

2022

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Sexan 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

HSB Brf Sexan i Uppsala
Org nr 717600-4856

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
Noter	10
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	10
Upplýsningar till resultaträkningen	10
Upplýsningar till balansräkningen	13

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Sexan i Uppsala (717600-4856) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1939. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Kungsängen 3:4 och Kungsängen 3:5 som byggdes år 1940 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 29 juli 2015.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 juni 2022. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Sofia Sahlman	Ordförande	i tur att avgå
Olov Gulliksson	Vice ordförande	
Christina Gebert	Sekreterare	i tur att avgå
Michael Krogius	Ledamot	
Mattias Lindgren	Ledamot	
Emil Boberg	Ledamot	
Pär Ahlberg	Ledamot	i tur att avgå

Firmatecknare är Sofia Sahlman, Christina Gebert, Michael Krogius och Pär Ahlberg, två i förening. Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Sofia Wictorin, vald av föreningen, och Lizette Söderdahl från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund. Till revisorssuppleant valdes Inger Westborg. I valberedningen ingår Jan Rydén, sammankallande, och Klas Ekström.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
HSB Boservice i Uppland	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel och fastighetsförvaltning
PD Miljövårdsservice	Städning
Kone	Hisservice
Tele2	Kabel-tv
Ragnsells	Sophämtning
Opigo	Laddstolpar elbilar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Ekonomi**

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 756 387 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 4 685 831 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 0 kr.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 260 242 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 535 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i stadgarna. Styrelsen föreslår att stämman disponerar 0 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Vid den årliga besiktning framkom inga väsentliga brister.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 4 % från den 1 januari 2023.

Kommande underhåll

Nytt passersystem och låssystem var beräknat till 2022 men är uppskjutet till 2023.

Tidigare utfört underhåll

2021 Renovering av takfot Vretgränd 8. Installation av belysning träd.

2020 Renovering av marmorfasad, renovering av lgh 8. Installation av mark- och fasadbelysning gård 4. Installation av laddstolpar.

2019 Målning soprum. Ny fettavskiljare samt installation av bakteriedödare via Bioterian.

2018 Målning trappräcken.

2017 Renovering av källarlokalen Vretgränd 8.

2016 Relining av avlopp i låghuset Vretgränd 8. Nytt expansionskärl, installation av Bauer-system för vattenrening i radiatorsystemet.

2015 Utbyte styr-och reglersystem i undercentralen, bytt cirkulationspump för reglering av radiatorerna. Dränering och isolering av grund överallt utom utmed Kungsängsgatan.

2014 Källarfönster utbytta till 3-glas, lyktstolpe uppsatt på 4ans gård.

2012 Uppsättning av staket och grindar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 475 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 100 (99).

Under året har 6 (7) bostadsrätter överlåtit.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastigheter Kungsängen 3:4 och Kungsängen 3:5 har ett taxeringsvärde uppgående till 108 600 000 kr, varav byggnadsvärdet är 51 000 000 kr. Fastigheternas värdeår är 1952.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	31 st
med sammanlagd yta av 3550 kvm	2 rok	20 st
	3 rok	10 st
	<u>4 rok</u>	<u>4 st</u>
Summa bostadslägenheter		65 st

Lokaler med bostadsrätt	3 st
-------------------------	------

Lokaler och förråd	17 st
--------------------	-------

P-platser	10 st
-----------	-------

Lokalerna har en sammanlagd yta av 1241 kvm.

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

Flerårsöversikt

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	475	476	467	456
Låneskuld kr/kvm	765	637	693	1 348
Likvida medel	2 279	1 493	1 187	2 496
Kassalikviditet i %	59,5	37,9	94,1	68,4
Soliditet i %	30,1	20,0	15,0	7,3
Överskott för underhåll kr/kvm	249	130	183	-132
Nettoomsättning	3 449	3 421	3 292	3 280
Resultat efter finansiella poster	756	280	302	-810
Årets resultat	756	280	302	-810
Eget kapital	1 840	1 084	804	501
varav underhållsfond	2 260	1 830	1 698	1 268
Utfört underhåll	0	105	346	46

