

ÅRSREDOVISNING

2022

Bostadsrättsföreningen
Salabacke



Här kommer föreningens årsredovisning.

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månaders period. Syftet med årsredovisningen är att den ska ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Viktigt är att ni tar er tid och läser igenom den. Spara den gärna.

Att bo i en bostadsrätt

Bostadsrätt är en form av boende där bostadsrättsföreningen äger fastigheten medan bostadsrättsinnehavaren är medlem i bostadsrättsföreningen och har nyttjanderätt till sin bostad.

Det finns stora möjligheter att själv påverka sitt boende genom att aktivt delta i styrelsens arbete samt genom möjligheten att förändra i sin bostad.

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen där styrelsen redogör det gångna året samt eventuella planer för nästkommande år. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

Resultaträkning

En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under föreningens räkenskapsår. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. föregående års intäkter och kostnader.

Balansräkning

I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldot per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

Noter

Noter är upplysningar och specifikationer över olika poster i balans- och resultaträkningen. Här framgår även vilka redovisnings- och värderingsprinciper föreningen tillämpar.

Kontakt

Vid frågor om ditt boende eller bostadsrättsförening kontakta styrelsen eller HSB Boservice i Uppland AB.

Bostadsrättsföreningen Salabacke, Uppsala
Org nr 769607-5774

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	5
Flerårsöversikt	6
Förändring i eget kapital	7
Resultatdisposition	7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	12
Upplýsningar till resultaträkningen	12
Upplýsningar till balansräkningen	15

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

ImG 15 HF
CJP
ER

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Salabacke, Uppsala (769607-5774) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2001. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Sala backe 1:48 som byggdes år 2003 i vilka man upplåter lägenheter. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2 mars 2020.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 april 2022. Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Lars-Erik Pettersson	Ordförande	i tur att avgå
Bertil Ellvén	Sekreterare	i tur att avgå
Hans Ferm	Ledamot	
Jina Majid	Ledamot	
Eva Rengren	Ledamot	
Frej Nordin	Suppleant	
Anita Wikström	Suppleant	
Jeanette Zetterlind	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare är styrelsens ledamöter, två i förening.
Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisor vald av stämman är Lizette Söderdahl från BoRevision AB, som vid behov utser revisorssuppleant.

I valberedningen ingår Kjell Nilsson (sammankallande), Gunilla Lassbo och Camilla Persson.



Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Avtalstyp

Bredband2

ASSA Abloy Entrance Systems

Certego

Certego

CEWE Instrument

Tele2

Electrolux Laundry System

FF Nord

FF Nord

Uppsala Lyftservice

Länsförsäkringar

Miljöbelysning Sweden

Parkia

Returpappercentralen

Returpappercentralen

Returpappercentralen

Returpappercentralen

Spolsnabben

Tollco AB (Drop-Stop)

HSB Boservice AB i Uppland

FF Nord

Upplands Energi

Upplands Tvätt & Kylservice

Uppsala Vatten och Avfall

Uppsala Vatten och Avfall

Uppsala Vatten och Avfall

Vattenfall

Leverantör

Bredband

Garageportar

Inpasseringssystemet

Lås

El mätning gemensam

TV

Bokningstavlor tvätt

Trappstäd

Fastighetsskötsel

Hissar

Försäkring

Ledbelysning och laddstolpar

Gästparkering

Tidningspapper

Metallförpackningar

Glas

Plastförpackningar

Avloppsspolning

Vattenläckagelarm

Ekonomi

Brandsyn

El

Tvättmaskiner

Vatten och Avlopp

Brännbart avfall

Matavfall

Fjärrvärme

Medlemmarna utför själva viss fastighetsskötsel och administration åt föreningen. Antal timmar debiterade för arbete åt föreningen uppgår till 120 timmar.

JMG
FF
25 10 6

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten en förlust uppgående till 531 279 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 6 143 903 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 620 900 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde (-86 tkr), se kassaflödesanalysen sid 11.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 3 001 886 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 200 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens föreslår också att stämman disponerar 620 900 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Beslutande organ är föreningsstämman.

Under året har en extra amortering gjorts på föreningens lån med 500 000 kr.

