

2022

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf 81 Västgötaresan



Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	4
Flerårsöversikt	5
Förändring i eget kapital	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	11
Not 2 Eventualförpliktelse	13
Upplysningar till resultaträkningen	13
Upplysningar till balansräkningen	17

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening 81 Västgötaresan i Uppsala (716422-2056) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1987. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Sävja 1:83 samt 1:84 som byggdes år 1988-1990 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 23 november 2017.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj 2022. Styrelsen har under året hållit 14 st protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Kent Elmnert	Ordförande	i tur att avgå
Gunhild Scheike	Sekreterare	i tur att avgå
Viktoria Rydberg	Ledamot	
Johan Liljeholm	Ledamot	avgår på egen begäran vid stämman 22 maj 2023
Tore Byekwaso	Ledamot	i tur att avgå
Stina Eklöf	Ledamot	utsedd av HSB

Suppleanter:

Elin Höglund	i tur att avgå
Linus Frost	i tur att avgå

Firman tecknas av styrelsens ledamöter Tore Byekwaso, Viktoria Rydberg, Kent Elmnert och Gunhild Scheike, två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisor har under året varit Lizette Söderdahl från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

I valberedningen ingår Josefin Karlavagn (ordförande) och Felix Holm.

Som Teknisk förvaltare har Kent Elmnert fungerat.

Under året har föreningen anlitat följande leverantörer för olika tjänster:

Leverantörer	Typ av service
HSB Boservice i Uppland AB	Ekonomisk förvaltning
Montage och Fastighetsservice i Uppsala AB	Fastighetsskötsel
Rent och Fräscht AB	Städning
Kone AB	Hisservice
Certego	Lås/Nyckelservice
Kvists VVS	VVS installationer
Valloxens Bygg AB	Snickartjänster
Alviks måleri	Målning av fastigheter
ELAK	Elreparationer
Wiklunds Åkeri	Grovsopor
Telge Energi	El
Uppsala vatten	Värme och avfall
Returpappercentralen	Avfall
Bahnhof	Nätverksoperatör
Open Infra	Ägare av nätverk
Recover	Avloppsrening

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 418 501 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 655 949 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 582 134 kr. Årets underskott beror i främst på det genomförda underhållet men bottnar även i stigande drifts- och räntekostnader.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 12 170 657 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 413 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 582 134 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är stämman.*

Under året har följande större åtgärder genomförts:

Målning av punkthusen.

Installation av fiber.

OVK.

Våtrumsöversyn samt vidare besiktningar.

Under året har föreningen genomfört arbetsdagar vår och höst, dialogmöte samt skickat ut medlemsbrev.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes löpande under året.

Styrelsen beslutade att årsavgifterna höjs med 4 % från och med 1 januari 2023.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 831 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 190 (189).

Under året har 13 (22) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal under föregående år.

Föreningens fastigheter Sävja 1:83 samt 1:84 har ett taxeringsvärde uppgående till 205 144 000 kr, varav byggnadsvärdet är 136 157 000 kr. Fastigheterna byggdes 1988-1990.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	2 st
med sammanlagd yta av 13 193 kvm	2 rok	38 st
	3 rok	36 st
	4 rok	33 st
	<u>5 rok</u>	<u>33 st</u>
Summa bostadslägenheter		142 st
Garage		66 st
P-platser (varav 11 är gästparkeringar)		37 st
P-plats med motorvärmare		54 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam. Bostadsrättstillägg ingår ej.

Lägenheterna, invändigt, försäkras av varje bostadsrättsinnehavare via privata hemförsäkringen.

HSB Boservice i Uppland AB har hand om parkeringskön. Maila på ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se alt ring på 018-18 74 02.

Jour och Felanmälan: Montage och Fastighetsservice i Uppsala, Jan Granvik 070 - 325 61 26 (gäller från kl. 16:00)

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	831	824	816	808
Låneskuld kr/kvm	7 141	7 222	7 303	7 385
Likvida medel	6 161	4 958	3 847	6 748
Kassalikviditet i %	16,9	10,3	10,4	16,5
Soliditet i %	21,2	21,3	21,2	20,8
Överskott för underhåll kr/kvm	265	346	213	272
Nettoomsättning	11 596	11 521	11 389	11 337
Resultat efter finansiella poster	-419	-238	-1 345	322
Årets resultat	-419	-238	-1 345	322
Eget kapital	26 020	26 438	26 676	28 021
varav underhållsfond	12 171	13 326	13 964	13 953
Utfört underhåll	582	1 488	938	259

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	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 192 963	13 325 781	157 444	-238 118	26 438 070
Avsättning till fond för yttre underhåll		333 000			
Årets uttag från fond för yttre underhåll		-1 488 124			
Balanseras i ny räkning			917 006	238 118	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-				
Årets resultat				-418 501	-418 501
Belopp vid årets utgång	13 192 963	12 170 657	1 074 450	-418 501	26 019 569

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 074 450
Årets resultat	-418 501
Att disponera	655 949
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	413 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-582 134
Balanserat resultat	825 083
Summa	655 949

