

2021-2022

# ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening  
Fullerö Hage





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fullerö Hage i Uppsala med säte i Uppsala Kommun org.nr. 769633-2571 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30.

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

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-02-02.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fullerö 21:77	2018-01-01	2017

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätternas fastighetsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
52	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6932
<b>Totalt 52 objekt</b>		<b>6932</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 4 rok (radhus 116 kvm), 45 st 5 rok (fristående hus 136 kvm).

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mikael Brolund	Ordförande	2020-01-01	
Kurt Hofgren	Ledamot	2021-07-12	
Kurt Hofgren	Suppleant	2020-01-01	2021-07-12
Patrik Collby	Ledamot	2020-01-01	2021-09-08
Jukka Kantanen	Ledamot	2020-01-01	
Dylan Shewket Tofiq	Ledamot	2020-01-01	
Christoffer Björk	Ledamot	2021-12-12	
Christoffer Björk	Suppleant	2021-07-12	2021-12-12
Siad Malla	Suppleant	2021-07-12	
Julia Ohde	Suppleant	2021-07-12	2021-08-28
Johan Nelin	Suppleant	2021-12-12	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Mikael Brolund, Kurt Hofgren samt suppleanterna Siad Malla och Johan Nelin.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Kurt Hofgren, Patrik Collby, Jukka Kantanen, Dylan Shewket Tofiq, Mikael Brolund.

Revisorer har varit Niclas Wärenfeldt från BoRevision i Sverige AB, vald vid föreningsstämman.

Valberedning har varit: Zeinab Osman (sammankallande) samt Eleonore Hedlund, vald vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-12-09. På stämman deltog 12 medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2022-07-01 är registrerad.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Föreningens konflikt med Panghus är ej löst än, förhoppningsvis kommer allt bli avklarat med Panghus under kommande räkenskapsår.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:**

Eftersom föreningen är från 2018 har det inte varit behov av några större åtgärder än.

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

En underhållsplan håller på att tas fram för att få överblick på kommande åtgärder som kommer behövas.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

- HSB Boservice i Uppland AB Ekonomisk förvaltning
- HSB Boservice i Uppland AB Skötsel av gemensamma ytor
- Uppland TH Entreprenad Snöröjning och sandning
- Vattenfall Elavtal, el och nät
- Folksam Fastighetsförsäkringar

*Ekonomi*

Det gångna året räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 613 650 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 1 827 781 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 11 063 kr. Underskottet beror på höga avskrivningar då det är en nyproduktion.

Det väsentliga för att 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 positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se sid 9, detta beror dock på att föreningen upptagit ett nytt lån om 1,5 Mkr. Skulle man bortse från detta så är kassaflödet negativt.

*Underhåll och investeringar*

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 581 037 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 243 547 kr i enlighet med den ekonomiska planen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 11 063 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

**MEDLEMSINFORMATION**

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 439 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.

Under året har 7 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 97 och under året har det tillkommit 13 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 97.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	123	201	119	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 317	12 265	12 391	0	0
Räntekänslighet, %	28	28	28	0	0
Energikostnad, kr/kvm	32	36	23	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	117	92	91	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	439	439	439	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	471	480	439	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 270	3 331	3 043	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-614	-214	-638	0	0
Soliditet, %	66	66	66	0	0

Eftersom föreningen är så ny så finns inte uppgifter för nyckeltalen för år 2018-2019.

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	165 185 000	0	0	165 185 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	450 000	225 000	-93 963	581 037
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>165 635 000</b>	<b>225 000</b>	<b>-93 963</b>	<b>165 766 037</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-869 581	0	-344 550	-1 214 131
Årets resultat, kr	-213 512	0	0	-613 650
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-1 083 093</b>	<b>0</b>	<b>-344 550</b>	<b>-1 827 781</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>164 551 907</b>	<b>225 000</b>	<b>-438 513</b>	<b>163 938 256</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 225 000 kr samt ianspråktagande skett med 93 963 kr.

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 214 131
Årets resultat, kr	-613 650
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-1 827 781</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-243 547
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	11 063
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-2 060 265</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-07-01 -2022-06-30</b>	<b>2020-07-01 -2021-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 270 018	3 330 528
<b>Summa rörelseintäkter</b>		3 270 018	3 330 528
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	3	-821 123	-730 381
Övriga externa kostnader	4	-299 266	-119 004
Personalkostnader och arvoden	5	-162 443	-118 354
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 463 268	-1 463 268
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-2 746 100	-2 431 007
<b>Rörelseresultat</b>		523 918	899 521
<b>Finansiella poster</b>	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 545	1 291
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 140 113	-1 114 325
<b>Summa finansiella poster</b>		-1 137 568	-1 113 034
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-613 650	-213 513
<b>Resultat före skatt</b>		-613 650	-213 513
<b>Årets resultat</b>		-613 650	-213 513