Utfört underhåll under året

- En vattenreningslösning utan kemikalier för tappvatten och värmeledningar har installerats
- Ett skydd mot fågelbon vid takfoten har monterats
- Fällsitsar har monterats i hissarna
- Åtgärder har gjorts för att hindra skatorna från att bygga bo på stuprören
- Installation av 6 laddplatser för elbilar har monterats i garagen
- En hjärtstartare, som är tillgänglig även för allmänheten, har monterats vid gårdshuset
- Den större tvättmaskinen, har efter 19 år, bytts mot en ny

Adventsglögge vid Träffpunkten anordnades för ca 40 personer den 3 december 2022.

Föreningen var med som "Månadens Brf" i Brf-Nytt i decemberbladet.

Årlig service har gjorts på hissar och garageportar.

Under året har mycket tid lagts ned på att få kontakterna med och servicen från bredbandsleverantören Bredband2 att fungera. Tyvärr har det misslyckats, varför föreningen föreslagit en förtida uppsägning av avtalet för att kunna teckna avtal med en fungerande leverantör.

LS HF
JP B

Kommande underhåll

Takfotsmålning kommer att göras under våren/försommaren 2023. Beräknad kostnad enligt översänd offert är 375 000 kr exklusive moms. Styrelsen har vid flera tillfällen diskuterat behovet av att upprätta en formell underhållsplan. Det har visat sig att en sådan är mycket dyr att upprätta och innebär också årliga kostnader. Styrelsen har istället valt att kontinuerligt följa underhållet, både genom egna besiktningar och genom serviceavtal med leverantörer. Avloppsstammar spolats vart tredje år via varje lägenhet. Ventilationstrummar rengörs vart tredje år via varje lägenhet. Taken besiktigas med drönare varje år. För hissar och garageportar finns avtal om besiktning och årlig service. Fastighetsskötarna har uppdrag att hålla koll på underhållet och att rapportera eventuella brister och behov av åtgärder. Serviceavtal finns för underhållet av värmeanläggningen. Avtal finns också för brandsyn och kontroll av nödutrymningsskyltar, rökluckor och brandsläckare. Föreningen har under åren gjort stora extraamorteringar på lånen för att ha låneutrymme för eventuellt kommande större reparationer.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 678 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 100 (103).

Under året har 4 (8) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Sala backe 1:48 har ett taxeringsvärde uppgående till 131 422 000 kr, varav byggnadsvärdet är 98 301 000 kr. Fastighetens värdeår är 2003.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt

med sammanlagd yta av 5 871 kvm

2 rok 17 st

3 rok 19 st

4 rok 27 st

5 rok 9 st

Summa bostadslägenheter

72 st

Garageplatser

39 st, varav 6 st med laddstationer för elbilar

Garageplats för MC

1 st

P-platser

33 st, varav 6 st med laddstationer för elbilar

Gästparkering

2 st

Total lokalyta 492 kvm

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg.

JMG
LS Jp B

Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	2022	2021	2020	2019
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	678	678	714	714
Låneskuld kr/kvm	4 639	4 750	4 911	5 090
Likvida medel	2 385	2 484	2 123	1 731
Kassalikviditet i %	35,4	19,7	18,2	17,8
Soliditet i %	71,8	71,4	70,7	69,8
Överskott för underhåll kr/kvm	219	229	268	269
Nettoomsättning	4 665	4 699	4 892	4 923
Resultat efter finansiella poster	-531	117	346	435
Årets resultat	-531	117	346	435
Eget kapital	77 601	78 132	78 016	77 670
varav underhållsfond	3 002	2 858	2 745	2 545
Utfört underhåll	621	56	87	0

Definitioner nyckeltal

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

Låneskuld kr/kvm. Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

Likvida medel består av föreningens ev. placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala.

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

Soliditet beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Överskott för underhåll kr/kvm beräknas utifrån årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

Nettoomsättning - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

Resultat efter finansiella poster och årets resultat - se resultaträkningen.

Eget kapital och underhållsfond - se balansräkningens skuldsida.

