



Årsredovisning
För HSB BRF 41 Tunaberg Uppsala
717600-4476
Räkenskapsåret
2021-09-01-2022-08-31

Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	17

Styrelsen för HSB BRF 41 Tunaberg i Uppsala får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1960. Föreningen äger byggnaderna på fastigheter Tuna Backar 1:14, 34:2, 34:3, som byggdes år 1963/1964 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningen huvudsakliga ändamål är att i föreningens byggnader upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-11-27.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-02-28. Då pandemin släppt sitt grepp och restriktionerna hävts, kunde stämma i fysisk form igen hållas.

Styrelsens sammansättning under verksamhetsåret 2021-2022:

Ann Liljemark	Ordförande	i tur att avgå
Sara Andreasson	Vice ordförande	
Alice Egger	Sekreterare	
Ulrika Söderberg	Ledamot	i tur att avgå
Thomas Wahl	Ledamot	i tur att avgå
Tord Hedén	Ledamot utsedd av HSB Uppsala	
Leif Eriksson	Suppleant	i tur att avgå
Harald Brink	Suppleant	

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare:

Ann Liljemark, Alice Egger och Sara Andreasson. Tecknas av två i förening.

Revisorer:

Gunilla Larsson (ej boende i föreningen) som ordinarie revisor och Niclas Wärenfeldt från BoRevision, utsedd av HSB Riksförbund. Som suppleant för Gunilla Larsson valdes Bo Westin.

Valberedning:

Anna Kari Palm (sammankallande) Leena Westberg Eriksson, samt Nanna Nissar Borg.

Studie och fritidsledare:

Under året har Harald Brink haft uppdraget. Nationaldagsfirande med korvgrillning och bouletturnering genomfördes.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Anticimex:	systematiskt brandskydd (SBA)
Arona städ AB:	lokalvård
Certego:	nyckelhantering t o m 2022-03-31
HSB riks:	centralt medlemskap
Linderareverkstaden:	servicavtal tvättstugor
Nomor:	skadedjursbekämpning ingår via föreningens försäkringsavtal
Parkia:	parkeringsövervakning
Protector:	fastighetsförsäkring
Ragn-Sells:	avfallshantering
Returpappercentralen:	avfallshantering
Sappa:	TV, bredband fastighetsnät fr o m 2022-06-01
Skanova:	upplåtelseavtal kopplingsstation fiber
Suez:	containertömning
Svea Smart Grid:	drift och rapportering IMD el
Sweax:	ekonomisk förvaltning
Söderberg och Partner:	försäkringsmäklare
Tele2:	TV och fastighetsnät t o m 2022-05-31
Telenor:	centralt avtal gällande bredband t o m 2022-05-31
Upplands BoService:	fastighetsskötsel
Upplands BoService:	underhållsplan
Uppsala Va & Avfall:	vatten, hushållsavfall
Vattenfall:	elhandel, elnät, fjärrvärme, microproduktionsavtal
Värdeskydd:	taggar och nycklar, serviceavtal. Fr o m 2022-04-01 även nyckelhantering

Styrelsen ser löpande över våra avtal för att föreningen ska få bästa möjliga och mest kostnadseffektiva villkor, med bra avtalstider. I första hand sägs avtal upp för omförhandling, i andra hand för ny upphandling/konkurrensutsättning.

Större underhåll som gjorts:

2004 fönsterbyte och utbyggnad av balkonger
2006-2007 stamreovering
2011-2012 investering i yttre miljö samt kontroll av alla avlopp
2013-2014 byte av garageportar inkl lås
2014-2015 delvis utbyta spilledningar
2015-2016 byte till säkerhetsdörrar i alla lägenheter, samt nytt låssystem
2018-2019 relining av föreningens avlopp
2019-2020 Byggprojekt påbörjas. Tak, förstärkning av tak, solceller monteras, byte av takplåtar, reovering av skorstenar, dränering takavvattning, kulvertar.
2020-2021 färdigställande av ROT projekt. Dränering, målningsarbeten, nya entréportar och nytt inpasseringssystem. Byte till LED lampor.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 5 151 221 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 105 850 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Beslutande organ är föreningsstämman.

