

2021

ÅRSREDOVISNING
&
KALLELSE TILL STÄMMA

HSB Brf 33 Ejvind i Uppsala



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

Härmed kallas medlemmarna i HSB Brf 33 Ejvind i Uppsala till ordinarie föreningsstämma.

Torsdag den 19 maj 2022 kl. 19.00

Lokal: HSB Brf 32 Astolf's föreningslokal (Tegnérgatan 34 A, ingång på hörnet av huset)

D A G O R D N I N G

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 dagordningen
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet tillika vara rösträknare
8. Fråga om kallelsen skett i behörig ordning
9. Genomgång av styrelsens årsredovisning
10. Genomgång av revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
12. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisor/er och suppleant
17. Val av valberedningen, en ledamot utses till valberedningens ordförande
18. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
19. Av styrelsen till föreningsstämmans hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
20. Föreningsstämmans avslutande

Samtliga boende i HSB Brf 33 Ejvind i Uppsala hälsas varmt välkomna till stämman.
Ingen föränmälan krävs för deltagande.

Föreningen bjuder på fika i samband med stämman.

VÄLKOMNA

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	5
Flerårsöversikt	6
Förändring i eget kapital	7
Resultatdisposition	7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
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 33 Ejvind i Uppsala (717600-4567) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1947. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Luthagen 42:3 och Luthagen 42:4 som byggdes år 1949-1950 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 18 januari 2019.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2021 med 13 närvarande medlemmar, motsvarande 11 röstberättigade bostadsrätter. Därtill medverkade även Anders Schütt (mötesordf) och Lena Karlsson (HSB-ledamot) vid föreningsstämman.

Styrelsen har under 2021 hållit 11 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Markus Ridhagen	Ordförande	i tur att avgå
Klara Haglund	Vice ordförande	
Linnéa Johansson	Sekreterare	
Kersti Hermansson	Ledamot	i tur att avgå
Lena Karlsson	Ledamot	utsedd av HSB Uppsala
Erika Karlsson	Suppleant	
Maria Sjödin Enström	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare är Kersti Hermansson, Markus Ridhagen, Klara Haglund och Linnéa Johansson, två i förening. Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har varit Tomas Hall, med Matts Balgård som suppleant, valda av föreningen samt Cornelia Gustafsson, BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

I valberedningen ingår Julia Söder (sammankallande), Matts Balgård och Erik Runn (avflyttad oktober 2021).

Sedan 2016 saknar föreningen vicevärd och dessa arbetsuppgifter sköts av styrelsen.

Bostadsrättsföreningen HSB 33 Ejvind består av två fastigheter: Luthagen 42:3 som omfattar huset på Sibyllegatan 7 A-C, Luthagen 42:4 som omfattar husen på Tegnératan 33 A-C samt Viktoriagatan 6 A-C. Leffes Cykel (Sibyllegatan 9) tillhör Luthagen 42:4.

Föreningen har avtal med nedanstående företag för olika delar av drift och underhåll:

Upplands Boservice AB - ekonomisk förvaltning
Uppsala Fastighetstjänst - löpande fastighetskötsel
Ekeby Ståd - Städning av trapphus och tvättstugor
Uppsala Vatten AB - Vatten & sophämtning av hushållsavfall
Prezero (namnbyte från Suez) - Källsortering
Tele2 - TV/bredband
Certego AB - lås & nyckelhantering
Vattenfall AB - fjärrvärme/uppvärmning & elnät
Telge Energi AB - förbrukningsel i gemensamma utrymmen

Kersti Hermansson har under året haft uppdrag som föreningens studie- och fritidsledare.

Föreningens styrelse har delat ut skriftliga informationsblad till medlemmarna.

Odlingslådor har tagit plats på föreningens innergård och kan nyttjas för boenden som anmält sitt intresse.

Styrelsen arrangerade en kombinerad trädgårds- och städdag den 10 oktober 2021. Bl. a. planterades stora mängder lökar inför våren och en stor insats gjordes för att rensa och beskära rabatter och växter på föreningens innergård. Under dagen rensades även de sista övergivna källarförråden ut, vilket resulterade i en överfull container, men även i att den länge pågående källarförrådsinventeringen kunde slutföras under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 318 387 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 1 202 828 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 132 651 kr.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 176 120 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 360 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 132 651 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Beslutande organ är föreningsstämman.

