Ordförande	i tur att avgå
Hariette Lundkvist	vice Ordförande	i tur att avgå
Jennie Ågren	Sekreterare	i tur att avgå
Daniel Callbo	Ledamot	
Göran Lennartsson	Ledamot	
Johan Karlsson	Ledamot	

Firmatecknare har varit Lennart Eriksson, Hariette Lundkvist och Jennie Ågren, två i förening. Därutöver har Kennet Fröberg, föreningens HSB-förvaltare, varit behörig extern firmatecknare. Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Björn Ingmar, vald av föreningen och Lizette Söderdahl, BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund. Som revisorsuppleant för föreningen valdes Börje Andersson.

I valberedningen ingår Fredrik Sandkvist (sammankallande) och Eva Werner. Studie- och fritidsledare har under året varit styrelseledamoten Göran Lennartsson.

Styrelsen har ordet

Under året har föreningen stärkt säkerheten i de gemensamma lokalerna samt arbetat aktivt med grannsamverkan. För att stärka gemenskapen och vårda den fina innergården så har föreningen haft en fixardag på våren samt en gårdsträff på hösten. På första advent anordnades en träff på gården där julgranen tändes och medlemmarna samlades kring eldkorgarna och drack glögg och åt pepparkakor.

Träningslokalen har använts flitigt och är uppskattad av många. Lokalen är öppen för alla medlemmar. Hobbyrummet används för snickeriarbeten, reparationer, målningsarbeten mm. I hobbyrummet finns en transportkärra som kan användas vid flytt av tyngre saker.

Styrelsen är representerad vid regelbundna möten med samfälligheten där frågor som rör de fem bostadsrättsföreningarnas gemensamma vägar samt vatten- och avloppsledning.

Föreningen har under år 2022 haft avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
HSB Boservice	Ekonomisk förvaltning
Upplands Fastighetservice	Fastighetsskötsel
Sinnesfrid Städservice	Lokalvård
HSB Boservice	Förvaltartjänster
Kone	Hisservice
Inspecta Sweden	Hissbesiktningar
QT Systems	Låssystem portar
BB Gruppen	Låssystem och nyckelhantering
Infometric	Mättjänster lägenheter
Parkia	Parkeringsbolag
Vattenfall	Elnät
Skellefteå kraft	Elhandel
Vattenfall	Fjärrvärme
Uppsala Vatten och Avfall AB	Vatten, hushållsavfall
Returpappercentralen i UA HB	Hushållsavfall
Telenor	Bredband, TV och telefoni
Söderberg & Partners	Fastighetsförsäkring
Opigo	El-laddstationer

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 2 274 729 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 12 853 586 kr. Föreningens underskott beror främst på fastighetens avskrivningar. Planerat underhåll av fastigheten har utförts för 195 091 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, se kassaflödesanalys på sid 10.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 310 151 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 366 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 195 091 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Årsavgifterna höjdes med 1 % från den 1 januari 2022. Den 1 oktober 2022 höjdes avgiften med 3 %. Den 1 januari 2023 höjs årsavgifterna med ytterligare 8 % på grund av det nya ränteläget. I samband därmed höjs även avgifterna för el och varmvatten.

Den stadgeenliga besiktningen genomfördes 2022-10-03. Vid besiktning framkom inga väsentliga brister och övriga mindre brister har åtgärdats.

Under året har följande mindre underhåll skett (se not 5)

- Installation av brytskydd på dörrar i trapphus och garage
- Installation av kamerabevakning
- Komplettering av taggläsare till dörrar från trapphus till garage
- OVK-besiktning av lägenheter. Åtgärderna har även åtgärdats.

Planerat underhåll för 2023

Planerade kostnader för 2023 är inoljning av plank samt dammbindning av golvet i soprummet. Övrig dammbindning av betonggolvet i garage och källare är framflyttad till 2024 i underhållsplanen då betonggolven fortfarande är i gott skick.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 691 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 133 (134).

Under året har 11 (11) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Kåbo 55:1 har ett taxeringsvärde uppgående till 251 386 000 kr, varav byggnadsvärdet är 181 386 000 kr. Fastighetens värdeår är 2016.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	8 st
med sammanlagd yta av 6304 kvm	2 rok	18 st
	3 rok	21 st
	3,5 rok	11 st
	4 rok	15 st
	5 rok	8 st
Antal bostadslägenheter		81 st

Garageplatser 41 st

Parkeringsplatser 19 st

I föreningen finns därutöver hobbyrum, cykelförråd och ett mindre gym.