Lagstadgade besiktningar har genomförts.

Lägenhetsfördelning

Föreningen har följande bostadsrätt och uthyrningsenheter

Bostadslägenheter med bostadsrätt:

2 rok	135 st
3 rok	<u>96 st</u>
Summa bostadslägenheter	231 st

med sammanlagd yta av 15 382 kvm

Lokaler	5 st
Förråd (2-42 kvm)	29 st
Varmgarage (14-16 kvm)	9 st
Varmgarage (16-17 kvm)	18 st
Varmgarage (20-21 kvm)	13 st
Kallgarage	42 st
P-plats med el-plint	60 st
P-plats utan el	7 st
MC-plats	2 st

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade hos Protector. Skadedjursförsäkring finns hos Nomor.

Bostadsrättstillägget ingår i försäkringen hos Protector.

Hemförsäkring är dock nödvändig och tecknas samt bekostas av bostadsrättsinnehavaren.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byggprojektet avseende underhåll och förbättringar är slutfört. Förväntad kostnad inom budget.

För att täcka kostnaden för investeringen finns en ekonomisk långtidsbudget fastställd som bland annat innebär årlig avgiftshöjning (under 10 år).

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett minusresultat om 490 558. Det fria egna kapitalet uppgår detta räkenskapsår till 15 422 933.

Föreningens fastigheter Tuna Backar 1:14, 34:2, 34:3, har ett taxeringsvärde som uppgår till 346 752 000 varav byggnadsvärdet är 175 655 000.

Medlemsinformation

Från 1 september 2022 höjdes avgifterna med 2%, allt enligt den plan som tidigare aviserats.

Vid verksamhetsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 608 kr/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.

Under verksamhetsåret har 23 (11) bostadsrätter överlåtits.

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 281 (290)

Inom parentes anges antal föregående år.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Genomsnittlig årsavgift bostäder				
kr/kvm	608	596	590	578
Låneskuld kr/kvm	4 997	5 173	2 082	1 799
Likvida medel	9 151	11 163	10 217	3 774
Kassalikviditet i %	369	86	49	60
Soliditet	21	21	40	42
Nettoomsättning	11 147	10 699	10 699	10 073
Resultat efter finansiella poster	-491	-1 394	1 576	2 235
Årets resultat	-491	-1 394	1 576	2 235
Eget kapital	21 484	21 974	23 368	21 792
varav underhållsfond	5 151	5 615	6 303	6 298
Utfört underhåll	88	569	727	0

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.

Definitioner nyckeltal

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

Låneskuld kr/ kvm. Föreningens totala fastighetslån fördelat på kvmytanför bostäder och lokaler.

Likvida medel består av föreningens eventuella placeringar och banktillgodohavanden.

Kassalikviditet beräknas summa omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskap redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån.

Soliditet beräknas summa av eget kapital delat med totala tillgångar (balansomsättning) Det 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.

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

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	909 495	5 614 660	16 843 771	-1 393 719	21 974 207
Disposition av föregående års resultat:		-463 439	-930 280	1 393 719	0
Årets resultat				-490 558	-490 558
Belopp vid årets utgång	909 495	5 151 221	15 913 491	-490 558	21 483 649

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kronor):

balanserad vinst	15 913 491
årets förlust	-490 558
	15 422 933

disponeras så att

avsättning fond för yttre underhåll	188 000
uttag av fond för yttre underhåll	-88 288
i ny räkning överföres	15 323 221
	15 422 933

