

**HSB Brf Ettan i Uppsala**  
**Org nr 717600-4955**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

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
Upplysningar till resultaträkningen	12
Upplysningar 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 Ettan i Uppsala (717600-4955) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1934. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Kvarngärdet 26:6 som byggdes år 1934 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 13 juli 2018.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2021. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

#### *Styrelsens sammansättning:*

Emma Hammarbäck	Ordförande	
Rozbe Bozorgi	Vice ordförande	
Monika Kähr	Sekreterare	i tur att avgå
Lakin Anderson	Ledamot	i tur att avgå
Houssein Alali	Ledamot	utsedd av HSB Uppsala
Åke Wixner	Suppleant	
Thomas Matzen	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare är Per Askling, Rozbe Bozorgi, Emma Hammarbäck och Monika Kähr, två i förening.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Lars Kristian Stölen, vald av föreningen och Cornelia Gustafsson från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Som vicevärd har Per Askling fungerat.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Upplands Boservice AB	Ekonomisk förvaltning
UBC Teknisk förvaltning	Fastighetsskötsel
Clean Lokalvård	Trappstäd
Presto	Brandtillsyn
Upplands Ventilationstjänst	Ventilation
OTIS	Hisservice
Ragn-Sells	Återvinning
Siemens	Service av fjärrvärmeanläggningen

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

#### *Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 53 541 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 1 092 374 kr. Planerat underhåll för 221 523 kr av fastigheterna har genomförts.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sid 10.

#### *Underhåll och investeringar*

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 722 452 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 125 220 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 221 523 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

*Beslutande organ är föreningsstämman.*

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

- 4 st laddstolpar (38 921 kr)

#### *Planerade underhållsåtgärder 2022*

- Underhåll av sophiss - offert 45 000 kr.
- Målningsåtgärder.
- Ventilationsåtgärder.
- Reparation av grunden.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes den 26 augusti 2021.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 893 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 74 (76).

Under året har 9 (10) bostadsrätter överlåtits.

*Inom parentes anges antal föregående år.*

Föreningens fastighet Kvarngärdet 26:6 har ett taxeringsvärde uppgående till 51 079 000 kr, varav byggnadsvärdet är 28 101 000 kr. Fastigheten byggdes 1934.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	12 st
med sammanlagd yta av 2 548 kvm	1 roksk	3 st
	2 rok	24 st
	2 roksk	16 st
	3 rok	1 st
	3 roksk	<u>1 st</u>
Summa bostadslägenheter		57 st
Lokaler med hyresrätt 112 kvm		1 st
Garage		8 st
Garage med laddstolpe		2 st
P-platser		8 st
P-platser med laddstolpe		2 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Söderberg & Partners. Bostadsrättstillägg ingår ej.

## 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	893	893	992	992
Låneskuld kr/kvm	4 796	4 852	4 907	5 503
Likvida medel	2 011	1 688	1 994	2 934
Kassalikviditet i %	57,6	45,3	29,5	57,1
Soliditet i %	23,4	23,1	22,5	19,7
Överskott för underhåll kr/kvm	257	187	272	413
Nettoomsättning	2 561	2 581	2 798	2 799
Resultat efter finansiella poster	54	76	243	418
Årets resultat	54	76	243	418
Eget kapital	4 060	4 007	3 931	3 688
varav underhållsfond	1 722	1 589	1 614	1 342
Utfört underhåll	222	0	118	320

### 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 Uppsala samt fram till och med 2017 klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

*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- <u>insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Totalt</u>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>82 746</b>	<b>1 162 764</b>	<b>1 588 612</b>	<b>1 097 057</b>	<b>75 617</b>	<b>4 006 796</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll			133 840			
Årets uttag från fond för yttre underhåll				-		
Balanseras i ny räkning				-58 224	-75 617	
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat					53 541	53 541
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>82 746</b>	<b>1 162 764</b>	<b>1 722 452</b>	<b>1 038 833</b>	<b>53 541</b>	<b>4 060 336</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 038 833
Årets resultat	53 541
	<hr/>
Att disponera	1 092 374
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	125 220
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-221 523
Balanserat resultat	1 188 677
	<hr/>
Summa	1 092 374