Total lokalyta är 480 kvm.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Söderberg & Partners. I försäkringen ingår även ett kollektivt bostadsrättstillägg vilket innebär att medlemmarna själva kan avstå från ett sådant tillägg i sin hemförsäkring.

Flerårsöversikt

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	691	679	673	657
Låneskuld kr/kvm	10 091	11 059	11 292	11 525
Likvida medel	821	621	966	847
Kassalikviditet i %	2,1	2,2	3,7	9,7
Soliditet i %	72,5	72,6	72,3	72,0
Överskott för underhåll kr/kvm	180	244	272	273
Nettoomsättning	5 356	5 262	5 461	5 188
Resultat efter finansiella poster	-2 275	-1 799	-1 504	-1 890
Årets resultat	-2 275	-1 799	-1 504	-1 890
Eget kapital	184 246	186 521	188 321	189 824
varav underhållsfond	1 310	1 041	766	554
Utfört underhåll	195	88	0	0

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- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	169 282 000	26 508 000	1 041 466	-8 510 709	-1 799 464	186 521 293
Avsättning till fond för yttre underhåll			356 460			
Årets uttag från fond för yttre underhåll			-87 775			
Balanseras i ny räkning				-2 068 148	1 799 464	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					-2 274 729	-2 274 729
Belopp vid årets utgång	169 282 000	26 508 000	1 310 151	-10 578 857	-2 274 729	184 246 565

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 578 857
Årets resultat	-2 274 729
	<hr/>
Att disponera	-12 853 586
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	-366 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	195 091
Balanserat resultat	-12 682 677
	<hr/>
Summa	-12 853 586

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	5 356 080	5 262 000
Övriga rörelseintäkter	3	0	5 257
Summa rörelseintäkter		5 356 080	5 267 257
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 297 135	-2 962 164
Periodiskt underhåll	5	-195 091	-87 775
Övriga externa kostnader	6	-28 065	-44 625
Personalkostnader och arvoden	7	-143 438	-139 297
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-3 262 773	-3 262 773
Summa rörelsekostnader		-6 926 502	-6 496 634
Rörelseresultat		-1 570 422	-1 229 377
Finansiella poster	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		465	810
Räntekostnader och liknande resultatposter		-704 772	-570 897
Summa finansiella poster		-704 307	-570 087
Resultat efter finansiella poster		-2 274 729	-1 799 464
Resultat före skatt		-2 274 729	-1 799 464
Årets resultat		-2 274 729	-1 799 464

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	252 740 407	255 969 608
Inventarier, verktyg och installationer	11	215 944	249 516
Summa materiella anläggningstillgångar		252 956 351	256 219 124
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		252 956 851	256 219 624
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		10 394	14 661
Övriga fordringar	13	820 415	620 742
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	204 527	236 354
Summa kortfristiga fordringar		1 035 336	871 757
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	15	660	660
Summa kassa och bank		660	660
Summa omsättningstillgångar		1 035 996	872 417
SUMMA TILLGÅNGAR		253 992 847	257 092 041

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		195 790 000	195 790 000
Fond för yttre underhåll		1 310 151	1 041 466
Summa bundet eget kapital		197 100 151	196 831 466
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-10 578 857	-8 510 709
Årets resultat		-2 274 729	-1 799 464
Summa ansamlad förlust		-12 853 586	-10 310 173
Summa eget kapital		184 246 565	186 521 293
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	19 419 193	30 158 047
Summa långfristiga skulder		19 419 193	30 158 047
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	49 036 867	39 557 743
Leverantörsskulder		240 476	87 891
Skatteskulder		33 860	0
Övriga skulder	17	38 313	10 987
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	977 573	756 080
Summa kortfristiga skulder		50 327 089	40 412 701
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		 253 992 847	 257 092 041

Kassaflödesanalys	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-2 274 729	-1 799 464
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 262 773	3 262 773
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	988 044	1 463 309
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	36 121	-29 109
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	435 264	-38 024
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 459 429	1 396 176
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	0	-248 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-248 000
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 259 729	-1 468 050
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 259 729	-1 468 050
Årets kassaflöde	199 700	-319 874
Likvida medel vid årets början	621 360	941 234
Likvida medel vid årets slut	<u>821 060</u>	<u>621 360</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto 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).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. (För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.)