Under året har följande underhåll slutförts samt aktiverats för avskrivning (se not 10):

- Kärlskåp, kostnad: 92 941 kr.

Under året har följande underhåll genomförts:

- Anmärkningar från den obligatoriska ventilationsbesiktningen (OVK) från 2020 har åtgärdats och föreningen har nu ett godkänt OVK-certifikat sedan 2021-09-06.
- Källarförrådsinventeringen är slutförd och samtliga källarförråd är nu uppmärkta med skyltar.
- Källsorteringen på innergården har kompletterats med kärlskåp. Samtidigt genomfördes markarbete för att få bukt med den vattensamling som var framför källsorteringen.
- Renovering av övernattningsrum pågår (planeras vara färdigställt under första halvåret 2022).

Under året har följande reparationer genomförts:

- Reparation av vattenskada i badrum på Tegnérgatan 33C.
- Trasiga tvättmaskiner på Viktoriagatan och Sibyllgatan (pågår) har ersatts.
- Samtliga portar har förstärkts med nya karmskruvar.
- Trasiga källarfönster har lagats.

Årlig konditionsbesiktning av husen och tomten genomfördes av styrelsen samt representant från Upplands Fastighetstjänst 2021-09-28.

Planerat underhåll 2022:

- Balkongplattor ska ses över och lagas utifrån behov.

Större underhåll:

1987 Renovering av balkonger

1990 Fönster, tak, el, fasad

2001 Stamrenovering

2010 Säkerhetsdörrar. Nytt nyckelsystem. Nya brevlådor

2014 Stamspolning och filmning. Reparation av skadade liggande avloppsstammar. OVK godkänd.

2015 Renovering värmesystem - undercentral, byte termostater till elementen i alla lägenheter

2016 Byte av avloppsstam på Viktoriagatan 6

2017 Målning av fönsterbläck, lackning av entrédörrar, lagning av sprickor i fasadputs på Viktoriagatan 6.

2018 Isolering husgrund Viktoriagatan 6, målning av entrétak och taket på Leffes cykel, renovering och målning av loggiafönster, byte av två tvättmaskiner

2019 Isolering husgrund och ny dagvattendränning på Sibyllegatan 7 och Tegnérgatan 33, omplantering av rabatter, ny plattläggning framför Sibyllegatan 7 och Viktoriagatan 6, målning av källargolvet på Viktoriagatan 6.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 797 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 131 (117).

Under året har 23 (13) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastigheter Luthagen 42:3 och Luthagen 42:4 har ett taxeringsvärde uppgående till 71 086 000 kr, varav byggnadsvärdet är 35 750 000 kr.

Föreningens hus byggdes 1949-1950.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	27 st
med sammanlagd yta av 4 034 kvm	2 rok	62 st
Summa bostadslägenheter		89 st

Lokaler med bostadsrätt, 100 kvm	2 st
----------------------------------	------

Garage	4 st
--------	------

P-platser med motorvärmare	11st
----------------------------	------

Styrelsen beslutade att höja avgifterna med 1 % från 2022-01-01, för att justera för inflation och årliga kostnadshöjningar, samt ta höjd för framtida underhåll.

Föreningen har fastighetsförsäkring utan bostadsrättstillägg hos Trygg Hansa.

Medlemmar ska själv teckna bostadsrättstillägg till 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>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	797	781	781	765
Låneskuld kr/kvm	2 242	2 298	2 616	1 940
Likvida medel	1 680	1 199	1 926	2 090
Kassalikviditet i %	37,4	27,1	34,2	37,9
Soliditet i %	25,7	23,6	20,1	23,3
Överskott för underhåll kr/kvm	206	164	181	227
Nettoomsättning	3 476	3 389	3 341	3 275
Resultat efter finansiella poster	318	251	265	485
Årets resultat	318	251	265	485
Eget kapital	3 472	3 154	2 903	2 638
varav underhållsfond	2 176	1 816	1 547	1 405
Utfört underhåll	133	0	91	218