Balansräkning	Not	2022-06-30	2021-06-30
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	246 609 788	248 073 056
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		246 609 788	248 073 056
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		246 609 788	248 073 056
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		0	54
Övriga fordringar	8	1 505 475	1 556 211
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	70 857	76 580
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		1 576 332	1 632 845
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	10	1 503 218	4 826
<b>Summa kassa och bank</b>		1 503 218	4 826
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		3 079 550	1 637 671
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		249 689 338	249 710 727



Balansräkning	Not	2022-06-30	2021-06-30
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		165 185 000	165 185 000
Fond för yttre underhåll		581 037	450 000
Summa bundet eget kapital		165 766 037	165 635 000
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 214 131	-869 581
Årets resultat		-613 650	-213 513
Summa ansamlad förlust		-1 827 781	-1 083 094
<b>Summa eget kapital</b>		<b>163 938 256</b>	<b>164 551 906</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	0	41 673 924
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>41 673 924</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	85 382 756	43 082 609
Leverantörsskulder		24 189	49 691
Övriga skulder	12	55 592	53 267
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	288 545	299 330
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>85 751 082</b>	<b>43 484 897</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>249 689 338</b>	<b>249 710 727</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2021-07-01 -2022-06-30</b>	<b>2020-07-01 -2021-06-30</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Årets resultat	-613 650	-213 513
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 463 268	1 463 268
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	849 618	1 249 755
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	5 777	45 839
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-33 962	-99 994
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	821 433	1 195 600
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut *	626 223	-1 141 230
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	626 223	-1 141 230
<b>Årets kassaflöde</b>	1 447 656	54 370
Likvida medel vid årets början	1 560 925	1 506 554
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>3 008 581</u>	<u>1 560 925</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto in i de likvida medlen.

\*Föreningen har tagit ett nytt lån om 1,5 Mkr

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Allmänna redovisningsprinciper*

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

#### *Redovisnings- och värderingsprinciper*

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

#### *Fastigheter*

Avskrivning av byggnader sker enligt en 100-årig linjär avskrivningsplan varav 96 år kvarstår.

#### *Inkomstskatt*

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %.

#### *Skulder till kreditinstitut*

Av föreningens lån förfaller samtliga lån, 85,4 Mkr, till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

## Upplysningar till resultaträkningen

### Not 2 Nettoomsättning

	2021-07-01 <u>-2022-06-30</u>	2020-07-01 <u>-2021-06-30</u>
Årsavgifter bostäder	3 042 912	3 042 912
Intäkter vatten	222 060	222 060
Övriga intäkter	5 046	65 556
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 270 018</b>	<b>3 330 528</b>

**Not 3 Drift- och underhållskostnader**

	<u>2021-07-01</u> <u>-2022-06-30</u>	<u>2020-07-01</u> <u>-2021-06-30</u>
<b><i>Driftkostnader</i></b>		
Fastighetsskötsel	46 875	46 625
Serviceavtal	10 011	0
Snörenhållning	50 931	29 532
Förbrukningsmaterial	12 446	13 338
Reparationer	95 010	29 165
Elavgifter	8 956	8 606
Vatten och avlopp	213 764	238 401
Sophämtning	114 731	48 523
Fastighetsförsäkringar	79 437	80 876
Administrativ förvaltning enligt avtal	73 316	72 500
Studie- och fritidsverksamhet	2 595	9 845
Medlems- och föreningsavgifter	6 030	5 970
Övriga driftskostnader	95 958	53 037
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>810 060</b>	<b>636 418</b>
<b><i>Underhållskostnader</i></b>		
Planerat underhåll tak	0	93 963
Planerat underhåll mark	11 063	0
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>11 063</b>	<b>93 963</b>
<b>Summa fastighets- och driftkostnader</b>	<b>821 123</b>	<b>730 381</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<u>2021-07-01</u> <u>-2022-06-30</u>	<u>2020-07-01</u> <u>-2021-06-30</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	2 698	0
Advokat- och rättegångskostnader	280 875	104 500
Konsultarvoden	2 306	2 629
Revisionsarvode extern revisor	13 387	11 875
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>299 266</b>	<b>119 004</b>

**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

	<u>2021-07-01</u> <u>-2022-06-30</u>	<u>2020-07-01</u> <u>-2021-06-30</u>
Styrelsearvoden	121 320	80 918
Arvode valberedning	4 930	0
Övriga arvoden	0	10 500
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	36 193	26 936
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>162 443</b>	<b>118 354</b>

Föreningen har ingen anställd.