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	Redovisat resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	243 781	4 022 250	1 829 813	-5 291 998	280 209	1 084 055
Avsättning till fond för yttre underhåll			535 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-104 571			
Balanseras i ny räkning				-150 220	-280 209	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					756 387	756 387
Belopp vid årets utgång	243 781	4 022 250	2 260 242	-5 442 218	756 387	1 840 442

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 442 218
Årets resultat	756 387
	<hr/>
Att disponera	-4 685 831
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	535 000
Balanserat resultat	-5 220 831
	<hr/>
Summa	-4 685 831

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	3 448 988	3 420 878
Övriga rörelseintäkter	3	347 433	0
Summa rörelseintäkter		3 796 421	3 420 878
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-2 631 215	-2 642 510
Övriga externa kostnader	5	-24 409	-68 594
Personalkostnader och arvoden	6	-141 697	-145 155
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-218 825	-256 035
Summa rörelsekostnader		-3 016 146	-3 112 294
Rörelseresultat		780 275	308 584
Finansiella poster	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 676	1 082
Räntekostnader och liknande resultatposter		-25 564	-29 457
Summa finansiella poster		-23 888	-28 375
Resultat efter finansiella poster		756 387	280 209
Resultat före skatt		756 387	280 209
Årets resultat		756 387	280 209

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	3 564 524	3 777 712
Summa materiella anläggningstillgångar		3 564 524	3 777 712
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		3 565 024	3 778 212
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		68 893	74 152
Övriga fordringar	10	2 300 725	1 494 652
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	171 788	77 456
Summa kortfristiga fordringar		2 541 406	1 646 260
Summa omsättningstillgångar		2 541 406	1 646 260
SUMMA TILLGÅNGAR		6 106 430	5 424 472

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 266 031	4 266 031
Fond för yttre underhåll		2 260 242	1 829 813
Summa bundet eget kapital		6 526 273	6 095 844
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-5 442 218	-5 291 998
Årets resultat		756 387	280 209
Summa ansamlad förlust		-4 685 831	-5 011 789
Summa eget kapital		1 840 442	1 084 055
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	3 003 929	3 146 857
Leverantörsskulder		163 406	204 483
Skatteskulder		5 718	20 882
Övriga skulder	13	199 230	175 675
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	893 705	792 520
Summa kortfristiga skulder		4 265 988	4 340 417
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 106 430	5 424 472

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en 57-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 17 år. Ventilationen i lokalen avskrivs på 20 år, varav det återstår 9 år, samt laddstolpar på 5 år, varav det återstår 2 år. Duvskyddet och grindarna är i år fullt avskrivna.

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 %.**Skulder till kreditinstitut** Av föreningens lån förfaller 3 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 686 249	1 687 430
Årsavgifter lokaler	271 508	271 508
Hysesintäkter lokaler	1 307 823	1 279 820
Hysesintäkter p-platser	108 000	108 000
El, ej momsregistrerade	327	550
Fastighetsskatt lokaler	54 124	54 124
Överlåtelseavgift	10 854	9 520
Pantförskrivningsavgift	9 618	6 649
Övriga intäkter	485	3 277
Summa nettoomsättning	3 448 988	3 420 878

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Försäkringsersättning	347 433	0
Summa övriga rörelseintäkter	347 433	0

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	233 519	224 991
Serviceavtal	50 378	47 289
Entreprenadstäd	132 834	131 722
Besiktningkostnader	11 877	108 134
Snörenhållning	35 185	0
Förbrukningsmaterial	2 458	14 527
Reparationer	180 639	84 602
Elavgifter	132 501	97 498
Uppvärmning	661 452	674 371
Vatten och avlopp	178 220	187 162
Sophämtning	338 218	244 191
Fastighetsförsäkringar	79 504	70 303
Kabel-TV, bredband m.m	101 518	109 483
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	264 735	258 835
Administrativ förvaltning enligt avtal	48 601	118 099
Vicevärdstjänster enl avtal	132 897	143 010
Övriga externa tjänster, drift	21 880	2 145
Medlems- och föreningsavgifter	24 000	20 400
Övriga driftskostnader	799	1 177
Summa driftkostnader	2 631 215	2 537 939
Underhållskostnader		
Planerat underhåll tak	0	29 574
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	0	74 997
Summa underhållskostnader	0	104 571
Summa fastighets- och driftkostnader	2 631 215	2 642 510