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	11 195 777	10 699 373
Övriga rörelseintäkter	3	134 185	20 512
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		11 329 962	10 719 885
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-7 308 204	-7 280 614
Planerade underhåll	5	-88 288	-569 289
Övriga externa kostnader	6	-62 191	-875 993
Personalkostnader	7	-379 741	-513 356
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 132 924	-1 286 485
Övriga rörelsekostnader		0	-937 900
Summa rörelsekostnader		-10 971 348	-11 463 637
Rörelseresultat		358 614	-743 752
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34	141
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-849 206	-650 108
Summa finansiella poster		-849 172	-649 967
Resultat efter finansiella poster		-490 558	-1 393 719
Resultat före skatt		-490 558	-1 393 719
Årets resultat		-490 558	-1 393 719

Balansräkning	Not	2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	90 389 165	86 973 529
Inventarier, verktyg och installationer	10	182 457	183 517
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	0	6 500 000
Summa materiella anläggningstillgångar		90 571 622	93 657 046
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		90 572 122	93 657 546
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		37 398	48 444
Övriga fordringar	13	163 712	126 377
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	298 285	122 248
Summa kortfristiga fordringar		499 395	297 069
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		9 151 432	11 163 273
Summa kassa och bank		9 151 432	11 163 273
Summa omsättningstillgångar		9 650 827	11 460 342
SUMMA TILLGÅNGAR		100 222 949	105 117 888

4

Balansräkning	Not	2022-08-31	2021-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		909 495	909 495
Fond för yttre underhåll		5 151 221	5 614 660
Summa bundet eget kapital		6 060 716	6 524 155
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		15 913 491	16 843 772
Årets resultat		-490 558	-1 393 719
Summa fritt eget kapital		15 422 933	15 450 053
Summa eget kapital		21 483 649	21 974 208
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15, 16	76 122 750	69 847 385
Summa långfristiga skulder		76 122 750	69 847 385
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15, 16	734 532	9 718 893
Leverantörsskulder		398 362	359 179
Skatteskulder		23 971	33 727
Övriga skulder	17	189 975	30 513
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 269 710	3 153 983
Summa kortfristiga skulder		2 616 550	13 296 295
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		100 222 949	105 117 888

20

Kassaflödesanalys

Not	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	-490 558	-1 393 719
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 132 923	2 224 385
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 642 365	830 666
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	11 046	-44 228
Förändring av kortfristiga fordringar	-213 372	67 488
Förändring av leverantörsskulder	39 183	-508 068
Förändring av kortfristiga skulder exkl kortfristig del av lån till kreditinstitut	-1 734 567	1 867 946
Kassaflöde från den löpande verksamheten	744 655	2 213 804
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-47 500	-47 625 039
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-47 500	-47 625 039
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	47 000 000
Amortering av lån	-2 708 996	-642 414
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 708 996	46 357 586
Årets kassaflöde	-2 011 841	946 351
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	11 163 273	10 216 922
Likvida medel vid årets slut	9 151 432	11 163 273

24

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparation 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. Avskrivningen 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
Markanläggningar	5,0
Relining	4,0
Inventarier	20,0

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

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 ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller inga lån för 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.

10

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 kr 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 21,4% för verksamheterna som inte kan hänföras till fastigheten t e x avkastning på en del placeringar.

Not Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckning uttagna pantbrev	80 310 000	80 310 000
	80 310 000	80 310 000

Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Årsavgifter bostäder	9 348 717	9 163 106
Hysesintäkter lokaler	290 578	289 297
Hysesintäkter garage	390 464	393 601
Hysesintäkter p-platser	139 534	157 699
Kabel-Tv och bredbandsavgifter	346 500	346 500
Pant-, överlåtelse- andrahandsavgifter	49 135	58 763
Elintäkter*	555 171	207 938
Vattenintäkter	64 341	66 303
Övriga intäkter	11 337	16 166
	11 195 777	10 699 373

*Året inkluderar återbäring/försäljning el till leverantör

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Återvunna hyres- och kundfordringar	0	20 512
Ersättning från byggprojekt	134 185	0
	134 185	20 512