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	93 430	1 816 120	993 656	250 785	3 153 991
Avsättning till fond för yttre underhåll		360 000			
Årets uttag från fond för yttre underhåll			-		
Balanseras i ny räkning			-109 215	-250 785	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-				
Årets resultat				318 387	318 387
Belopp vid årets utgång	93 430	2 176 120	884 441	318 387	3 472 378

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	884 441
Årets resultat	318 387
	<hr/>
Att disponera	1 202 828
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	360 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-132 651
Balanserat resultat	975 479
	<hr/>
Summa	1 202 828

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	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 475 750	3 388 543
Summa rörelseintäkter		<u>3 475 750</u>	<u>3 388 543</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 336 532	-2 386 687
Periodiskt underhåll	4	-132 651	0
Övriga externa kostnader	5	-16 026	-28 240
Personalkostnader och arvoden	6	-110 395	-147 728
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-401 888	-392 594
Summa rörelsekostnader		<u>-2 997 492</u>	<u>-2 955 249</u>
Rörelseresultat		478 258	433 294
Finansiella poster	8		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 154	1 709
Räntekostnader och liknande resultatposter		-161 025	-184 218
Summa finansiella poster		<u>-159 871</u>	<u>-182 509</u>
Resultat efter finansiella poster		318 387	250 785
Resultat före skatt		<u>318 387</u>	<u>250 785</u>
Årets resultat		318 387	250 785

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	11 627 515	12 007 000
Inventarier, verktyg och installationer	10	170 934	100 396
Summa materiella anläggningstillgångar		11 798 449	12 107 396
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		11 798 949	12 107 896
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		37	0
Övriga fordringar	12	1 687 285	1 217 588
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	38 127	36 389
Summa kortfristiga fordringar		1 725 449	1 253 977
Summa omsättningstillgångar		1 725 449	1 253 977
SUMMA TILLGÅNGAR		13 524 398	13 361 873

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		93 430	93 430
Fond för yttre underhåll		2 176 120	1 816 120
Summa bundet eget kapital		2 269 550	1 909 550
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		884 441	993 656
Årets resultat		318 387	250 785
Summa fritt eget kapital		1 202 828	1 244 441
Summa eget kapital		3 472 378	3 153 991
<i>Långfristiga skulder</i>	14		
Övriga skulder till kreditinstitut		5 441 528	5 578 280
Summa långfristiga skulder		5 441 528	5 578 280
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	3 825 055	3 920 067
Leverantörsskulder		116 941	98 168
Skatteskulder		11 902	10 972
Övriga skulder	15	20 982	12 161
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	635 612	588 234
Summa kortfristiga skulder		4 610 492	4 629 602
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		 13 524 398	 13 361 873

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	1,95
Inventarier	10,0

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 3,6 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen/lånet med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med BFNAR 2012:1 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 133 tkr.

Uppllysningar till resultaträkningen**Not 2****Nettoomsättning**

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 213 588	3 150 672
Årsavgifter lokaler	127 284	124 788
Hysesintäkter garage	28 200	28 800
Hysesintäkter p-platser	39 600	40 400
Avgift andrahandsuthyrning	29 970	18 858
Överlåtelseavgift	23 800	16 562
Pantförskrivningsavgift	13 307	8 458
Övriga intäkter	1	5
Summa nettoomsättning	3 475 750	3 388 543

Not 3 Driftskostnader

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Fastighetsskötsel	281 412	368 412
Serviceavtal	11 141	29 609
Entreprenadstöd	89 940	87 432
Sotning och rengöring kanaler	0	816
Besiktningkostnader	0	53 668
Snörenhållning	54 962	625
Förbrukningsmaterial	9 297	10 146
Reparationer	169 473	213 528
Elavgifter	90 364	73 436
Uppvärmning	813 488	734 639
Vatten och avlopp	226 625	226 029
Sophämtning	158 764	158 062
Fastighetsförsäkringar	65 288	61 002
Kabel-TV, bredband m.m	63 090	63 387
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	136 334	133 754
Administrativ förvaltning enligt avtal	129 025	121 984
Övriga externa tjänster, drift	9 029	13 617
Studie- och fritidsverksamhet	0	2 141
Medlems- och föreningsavgifter	27 600	27 600
Övriga driftskostnader	700	6 800
Summa driftkostnader	2 336 532	2 386 687

