

Årsredovisning 2022

för

HSB Brf 61 Annerstedt i Uppsala

Org.nr 716401-2317

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse 2022

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-10-06.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2007-12-03. Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag och en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Flogsta 10:2, Uppsala kommun med gatuadress Flogstavägen 146-176 i Uppsala.

På fastigheten finns tolv flerbostadshus i två-fem våningar. Byggnaden har värdeår 1981.

Föreningen upplåter 96 lägenheter med bostadsrätt samt hyr ut två lokaler. Bostadsytan uppgår till 9 319 kvm. I området finns två tvättstugor. Dessutom finns bastu samt två gästrum och en samlingslokal. Inom området finns även fyra lekplatser.

Lägenheterna fördelas enligt nedan.

15 st	2 rum och kök
26 st	3 rum och kök
37 st	4 rum och kök
16 st	5 rum och kök
<u>2 st</u>	6 rum och kök
96 st	

116 p-platser, varav 48 med motorvärmare, finns på motsatta sidan av Flogstavägen, enligt servitut.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar genom Söderberg & Partners AB.

I avtalet ingår styrelseförsäkring. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen).

Styrelse för tiden 1 januari - 14 juni

Cecilia Hamenius	Ledamot, ordförande	Ekonomi
Emil Ekberg	Ledamot, vice ordförande	EI, försäkring mm
Ulf Brinnen	Ledamot	Ekonomi, arbetsledare vicevärd
Eva Danielsson	Ledamot, sekreterare	Administration
Nichlas Grotteblad	Ledamot, data	IT och hemsida
Halina Hohental	Ledamot	
Johan Lundin	Ledamot	
Göran Johansson	Ledamot, HSB	
P-O Kronosjö	Suppleant, teknik	Låssystem och infartsbommar
Nivin Merza Malik	Suppleant	

Styrelse för tiden 14 juni - 31 december

Johan Lundin	Ledamot, ordförande	Ekonomi
Emil Ekberg	Ledamot, vice ordförande	EI, försäkring mm
Ulf Brinnen	Ledamot	Ekonomi, arbetsledare vicevärd
Eva Danielsson	Ledamot, sekreterare	Administration
Nichlas Grotteblad	Ledamot, data	IT och hemsida
Halina Hohental	Ledamot	
Göran Johansson	Ledamot, HSB	
P-O Kronosjö	Suppleant, teknik	Låssystem och infartsbommar
Nivin Merza Malik	Suppleant	

Vid årsstämman 2022-06-14 omvaldes ledamöterna Johan Lundin, Eva Danielsson och Nichlas Grotteblad samt suppleanten P-O Kronosjö på två år.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för Emil Ekberg, Ulf Brinnen, Halina Hohental och Nivin Merza Malik.

Vicevärd Stefan Fridberg är ständigt adjungerad till styrelsemöten.

Attestanter av leverantörsfakturor: Johan Lundin, Emil Ekberg och Eva Danielsson.

Revisor

BOREV Revision AB	Extern revisor
Egon Nilsson	Intern revisor
Jakob Johnson	Intern revisor, suppleant

Valberedning

Hernan Ravanal	Sammanställande
David Ekstedt	
Shima Momeni	

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Stämma och sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 juni 2022.

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Boservice i Uppland AB för fastighetskötsel.
- Mediator AB för ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning.
- Telenor Sverige AB för TV och bredband.
- Vattenfall Eldistribution för elnät.
- Bodens energi för elhandel.
- Vattenfall för fjärrvärme.
- Uppsala Vatten för hushållsavfall med kompost och restavfall.
- Ragn Sells AB för källsortering av färgat/ofärgat glas, plast, metall, tidningar, kartong.
- Uppsala Lyftservice för hisservice.
- Länsförsäkringar för fastighetsförsäkring, bostadsrättstillägg och ohyresbekämpning.



Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Verksamheten under 2022

Nytt låssystem har införts, samt att nya säkerhetsdörrar till källare har installerats.

Aktivitetsdagar hölls den 23 april och den 12 november. Efter aktivitetsdagarna kunde vi äntligen gemensamt äta middag och umgås i kvarterslokalen igen.

Föreningens försenade 40 årsjubileum genomfördes med stor framgång, till mångas glädje.

Ungdomarna boende i föreningen har arbetat med trädgårdsskötsel under två veckor på sommaren.

Genomgång av skyddsrum utfördes och dessa bedömdes vara i funktionsdugligt skick.

