

**HSB Brf 23 Ånäbben i Uppsala**  
**Org nr 717600-4948**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	6
Flerårsöversikt	7
Förändring i eget kapital	8
Resultatdisposition	8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	12
Upplysningar till resultaträkningen	13
Upplysningar till balansräkningen	16

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf 23 Änåbben i Uppsala (717600-4948) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1944. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Fjårdingen 7:9 som byggdes år 1951 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 9 augusti 2017.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 maj 2022. Styrelsen har under 2022 haft 10 protokollförda sammanträden inklusive det konstituerande mötet.

#### *Styrelsens sammansättning:*

Göran Magnusson	Ordförande	i tur att avgå
Gunnel Stenstad	Vice ordförande	i tur att avgå
Helena Takács	Sekreterare	i tur att avgå
Eva Sundelin Isaksson	Ledamot	
Mats Bexell	Ledamot t.o.m. 2022-08-14	
Fredrik Mejster	Ledamot fr.o.m. 2022-08-17	i tur att avgå
Houssein Alali	HSB-ledamot	
Fredrik Mejster	Suppleant t.o.m. 2022-08-17	
Agneta Skoog	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare är Gunnel Stenstad, Helena Takács, Göran Magnusson och Houssein Alali två i förening. Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer valda av föreningen har varit Carin Nyström med Rebecca Rikner som suppleant, samt Lizette Söderdahl, BoRevison AB utsedd av HSB Riksförbund.

I valberedningen ingår Börje Mattson (sammankallande) och Rebecca Rikner.

I huvudsak har skötseln av fastigheten lagts ut på entreprenad enligt följande:

- HSB Boservice i Uppland AB anlitas för fastighetsskötsel, ekonomisk förvaltning och bevakning av föreningens långsiktiga underhållsplan.
- HSB Uppsala sköter genom förvaltaren Houssein Alali föreningens allmänna administration.
- Uppsala Lyftservice AB anlitas för skötsel och service av hissarna och moderbolaget Motum Port utför service av gårdsgrinden.
- MIAB/NCA Facility AB anlitas för städning av trapphus och källarutrymmen.
- Ragn-Sells Recycling AB tar hand om förpackningar från föreningens återvinningsstation.
- Certego AB anlitas för nyckelförvaring och nyckeladministration.
- Tele2 tillhandahåller kabel-TV i alla lägenheter.
- Upplands Tvätt och Kylservice AB utför årligt underhåll på den gemensamma tvättutrustingen.

Utanför styrelsen har föreningsmedlemmar gjort väsentliga insatser:

- Börje Mattsson sköter utdelning av portlåsappar och ändring av uppgifter i porttelefonssystemet, samt har ansvar för föreningens systematiska brandskyddsarbete.
- Peter Larsson och Börje Mattsson har under året gått igenom skyddsrummets inventarier, kontrollerat deras funktion och upprättat en instruktion för att ta skyddsrummet i bruk.

Två medlemsträffar har ordnats, en i augusti och den andra i december.

Föreningen har motsatt sig montering av ytterligare antenner för mobiltelefoni på grannfastighetens tak.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

#### *Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 386 328 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 2 885 836 kr.

#### *Underhåll och investeringar*

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 701 915 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 160 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 107 087 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Den årliga besiktningen av fastigheten genomfördes den 12 oktober 2022.

Fastighetens underhåll följer i huvudsak den långsiktiga underhållsplanen. Tidigare planerat underhåll av byggnadens källare har skjutits upp i avvaktan på genomförandet av grundförstärkning. Planering av pålning, som ska förhindra vidare sättningar av byggnaden, har utförts av Torbjörn Eriksson, GeoStatik ErikssonWallin AB. Projektledning har upphandlats från Blomqvist Byggkonsult AB. Efter förfrågan under våren 2022 mottogs två anbud gällande pålningen. Upphandlingen avbröts dock i avvaktan på en normalisering av stålpriserna och i förhoppning om en vikande byggkonjunktur. Upphandlingen ska återupptas under 2023.

De viktigaste underhållsåtgärderna under året har varit

- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) med godkänt resultat.
- Byggnadens klinkerbeklädnad i gatuplanet har rengjorts och behandlats med klotterskydd.
- Den gemensamma trädgården på gården har rustats upp med nya buskar och perenna växter.
- Installation av laddplatser för elbilar har påbörjats. Belastningen på fastighetens elsystem har utretts och kabeldragning planeras för montering av i första hand fyra laddplatser i carportlängan.