Not 4 Periodiskt underhåll

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Planerat underhåll mark	54 500	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	78 151	0
Summa underhållskostnader	132 651	0

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	999	15 893
Kontorsmaterial och liknande	698	0
Telefon och porto	0	216
Konsultarvoden	4 108	262
Revisionsarvode extern revisor	10 200	11 869
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	21	0
Summa övriga externa kostnader	16 026	28 240

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Styrelsearvoden	73 780	105 111
Arvoden föreningsrevisor	3 332	3 311
Arvode valberedning	7 140	3 800
Övriga arvoden	2 000	2 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	24 143	33 506
Summa personalkostnader och arvoden	110 395	147 728

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Av- och nedskrivningar

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Avskrivning byggnader	379 485	379 485
Avskrivning maskiner och inventarier	22 403	13 109
Summa av- och nedskrivningar	401 888	392 594

Not 8 Finansiella poster

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 154	1 709
Räntekostnader	-161 025	-184 218
Summa finansiella poster	-159 871	-182 509

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

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	19 364 564	19 364 564
Ingående avskrivning på byggnader	-7 542 274	-7 162 789
Årets avskrivningar, byggnader	-379 485	-379 485
Bokförda värden byggnader	11 442 805	11 822 290
Mark	184 710	184 710
Utgående redovisat värde byggnader och mark	11 627 515	12 007 000
Taxeringsvärde byggnad	35 750 000	35 750 000
Taxeringsvärde mark	35 336 000	35 336 000

Not 10 Maskiner och inventarier

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	131 085	87 900
Årets anskaffning	92 941	43 185
Ingående avskrivningar på inventarier	-30 689	-17 580
Årets avskrivning på inventarier	-22 403	-13 109
Utgående redovisat värde	170 934	100 396

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	500
Summa andra långfr. v.pappersinnehav	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	1 680 140	1 199 321
Skattekonto	7 145	18 267
Summa övriga fordringar	1 687 285	1 217 588

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Försäkringspremier	22 213	20 861
Kabel-TV avgifter m.m.	15 914	15 528
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	38 127	36 389

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	9 266 583	9 498 347
Summa långfristiga skulder	9 266 583	9 498 347
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	12 933 200	12 933 200
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	12 933 200	12 933 200

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2021-12-31</u>
Stadshypotek	1,94	2027-04-30	978 728
Stadshypotek	1,40	2022-02-24	1 671 403
Stadshypotek	2,48	2023-01-30	1 723 302
Stadshypotek	1,40	2022-01-07	2 016 900
Stadshypotek	1,59	2024-01-30	2 876 250
Summa			9 266 583
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-231 764
Avgår lån för omförhandling 2022			-3 593 291
Totalt			5 441 528

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 8 107 763

Not 15 Övriga skulder

	<u>2021-01-01</u>	<u>2020-01-01</u>
	<u>-2021-12-31</u>	<u>-2020-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	20 982	12 161
Summa övriga skulder	20 982	12 161

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Löner och arvoden	87 023	91 762
Arbetsgivaravgifter	27 342	28 831
Arvode revision	11 930	11 730
Elavgifter	13 256	7 629
Uppvärmningskostnader	124 297	96 044
Kostnader för vatten och avlopp	19 774	27 243
Sophämningskostnader	12 832	12 166
Förutbetalda hyror och avgifter	279 813	288 589
Upplupna räntekostnader	23 028	24 240
Övrigt upplupet och förutbetalt	36 317	0
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	635 612	588 234

Uppsala 2022-_____

Markus Ridhagen

Klara Haglund

Linnéa Johansson

Kersti Hermansson

Lena Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-_____.

Tomas Hall
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 33 Ejvind i Uppsala, org.nr. 717600-4567

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 33 Ejvind i Uppsala för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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. 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 tryckta versionen av detta dokument.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf 33 Ejvind i Uppsala för räkenskapsåret 2021 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. 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 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 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 revisionsd 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 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 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

Digitalt signerad av

.....
Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Tomas Hall
Av föreningen vald revisor



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 anskaffningsvärden, 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 svårt 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 33 Ejvind

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 206 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm
	Skuldsättning 2 242 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 2,88 %	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 273 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 797 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.

Upplands Boservice 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