Utfört underhåll visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

LS
JF
VP B

Förändring i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Redovisat resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	53 246 626	15 208 374	2 857 686	6 702 839	116 542	78 132 067
Avsättning till fond för yttre underhåll			200 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-55 800			
Balanseras i ny räkning				-27 657	-116 542	
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat					-531 279	-531 279
Belopp vid årets utgång	53 246 626	15 208 374	3 001 886	6 675 182	-531 279	77 600 789

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	6 675 182
Årets resultat	-531 279
Att disponera	6 143 903
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	200 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-620 900
Balanserat resultat	6 564 803
Summa	6 143 903

Ekonomisk ställning och resultat

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

JMG
ER #F
LS v/p B

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 664 914	4 698 522
Övriga rörelseintäkter	3	7 870	0
Summa rörelseintäkter		4 672 784	4 698 522
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-3 236 716	-2 737 842
Övriga externa kostnader	5	-100 752	-55 992
Personalkostnader och arvoden	6	-190 970	-153 572
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 304 188	-1 295 651
Summa rörelsekostnader		-4 832 626	-4 243 057
Rörelseresultat		-159 842	455 465
Finansiella poster	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 439	2 752
Räntekostnader och liknande resultatposter		-373 876	-341 675
Summa finansiella poster		-371 437	-338 923
Resultat efter finansiella poster		-531 279	116 542
Resultat före skatt		-531 279	116 542
Årets resultat		-531 279	116 542

LS
S HF
OP B

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	105 464 158	106 753 734
Inventarier, verktyg och installationer	9	125 429	54 675
Summa materiella anläggningstillgångar		105 589 587	106 808 409
Summa anläggningstillgångar		105 589 587	106 808 409
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		11 253	8 072
Övriga fordringar	10	2 373 151	2 462 180
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	154 398	197 013
Summa kortfristiga fordringar		2 538 802	2 667 265
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	12	15 353	24 144
Summa kassa och bank		15 353	24 144
Summa omsättningstillgångar		2 554 155	2 691 409
SUMMA TILLGÅNGAR		108 143 742	109 499 818

JMG
LS
O/p B

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		68 455 000	68 455 000
Fond för yttre underhåll		3 001 886	2 857 686
Summa bundet eget kapital		71 456 886	71 312 686
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 675 182	6 702 839
Årets resultat		-531 279	116 542
Summa fritt eget kapital		6 143 903	6 819 381
Summa eget kapital		77 600 789	78 132 067
 <i>Långfristiga skulder</i>	13		
Övriga skulder till kreditinstitut		23 325 500	17 663 750
Summa långfristiga skulder		23 325 500	17 663 750
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	6 190 500	12 848 000
Leverantörsskulder		163 431	216 445
Skatteskulder		7 694	11 093
Övriga skulder	14	108 056	90 392
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	747 772	538 071
Summa kortfristiga skulder		7 217 453	13 704 001
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		108 143 742	109 499 818

25
JAF
dp B

Kassaflödesanalys	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-531 279	116 542
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 304 188	1 295 651
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	772 909	1 412 193
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	39 058	-78 367
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	170 955	120 209
Kassaflöde från löpande verksamhet	982 922	1 454 035
Förvärv/försäljning av inventarier	-85 366	-60 750
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-995 750	-1 032 999
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-995 750	-1 032 999
Årets kassaflöde	-98 194	360 286
Likvida medel vid årets början	2 483 510	2 123 224
Likvida medel vid årets slut	2 385 316	2 483 510

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

LS
JMG
S
PF
JP
B

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 70-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 62 år. Laddstolpar för elbilar skrivs av med 10 år varav det återstår 8 (för laddstolpar installerade 2021) och 9 år på årets anskaffning.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 5,7 tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en s.k. äkta bostadsrättsförening belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

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.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter bostäder	3 982 356	3 982 356
Hysesintäkter garage	302 100	299 400
Hysesintäkter p-platser	82 600	76 600
El från medlemmar	270 257	268 464
Övriga intäkter	27 601	71 702
Summa nettoomsättning	4 664 914	4 698 522

Handwritten signatures and initials: "LF", "OK", "CP", "B".