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	3	11 595 812	11 521 372
Övriga rörelseintäkter	4	0	228 202
Summa rörelseintäkter		11 595 812	11 749 574
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	5	-6 332 952	-5 880 907
Periodiskt underhåll	6	-582 134	-1 488 124
Övriga externa kostnader	7	-41 987	-59 400
Personalkostnader och arvoden	8	-273 248	-188 091
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-3 337 029	-3 317 157
Summa rörelsekostnader		-10 567 350	-10 933 679
Rörelseresultat		1 028 462	815 895
Finansiella poster	10		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 584	3 892
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 452 547	-1 057 905
Summa finansiella poster		-1 446 963	-1 054 013
Resultat efter finansiella poster		-418 501	-238 118
Resultat före skatt		-418 501	-238 118
Årets resultat		-418 501	-238 118

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	115 937 832	118 471 446
Inventarier, verktyg och installationer	12	51 211	59 746
Summa materiella anläggningstillgångar		115 989 043	118 531 192
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		115 989 543	118 531 692
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		17 021	28 924
Övriga fordringar	14	6 189 635	4 987 192
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	459 104	405 972
Summa kortfristiga fordringar		6 665 760	5 422 088
Summa omsättningstillgångar		6 665 760	5 422 088
SUMMA TILLGÅNGAR		122 655 303	123 953 780

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 192 963	13 192 963
Fond för yttre underhåll		12 170 657	13 325 781
Summa bundet eget kapital		25 363 620	26 518 744
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 074 450	157 444
Årets resultat		-418 501	-238 118
Summa fritt eget kapital		655 949	-80 674
Summa eget kapital		26 019 569	26 438 070
<i>Långfristiga skulder</i>	16		
Övriga skulder till kreditinstitut		57 176 532	37 837 176
Summa långfristiga skulder		57 176 532	37 837 176
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	37 034 503	57 441 375
Leverantörsskulder		420 762	575 723
Skatteskulder		119 148	62 455
Övriga skulder	17	163 292	122 555
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 721 497	1 476 426
Summa kortfristiga skulder		39 459 202	59 678 534
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		122 655 303	123 953 780

Kassaflödesanalys	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-418 501	-238 118
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 337 029	3 317 157
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 918 528	3 079 039
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-41 269	-33 419
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	187 540	-802 012
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 064 799	2 243 608
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-794 880	-62 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-794 880	-62 250
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 067 516	-1 069 864
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 067 516	-1 069 864
Årets kassaflöde	1 202 403	1 111 494
Likvida medel vid årets början	4 958 362	3 846 868
Likvida medel vid årets slut	<u>6 160 765</u>	<u>4 958 362</u>

I kassaflödesanalysen medräknas avräkningskonto hos HSB Uppsala in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2,3 %
-----------	-------

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 35 967 tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen 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 1 519 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. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 64 238 tkr.

Not 2 Eventualförpliktelse

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Föreningsavgäld	2 161 900	2 161 900
Redovisat värde	2 161 900	2 161 900

Upplysningar till resultaträkningen**Not 3 Nettoomsättning**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	10 968 834	10 876 908
Hysesintäkter garage	309 123	303 200
Hysesintäkter p-platser	268 000	267 700
Överlåtelseavgift	18 120	23 800
Pantförskrivningsavgift	16 842	15 675
Avgift för andrahandsuthyrning	325	7 167
Övriga intäkter *	14 568	26 922
Summa nettoomsättning	11 595 812	11 521 372

* Består i huvudsak av intäkter för gästrum och diverse vidarefakturerering till medlemmar.

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Försäkringsersättning	0	228 202
	—	—
Summa övriga rörelseintäkter	0	228 202

Not 5 Driftskostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Fastighetsskötsel	625 500	625 500
Serviceavtal	45 649	38 996
Entreprenadstäd	79 627	81 380
Besiktningkostnader	112 391	5 344
Snörenhållning	88 728	62 893
Förbrukningsmaterial	47 836	17 007
Reparationer	492 237	565 514
Elavgifter	449 217	326 688
Uppvärmning	1 376 522	1 398 306
Vatten och avlopp	644 863	597 570
Sophämtning	512 382	432 762
Fastighetsförsäkringar	163 892	154 615
Kabel-TV, bredband m.m	499 783	391 745
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	775 718	700 598
Administrativ förvaltning enligt avtal	172 566	167 141
Tekniska förvaltartjänster	133 170	243 875
Övriga externa tjänster, drift	36 701	8 189
Studie- och fritidsverksamhet	28 670	18 956
Medlems- och föreningsavgifter	42 900	42 900
Övriga driftskostnader	4 600	928
	—	—
Summa driftkostnader	6 332 952	5 880 907

Not 6 Periodiskt underhåll

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Planerat underhåll fasad	406 633	1 300 914
Planerat underhåll el-installationer	0	11 350
Planerat underhåll vatten och avlopp	175 501	0
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	0	146 057
Planerat underhåll övrig utrustning	0	29 803
	<hr/>	<hr/>
Summa underhållskostnader	582 134	1 488 124