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Kontorsmaterial och liknande	1 809	0
Porttelefon	10 380	0
Konsultarvoden	1 395	57 911
Revisionsarvode extern revisor	10 825	10 825
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	0	-142
Summa övriga externa kostnader	24 409	68 594

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Styrelsearvoden	96 600	95 200
Arvoden föreningsrevisor	11 424	11 424
Arvode valberedning	6 759	6 759
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	26 914	31 772
Summa personalkostnader och arvoden	141 697	145 155

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Finansiella poster

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 676	1 082
Övriga finansiella kostnader	-173	-305
Räntekostnader	-25 391	-29 152
Summa finansiella poster	-23 888	-28 375

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	11 798 103	11 798 103
Ingående avskrivning på byggnader	-8 321 844	-8 071 456
Årets avskrivningar, byggnader	-218 835	-256 035
Bokförda värden byggnader	<u>3 257 424</u>	<u>3 470 612</u>
Mark	<u>307 100</u>	<u>307 100</u>
Utgående redovisat värde byggnader och mark	3 564 524	3 777 712
Taxeringsvärde byggnad	51 000 000	43 200 000
Taxeringsvärde mark	57 600 000	43 200 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 10 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	2 278 726	1 492 677
Skattekonto	<u>21 999</u>	<u>1 975</u>
Summa övriga fordringar	2 300 725	1 494 652

Not 11 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>
Kostnader för vatten och avlopp	16 421	17 095
Sophämningskostnader	26 804	11 301
Försäkringspremier	27 209	25 150
Telefon/porttelefon	1 551	0
Kabel-TV	23 968	23 910
Förvaltningsavtal	72 244	0
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	3 591	0
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	171 788	77 456

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	3 003 929	3 146 857
Summa långfristiga skulder	3 003 929	3 146 857
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	9 394 000	9 394 000
Summa ställda säkerheter	9 394 000	9 394 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2022-12-31</u>
Stadshypotek	0,580	2023-03-01	2 253 929
Stadshypotek	3,190	2023-03-01	750 000
<i>Summa</i>			3 003 929
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-100 000
Avgår lån som förfaller till omförhandling under 2023			-3 003 929

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 2 503 929 kr

Not 13 Övriga skulder

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Momsskuld	74 339	58 496
Depositioner	93 476	93 476
Övriga kortfristiga skulder	31 415	23 703
Summa övriga skulder	199 230	175 675

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Löner och arvoden	97 115	112 114
Arbetsgivaravgifter	31 860	31 860
Kostnader för förvaltningsavtal	11 171	0
Arvode revision	38 108	9 137
Elavgifter	15 395	13 970
Uppvärmningskostnader	109 458	107 505
Sophämtningskostnader	0	15 877
Förutbetalda hyror och avgifter	587 837	500 280
Upplupna räntekostnader	2 762	1 777
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	893 706	792 520

Uppsala 2023 _____

Sofia Sahlman

Olov Gulliksson

Christina Gebert

Michael Krogius

Emil Boberg

Pär Ahlberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 _____.

Sofia Wictorin
Av föreningen vald revisor

Lizette Söderdahl
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sexan i Uppsala, org.nr. 717600-4856

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sexan 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Sexan 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 revisorssed 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 revisionsssed 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 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 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.

Övriga upplysningar

Vid avlämnandet av denna revisionsberättelse saknades underskrift av ordinarie ledamot Mattias Lindgren.

Uppsala

Digitalt signerad av

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sofia Wiktorin
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

SOFIA SAHLMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 12:40:52



EMIL BOBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 11:36:01



PÄR AHLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 11:28:59



BIRGER MICHAEL KROGIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 09:43:47



CHRISTINA GEBERT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 09:14:36



OLOV GULLIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 09:53:55



SOFIA WICTORIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 13:29:31



LIZETTE SÖDERDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 15:36:49



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

SOFIA WICTORIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 13:25:37






LIZETTE SÖDERDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 15:38:46



Bostadsrättskollen för HSB Brf Sexan 2022

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 249 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 765 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 1,78 %	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 203 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 475 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