*Ekonomisk ställning och resultat*

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 561 229	2 580 700
<b>Summa rörelseintäkter</b>		2 561 229	2 580 700
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 630 702	-1 479 814
Periodiskt underhåll	4	-221 523	0
Övriga externa kostnader	5	-21 396	-317 808
Personalkostnader och arvoden	6	-117 674	-144 703
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-409 628	-421 455
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-2 400 923	-2 363 780
<b>Rörelseresultat</b>		160 306	216 920
<b>Finansiella poster</b>	8		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 731	1 934
Räntekostnader och liknande resultatposter		-108 496	-143 237
<b>Summa finansiella poster</b>		-106 765	-141 303
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		53 541	75 617
<b>Resultat före skatt</b>		53 541	75 617
<b>Årets resultat</b>		53 541	75 617

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	15 145 957	15 551 693
Inventarier, verktyg och installationer	10	35 029	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 180 986</b>	<b>15 551 693</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 181 486</b>	<b>15 552 193</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		0	7 903
Övriga fordringar	12	1 999 928	1 680 997
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	132 658	83 816
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 132 586</b>	<b>1 772 716</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och Bank	14	12 962	9 439
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>12 962</b>	<b>9 439</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 145 548</b>	<b>1 782 155</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 327 034</b>	<b>17 334 348</b>



Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 245 510	1 245 510
Fond för yttre underhåll		1 722 452	1 588 612
Summa bundet eget kapital		2 967 962	2 834 122
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 038 833	1 097 057
Årets resultat		53 541	75 617
Summa fritt eget kapital		1 092 374	1 172 674
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 060 336</b>	<b>4 006 796</b>
<i>Långfristiga skulder</i>	15		
Övriga skulder till kreditinstitut		9 541 207	9 392 174
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 541 207</b>	<b>9 392 174</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	3 217 026	3 514 114
Leverantörsskulder		162 762	87 733
Skatteskulder		11 325	20 958
Övriga skulder	16	20 646	20 646
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	313 732	291 927
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 725 491</b>	<b>3 935 378</b>
 <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		 <b>17 327 034</b>	 <b>17 334 348</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Årets resultat	53 541	75 617
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	409 628	421 455
Utrangering	0	270 900
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>463 169</b>	<b>767 972</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-40 906	-25 451
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	87 199	-47 444
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>509 462</b>	<b>695 077</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	0	-855 059
Förvärv/försäljning av inventarier	-38 921	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-38 921</b>	<b>-855 059</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-148 055	-145 664
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-148 055</b>	<b>-145 664</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>322 486</b>	<b>-305 646</b>
Likvida medel vid årets början	1 688 432	1 994 078
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 010 918</b>	<b>1 688 432</b>

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

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

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

#### Intäktsredovisning

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

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till 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	1,6
Sättningsåtgärder	4,0
Takfläktar	6,6
Putslagning	3,5
Inventarier	1,0

#### 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 3 068 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 1 459 kronor per lägenhet.

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

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. 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 9 490 tkr.

**Upplysningar till resultaträkningen****Not 2****Nettoomsättning**

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 275 128	2 275 128
Hysesintäkter lokaler	131 400	131 400
Hysesintäkter garage	64 800	66 600
Hysesintäkter p-platser	60 060	61 410
Överlåtelseavgift	11 900	9 464
Pantförskrivningsavgift	9 508	5 660
Avgift vid andrahandsuthyrning	0	12 570
Övriga intäkter	8 433	18 468
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 561 229</b>	<b>2 580 700</b>

**Not 3 Driftskostnader**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Fastighetsskötsel	151 624	144 240
Serviceavtal	34 607	34 114
Entreprenadstäd	78 315	68 752
Besiktningkostnader	3 244	41 678
Snörenhållning	2 328	0
Förbrukningsmaterial	3 340	894
Reparationer	126 908	133 917
Elavgifter	89 451	77 519
Uppvärmning	519 151	467 481
Vatten och avlopp	162 914	142 869
Sophämtning	90 199	66 857
Fastighetsförsäkringar	43 803	41 324
Kabel-TV, bredband m.m	104 908	48 930
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	101 953	100 243
Administrativ förvaltning enligt avtal	84 293	84 212
Övriga externa tjänster, drift	8 689	8 684
Studie- och fritidsverksamhet	6 875	0
Medlems- och föreningsavgifter	17 400	17 400
Övriga driftskostnader	700	700
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 630 702</b>	<b>1 479 814</b>

**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 ventilation	221 523	0
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>221 523</b>	<b>0</b>

**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>
Utrangering byggnad	0	270 900
Konsultarvoden	11 396	37 209
Revisionsarvode extern revisor	10 000	9 679
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	0	20
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>21 396</b>	<b>317 808</b>