*Historik*

- 2021 Renovering av hyreslokalen  
Takarbeten inklusive arbetsplattformar vid skorstenarna
- 2020 Fiber för anslutning till internet installerat i samtliga lägenheter och lokaler  
Systematiskt brandskyddsarbete med upprättande av kontrollplan och komplettering av utrustning
- 2019 Värmeslingor i hängrännor och stuprör  
Stegplattformar och landgångar på låghusets tak för evakuering av enrumslägenheterna  
Obligatorisk energideklaration av fastigheten  
Byte av tvättmaskin
- 2018 Obligatorisk uppgradering av skyddsrummet för att motsvara gällande regler  
Byte av belysning och rörelsevakter i källaren  
Byte av tvättmaskin
- 2017 Stamspolning  
Nya hissar och hissmotorer  
Dukbyten på balkongmarkiser
- 2016 Nya trädgårdsmöbler  
Uppsättning av fågelskydd på taket
- 2014 Fasadrenovering mot Skolgatan
- 2013 Fasadrenovering mot innergård  
Byte av torktumlare
- 2012 Byte av fönster och balkongdörrar
- 2010 Byte av låssystem  
Byte av porttelefonssystem  
Byte till nya säkerhetsdörrar i samtliga lägenheter  
Ljudisolerande skivor i trapphusen  
Trapphusrenovering med vägg- och takmålning  
Postboxar i entréerna som ersätter brevinkast i lägenhetsdörrarna
- 2006 Stambyte för vatten och avlopp, samt helrenovering av badrum och toaletter
- 2000 Renovering av fastighetens elsystem

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 614 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 60 (61).

Under året har 5 (2) bostadsrätter överlåtits.

*Inom parentes anges antal föregående år.*

Föreningens fastighet Fjärdingen 7:9 har ett taxeringsvärde uppgående till 85 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 39 000 000 kr. Fastigheten byggdes 1951.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	12 st
med sammanlagd yta av 2 639 kvm	4 rok	18 st
	5 rok	6 st
Summa bostadslägenheter		36 st
Lokaler med bostadsrätt, 935 kvm		4 st
Lokaler med hyresrätt, 243 kvm		1 st
Carport med motorvärmare		13 st
P-plats med motorvärmare		11 st

Ett treårigt hyresavtal gällande från den 1 maj 2021 har tecknats med On Pack Promotions AB för verksamhet med second hand-försäljning under beteckningen LoppisPoppis.

Ett säsongsavtal gällande arrende av ca. 20 kvadratmeter trottoaryta har tecknats med Restaurang Brezza.

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade hos Trygg Hansa, bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens försäkring.

Avgifterna höjdes med 5% 1 januari 2022.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 8% från och med den 1 januari 2023.

## 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	614	585	557	543
Låneskuld kr/kvm	3 069	3 161	2 657	2 739
Likvida medel	913	813	749	975
Kassalikviditet i %	13,1	17,2	36,1	21,4
Soliditet i %	-19,1	-22,5	-21,7	-16,7
Överskott för underhåll kr/kvm	224	58	60	211
Nettoomsättning	2 989	2 671	2 183	2 672
Resultat efter finansiella poster	386	-330	-165	266
Årets resultat	386	-330	-165	266
Eget kapital	-2 013	-2 362	-2 032	-1 867
varav underhållsfond	702	734	691	639
Utfört underhåll	107	177	96	86

### 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 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- <u>insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Totalt</u>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>207 760</b>	<b>733 913</b>	<b>-2 973 981</b>	<b>-330 181</b>	<b>-2 362 489</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll		145 210			
Årets uttag från fond för yttre underhåll		-177 208			
Balanseras i ny räkning			-298 183	330 181	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-				
Årets resultat				<u>386 328</u>	<u>386 328</u>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>207 760</b>	<b>701 915</b>	<b>-3 272 164</b>	<b>386 328</b>	<b>-1 976 161</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 272 164
Årets resultat	386 328
	<hr/>
Att disponera	-2 885 836
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	160 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-107 087
Balanserat resultat	-2 938 749
	<hr/>
Summa	-2 885 836