**Not 6 Finansiella poster**

	<u>2021-07-01</u> <u>-2022-06-30</u>	<u>2020-07-01</u> <u>-2021-06-30</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	2 545	1 291
Räntekostnader	-1 140 113	-1 114 325
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-1 137 568</b>	<b>-1 113 034</b>

**Upplysningar till balansräkningen****Not 7 Byggnader och mark**

	<u>2022-06-30</u>	<u>2021-06-30</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	146 326 843	146 326 843
Ingående avskrivning på byggnader	-4 389 804	-2 926 536
Årets avskrivningar, byggnader	-1 463 268	-1 463 268
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>140 473 771</b>	<b>141 937 039</b>
Mark	106 136 017	106 136 017
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>246 609 788</b>	<b>248 073 056</b>
Taxeringsvärde byggnad	76 680 000	73 498 000
Taxeringsvärde mark	41 186 000	23 266 000

**Not 8 Övriga fordringar**

	2021-07-01 <u>-2022-06-30</u>	2020-07-01 <u>-2021-06-30</u>
I avräkning med HSB Uppsala Skattekonto	1 505 362 113	1 556 098 113
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>1 505 475</b>	<b>1 556 211</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-07-01 <u>-2022-06-30</u>	2020-07-01 <u>-2021-06-30</u>
Kostnader för vatten och avlopp	0	2 788
Sophämningskostnader	0	8 353
Försäkringspremier	70 026	65 439
Upplupna ränteintäkter	831	0
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>70 857</b>	<b>76 580</b>

**Not 10 Kassa och bank**

	2021-07-01 <u>-2022-06-30</u>	2020-07-01 <u>-2021-06-30</u>
Bank	1 503 218	4 826
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 503 218</b>	<b>4 826</b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2022-06-30</u>	<u>2021-06-30</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	85 382 756	84 756 533
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>85 382 756</b>	<b>84 756 533</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckning	87 377 860	87 377 860
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>87 377 860</b>	<b>87 377 860</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2022-06-30</u>
Danske Bank	0,69	2022-12-30	41 941 378
Danske Bank	2,00	2023-06-30	41 941 378
<u>Danske Bank</u>	1,40	2022-12-31	<u>1 500 000</u>
Summa			85 382 756
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-873 776
Avgår kortfristig del ( lån för omförhandling)			<u>- 84 508 980</u>
Totalt			0

Uppllysning om skulder som förfaller senare än 5 år 79 513 876

**Not 12 Övriga skulder**

	<u>2021-07-01</u>	<u>2020-07-01</u>
	<u>-2022-06-30</u>	<u>-2021-06-30</u>
Källskatt för arvoden och personallöner	23 647	21 508
Avräkning sociala avgifter	18 410	18 978
Övriga kortfristiga skulder	13 535	12 781
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>55 592</b>	<b>53 267</b>

**Not 13      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-07-01 <u>-2022-06-30</u>	2020-07-01 <u>-2021-06-30</u>
Arvode revision	262	0
Elavgifter	566	526
Förutbetalda hyror och avgifter	281 981	295 637
Upplupna räntekostnader	5 736	3 167
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<b>288 545</b>	<b>299 330</b>



Storvreta, den dag som framgår av elektronisk underskrift

Mikael Brolund

Dylan Rab Shewket

Jukka Kantanen

Kurt Hofgren

Christoffer Björk

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift.

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fullerö Hage i Uppsala, org.nr. 769633-2571

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fullerö Hage i Uppsala för räkenskapsåret 2021-2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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.

#### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag 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 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 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. 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fullerö Hage i Uppsala för räkenskapsåret 2021-2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred 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 / 2022

.....  
Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

Årsredovisning för 2021 / 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Fullerö Hage i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MIKAEL BROLUND**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2022-10-18 kl. 12:16:39



**DYLAN SHEWKET TOFIQ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-10-18 kl. 12:21:10



**KURT HOFGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-10-18 kl. 19:48:25



**CHRISTOFFER BJÖRK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-10-18 kl. 19:20:34



**JUKKA KANTANEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-10-17 kl. 13:20:31



**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-10-21 kl. 16:17:39



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021 / 2022

Revisionsberättelsen för 2021 / 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Fullerö Hage i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.





**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-10-21 kl. 16:19:15



# Bostadsrättskollen för Brf Fullerö hage 2021/2022

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 <b>Sparande</b> 123 kr/kvm	Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar har räknats bort. Detta belopp delas med den totala ytan i föreningen – boytor och lokalytor (sparande/kvm).	En bostadsrättsförening bör ha ett sparande för att klara framtida renoveringsbehov eller kostnadsökningar. För att hålla fastigheten i gott skick krävs att den löpande underhålls, och det kräver ekonomisk framförhållning.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm
 <b>Skuldsättning</b> 12 317 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
 <b>Räntekänslighet</b> 28 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
 <b>Energikostnad</b> 32 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
 <b>Årsavgift</b> 439 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilda medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

## HSB Boservice i Uppland AB

**Kontoret i Uppsala**  
Box 347, 751 06 Uppsala  
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA  
Telefon: 018-18 74 02

**Kontoret i Enköping**  
Box 8, 745 21 Enköping  
Besök: Ågatan 5, Enköping  
Telefon: 0171 - 47 83

[ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se](mailto:ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se)

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.