Not 7 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.	1 348	5 064
Kontorsmaterial och liknande	8 963	0
Telefon och porto	898	0
Konsultarvoden	17 690	36 823
Revisionsarvode extern revisor	13 088	17 513
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga externa kostnader	41 987	59 400

Not 8 Personalkostnader och arvoden

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Styrelsearvoden	144 898	130 900
Arvoden föreningsrevisor	4 900	4 775
Arvode valberedning	10 802	8 866
Övriga arvoden	48 300	0
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	64 348	43 550
Summa personalkostnader och arvoden	273 248	188 091

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 9 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	3 328 494	3 308 622
Avskrivning maskiner och inventarier	8 535	8 535
Summa av- och nedskrivningar	3 337 029	3 317 157

Not 10 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.	5 475	3 892
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	69	0
Ränteintäkter från skattekonto	40	0
Räntekostnader	-1 452 547	-1 057 905
Summa finansiella poster	-1 446 963	-1 054 013

Upplysningar till balansräkningen

Not 11 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	140 622 728	140 560 478
Årets anskaffning *	794 880	62 250
Ingående avskrivning på byggnader	-30 053 282	-26 744 660
Årets avskrivningar, byggnader	-3 328 494	-3 308 622
Bokförda värden byggnader	108 035 832	110 569 446
Mark	7 902 000	7 902 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	115 937 832	118 471 446
Taxeringsvärde byggnad	136 157 000	119 361 000
Taxeringsvärde mark	68 987 000	61 037 000
* Avser installation fiber.		

Not 12 Maskiner och inventarier

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	85 351	85 351
Ingående avskrivningar på inventarier	-25 605	-17 070
Årets avskrivning på inventarier	-8 535	-8 535
Utgående redovisat värde	51 211	59 746

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 14 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	6 160 765	4 958 362
Skattekonto	28 870	28 830
Summa övriga fordringar	6 189 635	4 987 192

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	53 299	65 805
Sophämningskostnader	69 387	68 999
Försäkringspremier	199 874	163 892
Kabel-TV, bredband m.m	120 134	91 256
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	16 410	16 020
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	459 104	405 972

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	94 211 035	95 278 551
Summa långfristiga skulder	94 211 035	95 278 551
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar		
Uttaga pantbrev i fastighet	120 345 000	120 345 000
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	120 345 000	120 345 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är</u> <u>bunden tom</u>	<u>Lånebelopp</u> <u>2022-12-31</u>
Handelsbanken	1,05	2025-03-30	11 584 951
Handelsbanken	1,38	2023-09-01	17 485 340
Handelsbanken	2,88	2027-03-30	10 895 738
Handelsbanken	1,56	2027-03-01	10 563 124
Handelsbanken	1,56	2027-03-01	6 964 113
Handelsbanken	1,05	2025-03-30	8 766 885
Handelsbanken	2,90	2023-02-03	18 924 579
Handelsbanken	3,87	2027-09-01	<u>9 026 305</u>
Summa			94 211 035
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-1 067 516
Avgår lån för omförhandling 2023			<u>-35 966 987</u>
Totalt			57 176 532

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år

88 873 455

Not 17 Övriga skulder

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Momsskuld	7 200	7 500
Fond för inre underhåll	45 322	45 322
Källskatt för arvoden och personallöner	27 448	23 800
Arbetsgivaravgift	25 956	22 433
Övriga kortfristiga skulder	57 366	23 500
Summa övriga skulder	163 292	122 555

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Löner och arvoden	10 626	10 760
Arbetsgivaravgifter	3 339	3 381
Reparationskostnader	13 763	0
Arvode revision	15 300	17 213
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	94 648	72 947
Elavgifter	67 650	60 645
Uppvärmningskostnader	202 122	200 060
Förutbetalda hyror och avgifter	964 488	967 403
Upplupna räntekostnader	341 312	144 017
Övrigt upplupet och förutbetalt	8 249	0
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	1 721 497	1 476 426

Uppsala 2023_____

Kent Elmnert

Gunhild Scheike

Viktorija Rydberg

Johan Liljeholm

Tore Byekwaso

Stina Eklöf

Min revisionsberättelse har lämnats 2023_____.

Lizette Söderdahl

BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 81 Västgötaresan i Uppsala, org.nr. 716422-2056

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 81 Västgötaresan i Uppsala för räkenskapsåret 2022.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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)

Mitt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och jag bestyrker den inte på något sätt.

I samband med min revision av de finansiella rapporterna är mitt ansvar att läsa den andra informationen och när jag gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap jag inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete jag har utfört, jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste jag rapportera detta. Jag 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf 81 Västgötaresan i Uppsala för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor.

Uppsala

Digitalt signerad av

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf 81 Västgötaresan i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KENT ELMNERT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 10:15:16



VIKTORIA RYDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 08:01:30



GUNHILD SCHEIKE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 11:28:09



JOHAN LILJEHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 08:48:38



TORE BYEKWASO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 07:38:52



STINA EKLÖF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 08:23:38



LIZETTE SÖDERDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 15:16:15



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf 81 Västgötaresan i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LIZETTE SÖDERDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 15:17:29