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,38 %
Laddstolpar	10 %
Kodlås	20 %
Porttelefoner	10 %

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.

Förvärv av fastighet och uppskjuten skatteskuld

Föreningen köpte samtliga aktier i Kåbo 55 Mark AB, vilka ägde fastigheten Kåbo 55:1, för 41 998 000 kr. Aktiebolaget sålde fastigheten den 2 juni 2014 för bokfört värde 4 018 000 kr till föreningen varefter värdet har överförs till fastigheten med motsvarande belopp. Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens redovisade värde, vid förvärvstillfället, marknadsvärdet. Transaktionen har redovisats i enlighet med, RedU 9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastigheter via bolag alternativ 2. Enligt det alternativet överförs övervärdet för aktierna direkt till fastigheten.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Skulder till kreditinstitut

Fem av föreningens lån, till en summa av 48 Mkr, förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår. I enlighet med BFNAR 2012:1 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 tkr.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningar beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen eller 1 519 kr. Föreningens fastighet har värdeår 2016 och är befriad från fastighetsskatt mellan år 2017-2031 för varje bostadslägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Upplysningar till resultaträkningen**Not 2 Nettoomsättning**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	4 358 205	4 282 939
Hysesintäkter garage	456 000	455 050
Hysesintäkter p-platser	105 300	106 300
Överlåtelseavgift	14 496	15 470
Pantförskrivningsavgift	7 687	6 661
Vattenintäkt	124 069	132 626
Elintäkt	287 891	257 390
Övriga intäkter	2 432	5 564
Summa nettoomsättning	5 356 080	5 262 000

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Försäkringsersättning	0	5 257
Summa övriga rörelseintäkter	0	5 257

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Fastighetsskötsel	137 608	126 828
Serviceavtal	208 218	163 570
Entreprenadstäd	91 950	94 005
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	34 781	0
Hissbesiktning	7 468	7 350
Snörenhållning	0	10 477
Förbrukningsmaterial	12 944	6 322
Reparationer	174 836	223 254
Elavgifter	993 771	793 458
Uppvärmning	474 148	478 555
Sophämtning	158 785	120 575
Avgift till samfällighetsförening*	395 200	376 486
Fastighetsförsäkringar	94 855	86 798
Kabel-TV, bredband m.m	211 931	213 360
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	33 860	0
Administrativ förvaltning enligt avtal	113 649	111 141
Förvaltartjänster enl avtal	114 839	112 028
Övriga externa tjänster, drift	5 930	12 657
Studie- och fritidsverksamhet	6 164	0
Medlems- och föreningsavgifter	24 600	24 600
Övriga driftskostnader	1 598	700
Summa driftkostnader	3 297 135	2 962 164

* Kostnader för vatten och avlopp ingår i Samfällighetsavgiften

Not 5 Periodiskt underhåll

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Planerat underhåll fönster och dörrar	15 868	0
Planerat underhåll garage	24 210	0
Planerat underhåll ventilation	16 068	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	0	60 450
Planerat underhåll lås-system	138 945	27 325
Summa underhållskostnader	195 091	87 775

Not 6 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	1 050	25 744
Kontorsmaterial och liknande	0	1 400
Telefon och porto	2 737	2 480
Konsultarvoden	13 375	4 036
Revisionsarvode extern revisor	10 903	10 965
Summa övriga externa kostnader	28 065	44 625

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Styrelsearvoden	114 240	99 960
Arvoden föreningsrevisor	4 797	4 760
Arvode valberedning	4 691	4 760
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	19 710	29 817
Summa personalkostnader och arvoden	143 438	139 297

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Av- och nedskrivningar

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Avskrivning byggnader	3 229 201	3 229 201
Avskrivning maskiner och inventarier	33 572	33 572
Summa av- och nedskrivningar	3 262 773	3 262 773

Not 9 Finansiella poster

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	465	811
Övriga finansiella kostnader	-1 294	-1 135
Räntekostnader	-703 478	-569 763
Summa finansiella poster	-704 307	-570 087

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

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	233 297 549	233 297 549
Ingående avskrivning på byggnader	-19 327 941	-16 098 740
Årets avskrivningar, byggnader	-3 229 201	-3 229 201
Bokförda värden byggnader	210 740 407	213 969 608
Mark	42 000 000	42 000 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	252 740 407	255 969 608
Taxeringsvärde byggnad	181 386 000	128 000 000
Taxeringsvärde mark	70 000 000	52 000 000