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Försäkringsersättning	7 870	0
Summa Övriga rörelseintäkter	<u>7 870</u>	<u>0</u>

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	313 500	342 045
Serviceavtal	42 672	49 761
Entreprenadstäd	0	5 875
Besiktningsskostnader	19 125	4 038
Snörenhållning	22 151	28 347
Förbrukningsmaterial	18 062	12 452
Reparationer	218 293	222 221
Elavgifter	422 309	459 973
Uppvärmning	624 424	634 598
Vatten och avlopp	208 025	220 884
Sophämtning	145 887	111 598
Fastighetsförsäkringar	78 934	85 409
Kabel-TV, bredband m.m	272 611	271 649
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	143 588	136 938
Administrativ förvaltning enligt avtal	64 709	63 356
Studie- och fritidsverksamhet	14 300	21 950
Medlems- och föreningsavgifter	6 759	6 690
Övriga driftskostnader	467	4 258
Summa driftkostnader	<u>2 615 816</u>	<u>2 682 042</u>
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll tak	155 888	0
Planerat underhåll mark	24 780	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	315 034	55 800
Planerat underhåll hissar	37 500	0
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	87 698	0
Summa underhållskostnader	<u>620 900</u>	<u>55 800</u>
Summa fastighets- och driftkostnader	<u>3 236 716</u>	<u>2 737 842</u>

LS SF KF
JMB OP S

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	69 775	26 621
Kontorsmaterial och liknande	5 370	3 927
Telefon och porto	2 094	1 763
Konsultarvoden	10 508	10 530
Revisionsarvode extern revisor	13 005	13 125
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	0	26
Summa övriga externa kostnader	100 752	55 992

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Styrelsearvoden	70 250	92 000
Övriga arvoden	100 238	40 227
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	20 482	21 345
Summa personalkostnader och arvoden	190 970	153 572

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Finansiella poster

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	2 436	2 752
Ränteintäkter från skattekonto	3	0
Övriga finansiella kostnader	-675	-720
Räntekostnader	-373 201	-340 955
Summa finansiella poster	-371 437	-338 923

LS
OK JF
AP B

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	95 673 225	95 673 225
Ingående avskrivning på byggnader	-15 719 491	-14 429 915
Årets avskrivningar, byggnader	-1 289 576	-1 289 576
Bokförda värden byggnader	78 664 158	79 953 734
Mark	26 800 000	26 800 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	105 464 158	106 753 734
Taxeringsvärde byggnad	98 301 000	68 932 000
Taxeringsvärde mark	33 121 000	20 257 000

Not 9 Maskiner och inventarier

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	60 750	0
Årets anskaffning*	85 366	60 750
Ingående avskrivningar på inventarier	-6 075	0
Årets avskrivning på inventarier	-14 612	-6 075
Utgående redovisat värde	125 429	54 675
*Årets anskaffning avser installation och montering av 6 st ytterligare laddstolpar för elbil		

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	2 369 963	2 459 366
Skattekonto	2 868	2 494
Momsfordringar	320	320
Summa övriga fordringar	2 373 151	2 462 180

LS & HF
JMB
up

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Elskostnader	12 546	0
Kostnader för vatten och avlopp	18 349	19 056
Sophämningskostnader	35 831	32 750
Försäkringspremier	23 149	21 638
Kabel-TV avgifter m.m.	50 680	41 057
Förvaltningsavtal	13 843	12 731
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	0	9 031
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	60 750
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	154 398	197 013

Not 12 Kassa och bank

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Swedbank	15 353	24 144
Summa kassa och bank	15 353	24 144

LS
HT
O/P B

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	29 516 000	30 511 750
Summa skulder till kreditinstitut	29 516 000	30 511 750
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	54 025 000	54 025 000
Summa ställda säkerheter	54 025 000	54 025 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank	3,366	2023-03-28	5 657 500
Swedbank	3,740	2025-09-25	6 194 750
Swedbank	1,070	2025-03-25	8 750 000
Swedbank	0,970	2026-06-17	8 913 750
<i>Summa</i>			29 516 000
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-533 000
Avgår lån för omförhandling 2023			-5 657 500
<i>Totalt</i>			23 325 500
Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år			26 851 000