### *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	2 989 005	2 671 235
<b>Summa rörelseintäkter</b>		2 989 005	2 671 235
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 820 178	-2 086 557
Periodiskt underhåll	4	-107 087	-177 208
Övriga externa kostnader	5	-22 417	-100 956
Personalkostnader och arvoden	6	-125 132	-104 586
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-359 854	-359 854
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-2 434 668	-2 829 161
<b>Rörelseresultat</b>		554 337	-157 926
<b>Finansiella poster</b>	8		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		757	620
Räntekostnader och liknande resultatposter		-168 766	-172 875
<b>Summa finansiella poster</b>		-168 009	-172 255
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		386 328	-330 181
<b>Resultat före skatt</b>		386 328	-330 181
<b>Årets resultat</b>		386 328	-330 181

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	9 177 301	9 527 897
Inventarier, verktyg och installationer	10	18 514	27 772
Pågående nyanläggning	11	119 768	52 950
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 315 583</b>	<b>9 608 619</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 316 083</b>	<b>9 609 119</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		700	0
Övriga fordringar	13	947 135	848 077
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	79 939	37 808
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 027 774</b>	<b>885 885</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 027 774</b>	<b>885 885</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 343 857</b>	<b>10 495 004</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		207 760	207 760
Fond för yttre underhåll		701 915	733 913
Summa bundet eget kapital		909 675	941 673
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 272 164	-2 973 981
Årets resultat		386 328	-330 181
Summa ansamlad förlust		-2 885 836	-3 304 162
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-1 976 161</b>	<b>-2 362 489</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	4 465 625	7 707 288
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 465 625</b>	<b>7 707 288</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	7 250 115	4 357 452
Leverantörsskulder		123 617	167 723
Skatteskulder		25 519	15 918
Övriga skulder	16	62 856	75 450
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	392 286	533 662
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 854 393</b>	<b>5 150 205</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 343 857</b>	<b>10 495 004</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

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

#### Intäktsredovisning

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

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till 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	2,2 %
Inventarier	20 %

#### 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.

### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga 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.

### Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 6 859 tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. 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.

### Upplýsningar till resultaträkningen

#### Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 619 604	1 542 524
Årsavgifter lokaler	773 581	736 744
Hysesintäkter lokaler	375 048	179 857
Hysesintäkter p-platser	164 700	159 750
Fastighetsskatt lokaler	23 597	33 278
Överlåtelseavgift	6 037	3 570
Pantförskrivningsavgift	0	1 904
Hyses- och arrendeavgift*	26 438	0
Övriga intäkter	0	13 608
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 989 005</b>	<b>2 671 235</b>

\* 2022 avser både 2021 och 2022.

**Not 3 Driftskostnader**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Fastighetsskötsel	196 916	201 593
Serviceavtal	17 699	35 989
Entreprenadstäd	40 854	45 746
Besiktningkostnader	5 883	0
Snörenhållning	6 090	3 007
Förbrukningsmaterial	18 317	3 404
Reparationer	189 307	535 274
Elavgifter	109 681	86 225
Uppvärmning	475 435	485 779
Vatten och avlopp	99 825	116 699
Sophämtning	128 185	93 816
Fastighetsförsäkringar	57 042	53 578
Ventilationsservice	0	816
Kabel-TV, bredband m.m	39 040	39 437
Fastighetskatt/fastighetsavgift	234 684	208 524
Administrativ förvaltning enligt avtal	70 349	62 918
Vicevärdstjänster enl avtal	90 338	88 347
Övriga externa tjänster, drift	15 965	1 872
Studie- och fritidsverksamhet	9 168	7 732
Medlems- och föreningsavgifter	14 100	14 400
Övriga driftskostnader	1 300	1 401
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 820 178</b>	<b>2 086 557</b>

**Not 4 Periodiskt underhåll**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Planerat underhåll tak	0	120 281
Planerat underhåll fasad	13 649	0
Planerat underhåll mark	61 785	0
Planerat underhåll lokaler	0	56 927
Planerat underhåll ventilation	25 299	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	6 354	0
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>107 087</b>	<b>177 208</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	2 490	12 721
Kontorsmaterial och liknande	113	0
Telefon och porto	7 652	10 047
Konsultarvoden	162	67 082
Revisionsarvode extern revisor	12 000	11 105
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	0	1
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<u>22 417</u>	<u>100 956</u>

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Styrelsearvoden	90 625	73 970
Arvoden föreningsrevisor	1 910	1 900
Arvode valberedning	1 910	1 900
Övriga arvoden	10 000	10 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	20 687	16 816
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<u>125 132</u>	<u>104 586</u>

Föreningen har ingen anställd.