Styrelsen har anlitat en jurist för att föra föreningens talan gällande servitutet för vår parkering.

Fastighetsförsäkringen beslöts, efter offertgenomgång, att ligga kvar hos Länsförsäkringar.

Verksamheten under kommande år

Gästrummet bredvid expeditionen i 166 renoveras.

Renovering av hallar i tvättstugehusen kommer att utföras.

Spolning av rörstammar, som genomförs med en cykel på fem år, utförs.

Målning av fönsterkarmar kommer att utföras.

Tidigare utfört underhåll

2018	Avverkning av träd
2018	Ombyggnation av rökluckor
2019	Spolning av stammar
2019	Rengöring av ventilationskanaler
2022	Byte låssystem

Avsättning till underhåll

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll till den yttre reparationsfonden skall göras årligen. Enligt stadgarna skall årligen avsättas ett belopp enligt upprättad underhållsplan.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret.

Den 1 april 2023 höjs årsavgiften med 4%.

Medlemsinformation

Under 2022 har 7 överlåtelse skett, föregående år 9.

Vid ingången av 2022 hade föreningen 144 medlemmar och 144 medlemmar vid utgången av 2022.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.



Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	5 970	5 969	5 921	5 889	5 663
Res. efter finansiella poster (tkr)	561	1 232	1 004	1 090	-390
Balansomslutning (tkr)	36 295	36 367	35 528	*	*
Soliditet**	50%	48%	46%	43%	41%
Årsavgift bostäder kr/kvm	624	624	624	617	595
Bankskuld kr/kvm boyta	1 841	1 906	1 967	2 058	2 070
Räntekänslighet***	2,95	3,05	3,20	*	*
Sparande för underhåll/kvm (kr)****	177	226	*	*	*

* Nyckeltalet har tidigare inte redovisats, oredovisade år anges som *

**Soliditet definieras som eget kapital i förhållande till totala tillgångar

*** Räntebärande skuld 31.12/redovisad årsavgift

****Årets resultat+avskrivningar+underhållskostnad/boyta

Förändring av eget kapital

	Insatser och uppl avg.	Yttre rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 281 923	12 181 151	-124 500	1 231 792
Disp. av 2021 års resultat		519 800	711 992	-1 231 792
Årets resultat				<u>561 136</u>
Belopp vid årets utgång	4 281 923	12 700 951	587 492	561 136

Förslag till resultatdisposition:

Till föreningsstämman disposition står:

Balanserat resultat	587 492
Årets resultat	<u>561 136</u>
	1 148 628

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsätts	519 800
Från yttre fonden ianspråkats	-354 854
i ny räkning överförs	<u>983 682</u>
	1 148 628

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning samt noter.

RESULTATRÄKNING

	<u>2022-01-01</u> <u>2022-12-31</u>	<u>Not</u>	<u>2021-01-01</u> <u>2021-12-31</u>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	5 970 326	2	5 969 162
Övriga rörelseintäkter	59 863	3	22 884
SUMMA INTÄKTER	<u>6 030 189</u>		<u>5 992 046</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	-3 750 142	4	-3 178 561
Övriga externa kostnader	-380 397	5	-239 185
Personalkostnader	-517 328	6	-487 795
Avskrivningar	-673 386	7,8	-700 788
Summa rörelsekostnader	<u>-5 321 253</u>		<u>-4 606 329</u>
RÖRELSERESULTAT	<u>708 936</u>		<u>1 385 717</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter	58		0
Räntekostnader	-147 858		-153 925
Summa finansiella poster	<u>-147 800</u>		<u>-153 925</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>561 136</u>		<u>1 231 792</u>

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	2022-12-31	Not	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	28 892 216	7	29 517 680
Inventarier	5 645	8	53 567
Summa materiella anl.tillgångar	28 897 861		29 571 247
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Långfristiga värdepappersinnehav	700 000	9	700 000
Summa finansiella anl.tillgångar	700 000		700 000
Summa anläggningstillgångar	29 597 861		30 271 247
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar	0		100
Övriga fordringar	50 603	10	48 260
Förutb. kostnader / uppl. intäkter	234 153	11	233 698
Summa kortfristiga fordringar	284 756		282 058
Kassa och bank	6 412 413		5 813 319
Summa omsättningstillgångar	6 697 169		6 095 377
SUMMA TILLGÅNGAR	36 295 030		36 366 624