Not 4 Driftskostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Fastighetsskötsel	1 326 547	1 379 826
Trädgårdsskötsel utöver avtal*	126 375	22 807
Entreprenadstäd	293 238	206 144
Reparationer	174 701	360 209
Underhållsplanering	14 315	28 000
Besiktningkostnader	209 774	432 670
Systematiskt brandskyddsarbete	13 085	22 658
Serviceavtal**	32 500	0
Konsultarvode	0	22 750
Förbrukningsmaterial	8 541	28 533
Förbrukningsinventarier	3 900	18 827
Administrativ förvaltning enligt avtal	209 844	199 766
Arvode ekonomisk förvaltning utöver avtal	113 458	102 331
Övriga förvaltningskostnader (stämmor och möten)	14 945	51 944
Medlems och föreningsavgifter HSB	69 600	69 600
Arrrende p-platser	0	43 533
Vidarefakturerad kostnad	0	10 003
Fastighetsförsäkring	267 923	217 220
Fastighetsskatt och avgift	418 409	398 109
Elavgifter	582 442	368 524
Uppvärmning	1 993 473	1 934 228
Vatten och avlopp	672 644	650 700
Sophämtning	321 896	301 836
Kabel-TV och bredband	440 595	410 397
	7 308 205	7 280 615

*Uppförande av pergola

**Serviceavtal IMD

Not 5 Planerat underhåll

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Planerat underhåll tvättstuga	0	76 934
Planerat underhåll gemensamt utrymme	88 288	492 355
	88 288	569 289

Not 6 Övriga externa kostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Kontorsmaterial och dyl	2 102	1 597
Juristkostnader	25 438	11 813
Inkasso och KFM (medlemmar)	90	4 636
Revisionsarvode extern revisor	26 450	20 000
Bankkostnader inkl inteckningar på nya lån	8 111	837 947
	62 191	875 993

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode fast och sammanträdesarvode	127 039	146 419
Extra utfört arbete av styrelsen	149 675	247 945
Arvode föreningsrevisor och valberedning	19 320	18 200
Arbetsgivaravgifter	83 707	100 792
Totala arvoden och arbetsgivaravgifter	379 741	513 356

Not 8 Finansiella poster

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Räntekostnader på fastighetslån	-848 117	-650 071
Dröjsmålsräntor	-1 089	-37
	-849 206	-650 108

Not 9 Byggnader och mark

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	107 501 139	66 459 945
Årets anskaffning*	6 500 000	42 240 494
Årets utraneringar	0	-1 199 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	114 001 139	107 501 139
Ingående avskrivningar	-20 954 710	-19 967 658
Återföring avskrivningar	0	261 400
Årets avskrivningar byggnad	-3 084 364	-1 248 452
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 039 074	-20 954 710
Utgående redovisat värde	89 962 065	86 546 429
Taxeringsvärden byggnader	175 655 000	142 220 000
Taxeringsvärden mark	171 097 000	128 888 000

2

	346 752 000	271 108 000
Bokfört värde byggnad, standardförbättring, markanläggning	89 962 065	86 546 429
Bokfört värde mark	427 100	427 100
	90 389 165	86 973 529

*Årets anskaffning: passagesystem 6 500 000 kr

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	671 328	671 328
Inköp	47 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	718 828	671 328
Ingående avskrivningar	-487 811	-449 778
Justerad avskrivning	0	4 939
Årets avskrivningar	-48 560	-42 972
Utgående ackumulerade avskrivningar	-536 371	-487 811
Utgående redovisat värde	182 457	183 517

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	6 500 000	1 115 455
Inköp	0	47 058 130
Omklassificeringar	-6 500 000	-41 673 585
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	6 500 000
Utgående redovisat värde	0	6 500 000

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-08-31	2021-08-31
Andel i HSB Riksförbund	500	500
Summa	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 13 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	144 392	0
Löneförskott	19 320	0
Momsfordran	0	126 377
	163 712	126 377