**Not 7 Av- och nedskrivningar**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Avskrivning byggnader	350 596	350 596
Avskrivning maskiner och inventarier	9 258	9 258
<b>Summa av- och nedskrivningar</b>	<u>359 854</u>	<u>359 854</u>

**Not 8 Finansiella poster**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	665	376
Ränteintäkter från placeringar	0	244
Ränteintäkter från skattekonto	92	0
Räntekostnader	-168 766	-172 875
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-168 009</b>	<b>-172 255</b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	14 512 563	13 063 258
Årets anskaffning	0	1 449 305
Ingående avskrivning på byggnader	-5 317 666	-4 967 070
Årets avskrivningar, byggnader	-350 596	-350 596
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>8 844 301</b>	<b>9 194 897</b>
Mark	333 000	333 000
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>9 177 301</b>	<b>9 527 897</b>
Taxeringsvärde byggnad	39 000 000	34 200 000
Taxeringsvärde mark	46 000 000	32 400 000

**Not 10 Maskiner och inventarier**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	46 288	46 288
Ingående avskrivningar på inventarier	-18 516	-9 258
Årets avskrivning på inventarier	-9 258	-9 258
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>18 514</b>	<b>27 772</b>



**Not 11 Pågående nyanläggningar**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	52 950	0
Årets anskaffning	66 818	52 950
	<hr/>	<hr/>
Utgående redovisat värde	119 768	52 950
Pågående nyanläggning avser grundförbättrande åtgärder		

**Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

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

**Not 13 Övriga fordringar**

	<u>2022-01-01</u>	<u>2021-01-01</u>
	<u>-2022-12-31</u>	<u>-2021-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	913 463	813 086
Skattekonto	33 672	34 991
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>947 135</b>	<b>848 077</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2022-01-01</u>	<u>2021-01-01</u>
	<u>-2022-12-31</u>	<u>-2021-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	0	2 661
Sophämningskostnader	0	7 355
Försäkringspremier	19 430	18 230
Kabel-TV avgifter m.m.	9 272	9 562
Övrigt upplupet och förutbetalt	51 237	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>79 939</b>	<b>37 808</b>

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	11 715 740	12 064 740
<b>Summa långfristiga skulder</b>	11 715 740	12 064 740
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	12 763 300	11 763 300
<b>Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	12 763 300	11 763 300

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2022-12-31
SEB	0,810	2024-12-28	1 265 625
SEB	3,360	2023-01-28	1 306 663
SEB	0,810	2024-12-28	3 360 000
SEB	3,380	2023-06-28	500 000
SEB	3,330	2023-08-28	475 000
SEB	3,370	2023-04-28	800 000
Swedbank Hypotek AB	3,196	2023-02-28	<u>4 008 452</u>
Summa			11 715 740
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			- 391 000
Avgår lån för omförhandling 2023			<u>-6 859 115</u>
Totalt			4 465 625
Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år			9 760 740

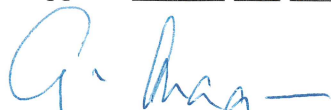
**Not 16 Övriga skulder**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Momsskuld	13 148	31 518
Fond för inre underhåll	43 932	43 932
Övriga kortfristiga skulder	5 776	0
<b>Summa övriga skulder</b>	62 856	75 450

**Not 17      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Reparationskostnader	6 959	0
Kostnader för förvaltningsavtal	3 518	0
Arvode revision	12 000	12 000
Elavgifter	22 595	15 285
Uppvärmningskostnader	75 250	73 519
Förutbetalda hyror och avgifter	264 146	422 013
Upplupna räntekostnader	7 818	10 845
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<u>392 286</u>	<u>533 662</u>

Uppsala 2023 - 03 - 24

  
Göran Magnusson

  
Helena Takács

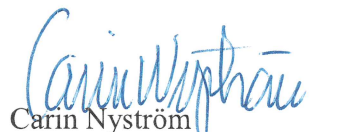
  
Fredrik Mejster


  
Gunnel Stenstad

  
Eva Sundelin Isaksson

  
Houssein Alali

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 03 - 29.

  
Carin Nyström  
Av föreningen vald revisor

  
Lizette Söderdahl  
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 23 Änåbben i Uppsala, org.nr. 717600-4948

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 23 Änåbben i Uppsala för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoreernas 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 bostadsrättsskollen)

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 23 Änåbben i Uppsala för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förtöpande 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Uppsala den 29 / 3 2023



Lizette Söderdahl  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Carin Nyström  
Av föreningen vald revisor