LS 8 HF
JMG VP S

Not 14 Övriga skulder

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Källskatt för arvoden och personallöner	46 253	37 350
Avräkning sociala avgifter	14 406	17 547
Depositioner	29 000	27 650
Övriga kortfristiga skulder	18 397	7 845
Summa övriga skulder	108 056	90 392

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Kostnader för förvaltningsavtal	0	8 622
Arvode revision	12 630	12 750
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	3 380	0
Elavgifter	217 602	52 916
Uppvärmningskostnader	101 399	97 360
Förutbetalda hyror och avgifter	328 036	335 287
Upplupna räntekostnader	84 725	31 136
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	747 772	538 071

SR JAF
LS OJP B

Uppsala 2023 03 23


Lars-Erik Pettersson


Bertil Ellvén


Hans Ferm


Jina Majid


Eva Rengren

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 -03-27.


Lizette Söderdahl
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Salabacke, Uppsala, org.nr. 769607-5774

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Salabacke, Uppsala för räkenskapsåret 2022.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. (Med den andra informationen menas bostadsrättsskollen)

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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 överträdelse 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.

Övrig upplysning

Föreningsstämman 2022 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

Uppsala den 27/3 2023



Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB

Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

Avskrivning

Ordet avskrivning är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång). Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången. I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärden, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

Föreningens intäkter (årsavgifter)

I föreningen uppstår normalt kostnader för drift, underhåll samt räntekostnader och utgifter för amortering av föreningens lån. För att täcka dessa kostnader och utgifter tas det ut en avgift (årsavgift/månadsavgift) av medlemmarna. Avgiftsuttaget ska vara så stort att det täcker föreningens kostnader och utgifter men ska även täcka de framtida utgifter som kan komma att bli aktuella för att underhålla fastigheten i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan, d.v.s. säkerställa underhållet av föreningens hus.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter och det är normalt styrelsen som beslutar om föreningens avgifter.

Underhållsfond

Begreppet underhållsfond kan vara något missvisande då många kopplar det till begreppet "fond", som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll är en redovisningsteknisk åtgärd för att i redovisningen visa belopp som reserveras för framtida underhåll. Att tillräckliga medel reserveras och att det finns intäkter som täcker det är mycket viktigt för att säkerställa framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna.

Årets resultat i en bostadsrättsförening kan vara svår att tolka. Detta beror på att de år föreningen utför en planerad underhållsåtgärd så resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen, vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen inte tar ut tillräckligt i avgifter, men så behöver det inte vara om föreningen tidigare har gjort tillräckligt höga avsättningar till underhållsfonden.

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen

under "kassa och bank" samt "avräkning klientmedel" och "i avräkning med HSB Uppsala". Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

Det är styrelsen som, i årsredovisningens resultatdisposition, ger förslag på avsättningens storlek för underhåll. I resultatdispositionen visas även om styrelsen lämnar förslag om att uttag ur fonden ska ske. Stämman fattar beslut utifrån styrelsens förslag om inte stadgarna anger annat.

Eget kapital

Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust.

För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet. Förändringar av fond för yttre underhåll ("underhållsfond") påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Om föreningen har ställda säkerheter redovisas dessa sist i balansräkningen. Normalt har föreningen lämnat säkerheter för sina lån och då vanligtvis genom fastighetsinteckningar. Fastighetsinteckningarna ger till exempel banker en säkerhet för de lån föreningen tagit. Det är summan av de uttagna fastighetsinteckningarna (eller andra säkerheter) som innehas av annan som ska redovisas under ställda säkerheter. En ansvarsförbindelse redovisas då en förening har ett åtagande eller ett möjligt åtagande gentemot en annan som är osäker om/när i tiden åtagandet kan bli aktuellt och/eller om en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras. Att en bostadsrättsförening har en ansvarsförbindelse är mycket ovanligt men inte omöjligt. Ett exempel på när en förening ska redovisa en ansvarsförbindelse är om föreningen har gått i borgen för annans skuld (borgensåtagande).

Bostadsrättskollen för Brf Salabacke

2022

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 215 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 underhållets, 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
	Skuldsättning 4639 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
	Räntekänslighet 7,4 %	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 %
	Energikostnad 201 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.
	Årsavgift 678 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