Not 11 Maskiner och inventarier

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	291 860	43 860
Årets anskaffning	0	248 000
Ingående avskrivningar på inventarier	-42 344	-8 772
Årets avskrivning på inventarier	-33 572	-33 572
Utgående redovisat värde	215 944	249 516

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 13 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	820 400	620 700
Skattekonto	15	42
Summa övriga fordringar	820 415	620 742

Not 14 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>
Sophämningskostnader	75 109	68 306
Försäkringspremier	32 797	29 339
Kabel-TV avgifter m.m.	56 419	52 001
Förvaltningsavtal	40 202	1 519
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	0	85 189
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	204 527	236 354

Not 15 Kassa och bank

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Handkassa	660	660
Summa kassa och bank	660	660

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	68 456 060	69 715 790
Summa långfristiga skulder	68 456 060	69 715 790
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	79 350 000	79 350 000
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	79 350 000	79 350 000

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>
Nordea	0,790	2025-09-17	10 052 683
Nordea	2,890	2023-10-23	10 106 443
Nordea	2,850	2023-10-16	9 389 450
Nordea	2,870	2023-10-16	9 409 220
Nordea	2,890	2023-10-23	9 392 900
Nordea	0,700	2023-09-20	10 052 682
Nordea	0,740	2024-09-18	<u>10 052 682</u>
<i>Summa</i>			68 456 060
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-686 172
Avgår lån för omförhandling 2023			<u>-48 094 603</u>
<i>Totalt</i>			19 675 285

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år

65 025 200 kr

Not 17 Övriga skulder

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Momsskuld	8 167	8 216
Källskatt för arvoden och personallöner	17 411	0
Arbetsgivaravgift	9 767	0
Övriga kortfristiga skulder	2 968	2 771
Summa övriga skulder	38 313	10 987

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Löner och arvoden	38 893	97 919
Arbetsgivaravgifter	13 216	30 766
Arvode revision	15 343	11 555
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	7 663	0
Elavgifter	147 430	147 232
Uppvärmningskostnader	72 076	76 513
Förutbetalda hyror och avgifter	436 061	379 571
Upplupna räntekostnader	246 893	12 524
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	977 575	756 080

Uppsala 2023 _____

Lennart Eriksson

Harriette Lundkvist

Jennie Ågren

Daniel Callbo

Göran Lennartsson

Johan Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 _____.

Björn Ingmar
Av föreningen vald revisor

Lizette Söderdahl
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 73 Rosendalen i Uppsala, org.nr. 769625-2589

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 73 Rosendalen 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 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 73 Rosendalen 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

Björn Ingmar
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf 73 Rosendalen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENNART ERIKSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-07 kl. 11:20:09



HARRIET LUNDKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-07 kl. 11:42:15



GÖRAN INGEMAR LENNARTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 10:26:28



DANIEL CALLBO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 11:40:58



JOHAN KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 16:23:27



JENNIE ÅGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-08 kl. 12:06:18



BJÖRN INGMAR

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-16 kl. 23:17:57



LIZETTE SÖDERDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 13:40:09



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf 73 Rosendalen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BJÖRN INGMAR

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-16 kl. 23:16:51



LIZETTE SÖDERDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 13:41:11



Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

Avskrivning

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

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

Föreningens intäkter (årsavgifter)

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

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

Underhållsfond

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

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

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

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

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






Eget kapital

Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust. För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet. Förändringar av fond för yttre underhåll ("underhållsfond") påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

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

Bostadsrättskollen för HSB Brf 73 Rosendalen, 2022

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 180 kr/kvm	Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar har räknats bort. Detta belopp delas med den totala ytan i föreningen – boytor och lokalytor (sparande/kvm).	En bostadsrättsförening bör ha ett sparande för att klara framtida renoveringsbehov eller kostnadsökningar. För att hålla fastigheten i gott skick krävs att den löpande underhålls, och det kräver ekonomisk framförhållning.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm
 Skuldsättning 10 091 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
 Räntekänslighet 15,7 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
 Energikostnad 216 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
 Årsavgift 691 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilda medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

HSB Boservice i Uppland AB

Kontoret i Uppsala
Box 347, 751 06 Uppsala
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA
Telefon: 018-18 74 02

Kontoret i Enköping
Box 8, 745 21 Enköping
Besök: Ågatan 5, Enköping
Telefon: 0171 - 47 83

ekonomiforvaltning.boservice@hsb.se