**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>
Vicevärdsarvode	33 000	33 000
Styrelsearvoden	56 070	81 317
Arvoden föreningsrevisor	1 896	1 892
Övriga arvoden	2 500	0
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	24 208	28 494
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>117 674</b>	<b>144 703</b>

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	405 736	421 455
Avskrivning maskiner och inventarier	3 892	0
<b>Summa av- och nedskrivningar</b>	<b>409 628</b>	<b>421 455</b>

**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.	1 731	1 934
Räntekostnader	-108 496	-143 237
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-106 765</b>	<b>-141 303</b>

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

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	23 642 123	23 127 364
Årets anskaffning	0	855 059
Utrangerade byggnadsdelar	0	-340 300
Ingående avskrivning på byggnader	-8 109 529	-7 757 474
Återförda avskrivningar utrangerad byggnad	0	69 400
Årets avskrivningar, byggnader	-405 736	-421 455
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>15 126 858</b>	<b>15 532 594</b>
Mark	19 099	19 099
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>15 145 957</b>	<b>15 551 693</b>
Taxeringsvärde byggnad	28 101 000	28 101 000
Taxeringsvärde mark	22 978 000	22 978 000

**Not 10 Maskiner och inventarier**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Årets anskaffning	38 921	0
Årets avskrivning på inventarier	-3 892	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>35 029</b>	<b>0</b>

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

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

**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	1 997 956	1 678 992
Skattekonto	1 972	2 005
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>1 999 928</b>	<b>1 680 997</b>

**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>
Kostnader för vatten och avlopp	14 400	7 641
Sophämningskostnader	3 609	2 456
Försäkringspremier	46 431	43 803
Kabel-TV avgifter m.m.	25 780	25 776
Förvaltningsavtal	41 988	3 690
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	450	450
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>132 658</b>	<b>83 816</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Handkassa	6 162	2 660
SBAB Bank	6 800	6 779
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>12 962</b>	<b>9 439</b>



**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	12 758 233	12 906 288
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>12 758 233</b>	<b>12 906 288</b>
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	18 847 750	18 847 750
<b>Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>18 847 750</b>	<b>18 847 750</b>

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	1,37	2022-01-30	3 101 798
Stadshypotek	0,59	2023-10-30	3 170 376
Stadshypotek	0,59	2023-10-30	3 120 000
Stadshypotek	0,76	2024-03-01	<u>3 366 059</u>
Summa			12 758 233
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-148 852
Avgår lån för omförhandling 2022			<u>-3 068 174</u>
Totalt			9 541 207

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 12 013 973

**Not 16 Övriga skulder**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Fond för inre underhåll	18 957	18 957
Källskatt för arvoden och personallöner	825	825
Arbetsgivaravgift	864	864
<b>Summa övriga skulder</b>	<u>20 646</u>	<u>20 646</u>

**Not 17 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	0	3 752
Arbetsgivaravgifter	0	1 179
Arvode revision	7 125	9 500
Elavgifter	13 444	6 597
Uppvärmningskostnader	80 456	59 749
Förutbetalda hyror och avgifter	200 516	194 622
Upplupna räntekostnader	12 191	16 528
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<u>313 732</u>	<u>291 927</u>

Uppsala 2022-\_\_\_\_\_

Emma Hammarbäck

Rozbe Bozorgi

Monika Kähr

Lakin Anderson

Houssein Alali

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-\_\_\_\_\_.

Lars Kristian Stölen  
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson  
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ettan i Uppsala, org.nr. 717600-4955

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ettan 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ettan i Uppsala, org.nr. 717600-4955

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 Ettan 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 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. 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 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Kristian Stölen  
Av föreningen vald revisor





## ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Brf Ettan i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**EMMA HAMMARBÄCK**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2022-04-11 kl. 12:19:53



**MONIKA KÄHR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-11 kl. 20:13:21



**ROZBE BOZORGI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-25 kl. 15:41:42



**HOUSSEIN ALALI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-08 kl. 14:59:52



**LAKIN WENDELL ANDERSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-26 kl. 04:20:44



**CORNELIA GUSTAFSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-27 kl. 19:25:24



**LARS KRISTIAN STÖLEN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-26 kl. 19:36:19



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Brf Ettan i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CORNELIA GUSTAFSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-27 kl. 19:26:15



**LARS KRISTIAN STÖLEN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-27 kl. 19:44:54