BALANSRÄKNING, FORTS

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2022-12-31	Not	2021-12-31
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser	4 281 923		4 281 923
Yttre reparationsfond	12 700 951		12 181 151
Summa bundet eget kapital	16 982 874		16 463 074
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat	587 492		-124 500
Årets resultat	561 136		1 231 792
Summa fritt eget kapital	1 148 628		1 107 292
SUMMA EGET KAPITAL	<u>18 131 502</u>		<u>17 570 366</u>
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	11 205 719	12	17 158 654
Summa långfristiga skulder	11 205 719		17 158 654
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Kortfristig skuld till kreditinstitut	5 952 935	12	600 000
Medlemmarnas reparationsfond	53 833		55 573
Leverantörsskulder	390 348		455 436
Egna skatteskulder	14 571		11 924
Övriga kortfristiga skulder	12 160	13	13 019
Uppl. kostnader / förutbet. intäkter	533 962	14	501 652
Summa kortfristiga skulder	6 957 809		1 637 604
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	36 295 030		<u>36 366 624</u>

NOTER

NOT NR 1

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2) om årsredovisning i mindre företag.

Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Principerna är oförändrade från föregående år.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Utgifter för förbättringsarbeten som anses vara värdehöjande gentemot ursprungligt skick ökar tillgångarnas redovisade värden. Utgifter för reparationer och underhåll som avser att återställa eller behålla byggnaden i ursprungligt skick redovisas som kostnader.

Tillämpad avskrivning:

Byggnad	1,67%
Maskiner och inventarier	10-20%

Värderingsprinciper

Tillgångar har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, årsavgifter och hyror.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Räntekänslighet (%)

En procent av räntebärande skulder per 31 december genom redovisade årsavgifter.

Sparande för underhåll/kvm (kr)

Årets resultat+avskrivningar+underhållskostnad/totalyta

Belopp anges i hela kronor (SEK).

NOT NR 2

Nettoomsättning

	<u>2022-01-01- 2022-12-31</u>	<u>2021-01-01- 2021-12-31</u>
Årsavgifter, bostäder	5 821 936	5 821 936
Hysesintäkter, förråd/kontor	25 890	22 040
Hysesintäkter, p-platser	122 500	125 186
Övriga intäkter	0	0
SUMMA	<u>5 970 326</u>	<u>5 969 162</u>

NOT NR 3

Övriga intäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Gemensamhetslokal och gästrum	23 400	7 900
Påminnelseavgift	420	120
Övriga intäkter	29 670	14 864
Försäkringsersättning	6 373	0
SUMMA	59 863	22 884

NOT NR 4

Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel enligt avtal	233 618	232 502
Fastighetsskötsel, övr	41 617	27 368
Obligatoriska besiktningar	265 910	17 500
Hiss	79 912	69 964
Reparationer inkl försäkr skador	282 893	218 430
Serviceavtal	0	20 715
Underhåll	415 326	172 388
El	293 397	293 930
Värme	1 061 677	1 106 098
Vatten/avlopp	331 487	329 048
Sophämtning	205 585	163 724
Kabel TV, bredband	230 400	236 844
Försäkring	160 286	149 986
Fastighetsavgift/-skatt	148 034	140 064
SUMMA	3 750 142	3 178 561

NOT NR 5

Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier	8 969	0
Telefon	3 843	4 188
Revisionsarvode, extern	16 613	16 125
Arvode ekonomisk förvaltning	105 560	102 484
Övriga förvaltningskostnader	177 062	87 288
Serviceavgift branschorganisation	29 100	29 100
Advokatkostnader	39 250	0
SUMMA	380 397	239 185

NOT NR 6

Personalkostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvode	119 914	87 224
Arvode till revisor	7 388	4 748
Löner, arbetare	92 580	91 590
Vicevärdsarvode	194 800	208 800
Sociala avgifter	102 286	94 638
Övriga personalkostnader	360	795
SUMMA	517 328	487 795

NOT NR 7

Byggnader och mark

	<u>22-12-31</u>	<u>21-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	40 827 072	40 827 072
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 827 072	40 827 072
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 309 392	-10 683 928
Årets avskrivningar	-625 464	-625 464
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 934 856	-11 309 392
Utgående redovisat värde	28 892 216	29 517 680
Varav byggnader	25 812 216	26 437 680
Varav mark	3 080 000	3 080 000

Fastighetsskatt

Byggnaden har åsatts värdeår 1981 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2021 uppgick till 1.459 kr/lgh och för 2022 till 1.519 kr/lgh).