40

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Försäkringspremier	97 794	72 334
Kabel-Tv, bredband- avgifter m m	133 980	35 798
Vattenkostnader	0	9 975
Upplupen elintäkt	45 789	0
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	4 472	4 141
Förtubetald serviceavgift	16 250	0
	298 285	122 248

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Föreningens banklån om 76 857 282 (f g år 79 566 278) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-08-31	2021-08-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	76 122 750	69 847 385
	76 122 750	69 847 385
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut (nästa års amortering)	734 532	633 096
Övriga skulder till kreditinstitut (nästa års omförhandling lån)	0	9 085 797
	734 532	9 718 893

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-08-31	Lånebelopp 2021-08-31
Stadshypotek	1,14	2022-06-01	0	3 720 000
Stadshypotek	1,48	2023-10-30	1 085 680	1 483 240
Stadshypotek	1,48	2023-10-30	4 466 050	4 515 950
Stadshypotek	0,83	2023-12-01	4 353 069	4 401 705
Stadshypotek	1,03	2028-09-30	9 000 000	9 000 000
Stadshypotek	0,83	2026-03-30	5 325 000	5 385 000
Stadshypotek	0,89	2025-09-01	2 752 586	2 809 586
Stadshypotek	1,03	2028-09-30	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek	1,03	2028-12-01	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	1,12	2029-03-01	15 000 000	15 000 000
Stadshypotek	0,58	2024-03-30	1 865 000	1 885 000
Stadshypotek	0,55	2022-06-01	0	3 365 797
Stadshypotek	1,21	2029-06-01	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	0,55	2022-06-01	0	2 000 000
Stadshypotek	2,59	2024-06-01	3 680 000	0
Statshypotek	2,57	2024-06-01	3 329 897	0
			76 857 282	79 566 278
Kortfristig del av långfristig skuld			734 532	9 718 893

Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen uppgår till 50 000 000.

40

Not 17 Övriga skulder


	2022-08-31	2021-08-31
Oidentifierade inbetalningar	6 830	3 689
Depositioner	21 700	16 900
Medlemmarnas inre repfond	5 577	5 577
Personalskatt	57 042	2 295
Lagstadgade sociala avgifter	48 669	2 052
Momsskuld	50 157	0
	189 975	30 513

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	12 859	15 726
Upplupna styrelsarvoden	40 930	51 135
Upplupet arvode revisorn	20 000	18 550
Upplupna räntekostnader	94 075	74 046
Upplupna elkostnader	34 410	26 907
Upplupen värmekostnad	79 201	82 424
Upplupen kostnad förvaltning och underhåll	92 346	2 006 551
Förutbetalda intäkter	895 889	878 644
	1 269 710	3 153 983

sp


Uppsala 7/11 2022


Ann Liljemark
Ordförande


Sara Andreasson


Alice Egger



Ulrika Söderberg

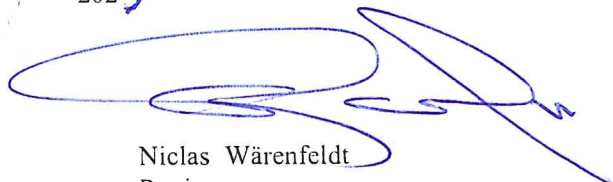

Thomas Wahl


Tord Hedén

Vår revisionsberättelse har lämnats 3/11

2023


Gunilla Larsson
Av föreningen vald revisor



Niclas Wärenfeldt
Revisor
BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 41 Tunaberg i Uppsala, org.nr. 717600-4476

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 41 Tunaberg i Uppsala för räkenskapsåret 2021-2022.

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 augusti 2022 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 revisions sed 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 revisors sed 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.

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 uppger, 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf 41 Tunaberg i Uppsala för räkenskapsåret 2021-2022 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 3 11 - 2023



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Gunilla Larsson
Av föreningen vald revisor