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Taxeringsvärde Flogsta 10:2	149 369 000	103 000 000
Byggnadsvärde	98 221 000	73 000 000
Markvärde	51 148 000	30 000 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	149 369 000	103 000 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	149 000 000	103 000 000
Lokaler	369 000	0

NOT NR 8

Maskiner och inventarier

	<u>22-12-31</u>	<u>21-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	502 497	502 497
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	502 497	502 497
Ingående ackumulerade avskrivningar	-448 930	-373 606
Årets avskrivningar	-47 922	-75 324
Utgående ackumulerade avskrivningar	-496 852	-448 930
Utgående redovisat värde	5 645	53 567

NOT NR 9

Långfr. Värdepappersinnehav

	<u>22-12-31</u>	<u>21-12-31</u>
Aktier och andelar	700 000	700 000
SUMMA	700 000	700 000

NOT NR 10

Övriga fordringar

	<u>22-12-31</u>	<u>21-12-31</u>
Fordran avgifter och hyror	0	100
Skattekonto	38 553	38 602
Övriga kortfr fordringar	12 050	9 658
SUMMA	50 603	48 360

NOT NR 11	Förutbet.kostn./uppl.intäkter	
	22-12-31	21-12-31
Förutbetalad försäkringspremie	172 817	160 286
Bredband/TV	47 940	24 000
Vatten	0	27 107
Renhållning	0	14 979
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>13 396</u>	<u>7 326</u>
SUMMA	234 153	233 698

NOT NR 12	Villkorsändr.	Skulder kreditinstitut	
		Ränta	Skuld
Nordea	2024.01.17	0,70%	4 900 000
SEB	2023.12.28	0,83%	5 577 935
SEB	2024.12.28	0,96%	<u>6 680 719</u>
SUMMA FASTIGHETSLÅN			17 158 654
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår			-5 577 935
Kortfristig del övriga fastighetslån - nästa års amortering			<u>-375 000</u>
SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER			5 952 935
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			11 205 719
Beräknad låneskuld 2027.12.31			14 158 654

NOT NR 13	Övriga kortfr. skulder	
	22-12-31	21-12-31
Källskatt och sociala avgifter	11 680	13 019
Övriga kortfristiga skulder	<u>480</u>	<u>0</u>
SUMMA ÖVRIGA KORTFR: SKULDER	12 160	13 019

NOT NR 14	Uppl. kostn./förutb.intäkter	
	22-12-31	21-12-31
Upplupna räntekostnader	7 378	7 740
Förskottsbetalda hyror och avgifter	515 015	488 130
Ber uppl löner och sociala avgifter	4 074	5 782
Övriga upplupna kostnader	<u>7 495</u>	<u>0</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	533 962	501 652

NOT NR 15	Ställda säkerheter	
	22-12-31	21-12-31
Fastighetsinteckningar	33 411 000	33 411 000

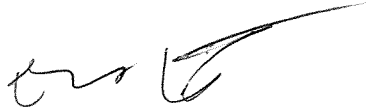
NOT NR 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Det är sannolikt att föreningen kommer att få ta del av det statliga elstödet som betalas ut under 2023. Stödet avser ersättning för elkostnader under delar av år 2021 och 2022, men tillgodogörs 2023.

Uppsala 2023 -04-24



Johan Lundin
Ordförande



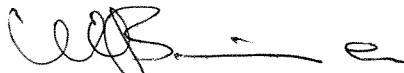
Emil Ekberg
Vice ordförande



Eva Danielsson
Sekreterare



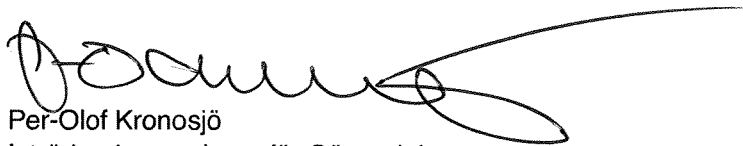
Nichlas Grotteblad
Ordinarie ledamot



Ulf Brinnen
Ordinarie ledamot



Halina Hohental
Ordinarie ledamot



Per-Olof Kronosjö
Inträdande suppleant för Göran Johansson

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den 8 maj 2023



Tomas Ericson
BOREV Revision AB
Auktoriserad revisor



Egon Nilsson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf 61 Annerstedt i Uppsala, org.nr 716401-2317

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 61 Annerstedt i Uppsala för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

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 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen HSB Brf 61 Annerstedt i Uppsala för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Uppsala den 8 maj 2023



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor