



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Tvåan i Uppsala



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Tvåan i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 717600-4963 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1934. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar registrerades den 2021-02-17.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna:

| Fastighet              | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|------------------------|--------------|----------------------|
| Uppsala Fålhagen 38:2  | 1935-01-01   | 1935                 |
| Uppsala Fålhagen 38:3  | 1935-01-01   | 1935                 |
| Uppsala Fålhagen 38:4  | 1935-01-01   | 1935                 |
| <b>Totalt 3 objekt</b> |              |                      |

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring.

| Antal                   | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 78                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 3828                     |
| 12                      | p-platser                             | 0                        |
| 4                       | lokaler (hyresrätt) och förråd        | 0                        |
| <b>Totalt 94 objekt</b> |                                       | <b>3828</b>              |

Föreningens lägenheter fördelas på 20 st 1 rok, 56 st 2 rok, och 2 st 3 rok.

### Styrelsens sammansättning

| Namn                 | Roll        | Fr.o.m.    |
|----------------------|-------------|------------|
| Hampus Broman        | Ordförande  | 2022-05-24 |
| Kevok Bozarslan      | HSB-ledamot |            |
| Andreas Stokke       | Ledamot     | 2022-05-24 |
| Elin Synnove Renstål | Ledamot     | 2021-06-16 |
| Linnea Ebersson      | Ledamot     | 2022-05-24 |
| Caroline Henriksson  | Ledamot     | 2022-05-24 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är samtliga ledamöter och suppleanter.



Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Hampus Broman, Elin Synnove Renstål och Andreas Stokke, två i förening. Extern behörighet har Maria Pettersson, föreningens HSB-förvaltare, haft. Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har varit Erik Wennerström, vald av föreningen, samt Lizette Söderdahl från BoRevision AB och utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning har varit Emma Lindbjer och Elisabet Hjortsberg, med Emma Lindbjer som sammankallande.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2022.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### Ekonomi

Årsavgiften höjdes med 1 % den 1 januari 2022. Avgifterna för parkeringsplatserna höjdes till 400 kr/månad.

Styrelsen belsutade under året att årsavgiften ska höjas med 7,5 % den 1 januari 2023.

### Underhåll

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan och vid den framkom inga större brister som behövde åtgärdas.

Under 2022 fortsatte styrelsen hantera situationen kring de skadade golvbrunnarna samt att färdigställa utredningarna av VA-stammar och energi- och vattenförbrukning. Radonmätningen avslutades och sammanställdes. Åtgärder på ventilationssystemet genomfördes i ett antal lägenheter för att uppnå godkänd status på OVK. En ny utredning av energibesparande åtgärder upptogs och energiförvaltningsavtal utvärderades. Inspektion av brandskydd genomfördes och ett nytt serviceavtal tecknades för årlig service av brandskyddsutrustning. På taken installerades fågelpiggar för att skydda tak och boenden mot fåglar och ett nytt serviceavtal om årlig takinspektion tecknades. Upphandlingsarbete inför inköp av ny tvättstugeutrustning genomfördes. Montering av fönsterfilm på källarfönster för skydd mot insyn samt nya källardörrar i stål för ökat inbrottskydd beställdes.

Tvättstugeutrustning, fönsterfilm och källardörrar kommer att monteras och installeras under första halvan av 2023 och åtgärder av anmärkningar efter brandskyddsinspektion kommer att genomföras.

### Under föregående år (2021) genomfördes bland annat följande underhålls- och förbättringsåtgärder:

- Målning av fasader på kortsidorna av hus 51, 53 och 55
- OVK och kanalrengöring
- Radonmätning i hus 51, 53 och 55

Därutöver påbörjades arbetet kring skadade golvbrunnar, VA-stammar samt energi- och vattenförbrukning.

### Tidigare underhåll:

2012 Målning av trapphus samt nya säkerhetsdörrar

2013 Inredande av bastu- och relaxrum  
2014 Kulvertbyte  
2019 Takomläggning  
2020 Balkongrenovering  
2020 Entrérenovering inkl källartrappor

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

Översyn av liggande VA-stammar  
Byte av komponenter i energisystem  
Byte och nyinstallation av belysning på gårdar och i trapphus  
Byte av kod- och nyckelsystem  
Fasadöversyn  
Översyn av ytskikt i källarplan  
Skyfallsåtgärder för att förebygga vattenskador i källarplan

## MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 127 (126).

Under året har 10 (11) bostadsrätter överlåtit.

*Inom parantes anges antal föregående år.*



## FLERÅRSÖVERSIKT

|  | 2022  | 2021  | 2020  | 2019  | 2018  |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 154   | 184   | 207   | 201   | 156   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 3 242 | 3 311 | 3 380 | 3 435 | 2 154 |
| Räntekänslighet, %                     | 4     | 4     | 4     | 4     | 3     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 275   | 268   | 250   | 261   | 246   |
| Driftskostnad, kr/kvm                  | 642   | 623   | 590   | 585   | 592   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 836   | 828   | 812   | 796   | 751   |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 2 398 | 890   | 874   | 856   | 807   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 3 443 | 3 407 | 3 344 | 3 275 | 3 088 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -90   | 79    | 226   | 289   | 120   |
| Soliditet, %                           | 26    | 26    | 25    | 24    | 31    |

**Sparande:**

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

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

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

Varför? 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

Varför? 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)

Varför? 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)

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

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? 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<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|--|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |  |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 718 430                    | 0  | 0                         | 718 430                    |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0  | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0  | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0  | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 2 058 077                  | 46 000   | -106 543                  | 1 997 534                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>2 776 507</b>           | <b>46 000</b>  | <b>-106 543</b>           | <b>2 715 964</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |  |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 1 820 338                  | 0  | 139 704                   | 1 960 042                  |
| Årets resultat, kr                    | 79 161                     | 0  | 0                         | -89 808                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>1 899 499</b>           | <b>0</b>   | <b>139 704</b>            | <b>1 870 234</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>4 676 006</b>           | <b>46 000</b>  | <b>33 161</b>             | <b>4 586 198</b>           |

## RESULTATDISPOSITION

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 997 534 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 71 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 123 750 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

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 | 1 960 042        |
| Årets resultat, kr                                  | -89 808          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>1 870 234</b> |

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| Reservation till underhållsfond, kr   | -71 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | -123 750         |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>    | <b>1 675 484</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>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> | <b>2021-01-01<br/>-2021-12-31</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>  |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning   | 2          | 3 443 401                         | 3 406 789                         |
| Övriga rörelseintäkter  | 3          | 9 721                             | 0                                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                  |            | <b>3 453 122</b>                  | <b>3 406 789</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                       |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader   | 4          | -2 455 885                        | -2 384 820                        |
| Periodiskt underhåll  | 5          | -123 750                          | -106 543                          |
| Övriga externa kostnader                                      | 6          | -127 437                          | -54 096                           |
| Personalkostnader och arvoden                                 | 7          | -134 938                          | -155 955                          |
| Av- och nedskrivningar av materiella<br>anläggningstillgångar | 8          | -555 509                          | -519 714                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                 |            | <b>-3 397 519</b>                 | <b>-3 221 128</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>  |            | <b>55 603</b>                     | <b>185 661</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                                     | 9          |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              |            | 2 140                             | 2 003                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                    |            | -147 551                          | -108 503                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                               |            | <b>-145 411</b>                   | <b>-106 500</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                      |            | <b>-89 808</b>                    | <b>79 161</b>                     |
| <b>Resultat före skatt</b>                                    |            | <b>-89 808</b>                    | <b>79 161</b>                     |
| <b>Årets resultat</b>   |            | <b>-89 808</b>                    | <b>79 161</b>                     |

| Balansräkning                                  | Not | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                              |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 10  | 15 142 571        | 15 537 735        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 11  | 93 596            | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>15 236 167</b> | <b>15 537 735</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |     |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | 12  | 500               | 500               |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>15 236 667</b> | <b>15 538 235</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |     |                   |                   |
| Avgifts, hyres- och kundfordringar             |     | 3 053             | 20                |
| Övriga fordringar                              | 13  | 2 409 819         | 2 359 880         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 14  | 226 063           | 201 460           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>2 638 935</b>  | <b>2 561 360</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>2 638 935</b>  | <b>2 561 360</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>17 875 602</b> | <b>18 099 595</b> |



| Balansräkning                                | Not | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 718 430           | 718 430           |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 1 997 534         | 2 058 077         |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 2 715 964         | 2 776 507         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | 1 960 042         | 1 820 338         |
| Årets resultat                               |     | -89 808           | 79 161            |
| Summa fritt eget kapital                     |     | 1 870 234         | 1 899 499         |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>4 586 198</b>  | <b>4 676 006</b>  |
| <br>   |     |                   |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  | 15  |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |     | 4 622 000         | 12 674 882        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>4 622 000</b>  | <b>12 674 882</b> |
| <br>   |     |                   |                   |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |     |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 15  | 7 788 882         | 0                 |
| Leverantörsskulder                           |     | 381 765           | 319 852           |
| Skatteskulder                                |     | 12 997            | 10 452            |
| Övriga skulder                               | 16  | 6 165             | 0                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17  | 477 595           | 418 403           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>8 667 404</b>  | <b>748 707</b>    |
| <br>   |     |                   |                   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>17 875 602</b> | <b>18 099 595</b> |

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

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

#### Intäktsredovisning

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

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas: %

|                   |     |
|-------------------|-----|
| Byggnader         | 2,1 |
| Takrenovering     | 2,5 |
| Balkongrenovering | 3,3 |
| Entrérenovering   | 3,3 |
| Tvättmaskiner     | 10  |
| Fågelpiggar       | 10  |

#### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

**Skulder till kreditinstitut**

Av föreningens lån förfaller 7 525 tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med BFNAR 2012:1 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

**Fastighetsavgift/Fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1519 kronor per lägenhet.

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

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

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

|                                 | 2022-01-01<br><u>-2022-12-31</u> | 2021-01-01<br><u>-2021-12-31</u> |
|---------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Årsavgifter bostäder            | 3 200 496                        | 3 168 924                        |
| Hysesintäkter lokaler           | 9 000                            | 27 122                           |
| Hysesintäkter p-platser         | 57 600                           | 50 400                           |
| Kabel-Tv- och bredbandsavgifter | 117 000                          | 117 000                          |
| Överlåtelseavgift               | 15 704                           | 16 660                           |
| Pantförskrivningsavgift         | 11 095                           | 11 888                           |
| Övriga intäkter                 | 32 506                           | 14 795                           |
| <b>Summa nettoomsättning</b>    | <b>3 443 401</b>                 | <b>3 406 789</b>                 |

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

|                                     | <u>2022-01-01</u><br><u>-2022-12-31</u> | <u>2021-01-01</u><br><u>-2021-12-31</u> |
|-------------------------------------|---|---|
| Försäkringsersättning               | 9 721                                   | 0                                       |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>9 721</b>                            | <b>0</b>                                |

**Not 4 Driftskostnader**

|  | <u>2022-01-01</u><br><u>-2022-12-31</u> | <u>2021-01-01</u><br><u>-2021-12-31</u> |
|--|---|---|
| Fastighetsskötsel                      | 228 706                                 | 224 340                                 |
| Serviceavtal                           | 37 208                                  | 31 062                                  |
| Entreprenadstäd                        | 194 683                                 | 173 088                                 |
| Snörenhållning                         | 30 514                                  | 9 200                                   |
| Förbrukningsmaterial                   | 9 233                                   | 24 750                                  |
| Reparationer                           | 226 244                                 | 160 892                                 |
| Elavgifter                             | 147 974                                 | 90 368                                  |
| Uppvärmning                            | 712 526                                 | 711 216                                 |
| Vatten och avlopp                      | 191 761                                 | 224 709                                 |
| Sophämtning                            | 73 749                                  | 100 123                                 |
| Fastighetsförsäkringar                 | 70 011                                  | 66 401                                  |
| Kabel-TV, bredband m.m                 | 156 782                                 | 156 757                                 |
| Fastighetsskatt/fastighetsavgift       | 119 722                                 | 114 292                                 |
| Administrativ förvaltning enligt avtal | 86 756                                  | 84 673                                  |
| Vicevärdstjänster enl avtal            | 136 856                                 | 133 836                                 |
| Övriga externa tjänster, drift         | 2 389                                   | 42 577                                  |
| Studie- och fritidsverksamhet          | 4 960                                   | 7 586                                   |
| Medlems- och föreningsavgifter         | 23 700                                  | 23 700                                  |
| Övriga driftskostnader                 | 2 111                                   | 5 250                                   |
| <b>Summa driftkostnader</b>            | <b>2 455 885</b>                        | <b>2 384 820</b>                        |

**Not 5 Periodiskt underhåll**

|                                      | <u>2022-01-01</u><br><u>-2022-12-31</u> | <u>2021-01-01</u><br><u>-2021-12-31</u> |
|--------------------------------------|---|---|
| Planerat underhåll ventilation       | 0                                       | 106 543                                 |
| Planerat underhåll vatten och avlopp | 123 750                                 | 0                                       |
| <b>Summa underhållskostnader</b>     | <b>123 750</b>                          | <b>106 543</b>                          |

**Not 6 Övriga externa kostnader**

|   | <u>2022-01-01</u><br><u>-2022-12-31</u> | <u>2021-01-01</u><br><u>-2021-12-31</u> |
|---|---|---|
| Förbrukningsinventarier o dyl.            | 60 371                                  | 18 419                                  |
| Kontorsmaterial och liknande              | 781                                     | 169                                     |
| Telefon och porto                         | 0                                       | 379                                     |
| Konsultarvoden                            | 57 345                                  | 22 379                                  |
| Revisionsarvode extern revisor            | 8 919                                   | 12 750                                  |
| Förluster på hyres- och avgiftsfordringar | 21                                      | 0                                       |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>     | <b>127 437</b>                          | <b>54 096</b>                           |

**Not 7 Personalkostnader och arvoden**

|  | <u>2022-01-01</u><br><u>-2022-12-31</u> | <u>2021-01-01</u><br><u>-2021-12-31</u> |
|--|---|---|
| Styrelsearvoden                            | 94 405                                  | 109 094                                 |
| Arvoden föreningsrevisor                   | 5 000                                   | 5 000                                   |
| Arvode valberedning                        | 1 500                                   | 4 000                                   |
| Övriga arvoden                             | 2 295                                   | 995                                     |
| Arbetsgivaravgifter och löneskatter        | 31 738                                  | 36 866                                  |
| <b>Summa personalkostnader och arvoden</b> | <b>134 938</b>                          | <b>155 955</b>                          |

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 8 Av- och nedskrivningar**

|                                      | <u>2022-01-01</u><br><u>-2022-12-31</u> | <u>2021-01-01</u><br><u>-2021-12-31</u> |
|--------------------------------------|---|---|
| Avskrivning byggnader                | 545 109                                 | 519 714                                 |
| Avskrivning maskiner och inventarier | 10 400                                  | 0                                       |
| <b>Summa av- och nedskrivningar</b>  | <b>555 509</b>                          | <b>519 714</b>                          |

**Not 9 Finansiella poster**

|   | <u>2022-01-01</u><br><u>-2022-12-31</u> | <u>2021-01-01</u><br><u>-2021-12-31</u> |
|---|---|---|
| Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl. | 2 140                                   | 2 003                                   |
| Räntekostnader                              | -147 551                                | -108 503                                |
| <b>Summa finansiella poster</b>             | <b>-145 411</b>                         | <b>-106 500</b>                         |

**Upplysningar till balansräkningen****Not 10 Byggnader och mark**

|  | <u>2022-12-31</u> | <u>2021-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Byggnader, ingående anskaffningsvärde              | 23 450 923        | 23 450 923        |
| Årets anskaffning*                                 | 149 945           | 0                 |
| Ingående avskrivning på byggnader                  | -7 956 488        | -7 436 774        |
| Årets avskrivningar, byggnader                     | -545 109          | -519 714          |
| <b>Bokförda värden byggnader</b>                   | <b>15 099 271</b> | <b>15 494 435</b> |
| *inkluderar även årets anskaffning av fågelpiggar  |                   |                   |
| Mark   | 43 300            | 43 300            |
| <b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b> | <b>15 142 571</b> | <b>15 537 735</b> |
| Taxeringsvärde byggnad                             | 39 664 000        | 31 849 000        |
| Taxeringsvärde mark                                | 45 660 000        | 33 000 000        |

\*Årets anskaffning avser fågelpiggar på hustaken

**Not 11 Maskiner och inventarier**

|                                       | <u>2022-12-31</u> | <u>2021-12-31</u> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde*           | 103 996           | 0                 |
| Årets avskrivning på inventarier      | -10 400           | 0                 |
| <b>Utgående redovisat värde</b>       | <b>93 596</b>     | <b>0</b>          |
| *avser nyanskaffning av tvättmaskiner |                   |                   |



**Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|   | <u>2022-12-31</u> | <u>2021-12-31</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Andel i HSB Uppsala                         | 500               | 500               |
| <b>Summa andra långfr. v.pappersinnehav</b> | <b>500</b>        | <b>500</b>        |

**Not 13 Övriga fordringar**

|                                | <u>2022-01-01</u><br><u>-2022-12-31</u> | <u>2021-01-01</u><br><u>-2021-12-31</u> |
|--------------------------------|---|---|
| I avräkning med HSB Uppsala    | 2 397 604                               | 2 347 677                               |
| Skattekonto                    | 12 215                                  | 12 203                                  |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>2 409 819</b>                        | <b>2 359 880</b>                        |

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|   | <u>2022-01-01</u><br><u>-2022-12-31</u> | <u>2021-01-01</u><br><u>-2021-12-31</u> |
|---|---|---|
| Kostnader för vatten och avlopp               | 17 948                                  | 18 761                                  |
| Sophämningskostnader                          | 59 784                                  | 50 657                                  |
| Försäkringspremier                            | 73 657                                  | 70 011                                  |
| Kabel-TV avgifter m.m.                        | 39 203                                  | 9 943                                   |
| Förvaltningsavtal                             | 35 471                                  | 52 088                                  |
| <b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b> | <b>226 063</b>                          | <b>201 460</b>                          |

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

|   | <u>2022-12-31</u> | <u>2021-12-31</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut                            | 12 410 882        | 12 674 882        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                             | <b>12 410 882</b> | <b>12 674 882</b> |
| <b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>     |                   |                   |
| Uttagna pantbrev i fastighet                                  | 13 231 800        | 13 231 800        |
| <b>Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b> | <b>13 231 800</b> | <b>13 231 800</b> |

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

| <u>Långgivare</u>                            | <u>Ränta %</u> | <u>Räntan är bunden tom</u> | <u>Lånebelopp 2022-12-31</u> |
|--|----------------|-----------------------------|------------------------------|
| Nordea Hypotek AB                            | 4,05           | 2023-12-28                  | 2 636 882                    |
| Nordea Hypotek AB                            | 4,35           | 2024-12-18                  | 2 442 000                    |
| SEB  | 3,21           | 2023-12-28                  | 2 444 000                    |
| SEB  | 3,25           | 2023-12-28                  | 2 444 000                    |
| SEB  | 1,19           | 2024-12-28                  | <u>2 444 000</u>             |
| Summa  |                |                             | 12 410 882                   |
| Avgår kortfristig del (nästa års amortering) |                |                             | -264 000                     |
| Avgår lån för omförhandling 2022             |                |                             | <u>-7 524 882</u>            |
| Totalt                                       |                |                             | 4 622 000                    |

Uppllysning om skulder som förfaller senare än 5 år 11 090 882

**Not 16 Övriga skulder**

|                             | <u>2022-01-01</u><br><u>-2022-12-31</u> | <u>2021-01-01</u><br><u>-2021-12-31</u> |
|-----------------------------|---|---|
| Övriga kortfristiga skulder | 6 165                                   | 0                                       |
| <b>Summa övriga skulder</b> | <b>6 165</b>                            | <b>0</b>                                |

**Not 17      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   | <u>2022-01-01</u><br><u>-2022-12-31</u> | <u>2021-01-01</u><br><u>-2021-12-31</u> |
|---|---|---|
| Löner och arvoden                             | 0                                       | 2 500                                   |
| Arbetsgivaravgifter                           | 0                                       | 785                                     |
| Arvode revision                               | 12 750                                  | 14 456                                  |
| Elavgifter                                    | 41 267                                  | 23 243                                  |
| Uppvärmningskostnader                         | 112 085                                 | 108 518                                 |
| Förutbetalda hyror och avgifter               | 306 203                                 | 267 748                                 |
| Upplupna räntekostnader                       | 5 290                                   | 1 154                                   |
| <b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b> | <b>611 746</b>                          | <b>418 403</b>                          |

Uppsala 2023 \_\_\_\_\_

Hampus Broman

Kevok Bozarlan

Linnea Eberson

Caroline Henriksson

Elin Synnove Renstål

Andreas Stokke

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 \_\_\_\_\_.

Erik Wennerström  
Av föreningen vald revisor

Lizette Söderdahl  
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tvåan i Uppsala, org.nr. 717600-4963

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tvåan i Uppsala för räkenskapsåret 2022.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tvåan i Uppsala för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Lizette Söderdahl  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Erik Wennerström  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Tvåan i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**HAMPUS BROMAN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-10 kl. 22:28:03



**CAROLINE HENRIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 12:55:01



**ANDREAS STOKKE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 09:12:18



**KEVOK BOZARSLAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 08:41:41



**LINNEA EBERSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 18:06:26



**ELIN SYNNOVE RENSTÅL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-10 kl. 22:48:35



**ERIK WENNERSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 17:59:17



**LIZETTE SÖDERDAHL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 12:42:31



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Tvåan i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ERIK WENNERSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 18:00:10







**LIZETTE SÖDERDAHL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 12:43:05



# Bostadsrättskollen för HSB Brf Tvåan i Uppsala 2022

| NYCKELTAL  | DEFINITION   | VARFÖR?  | RIKTVÄRDEN/SKALA   |
|--|--|--|--|
|  <b>Sparande</b><br>154 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 mått 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<br>Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm<br>Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm<br>Mycket lågt = < 120 kr/kvm                             |
|  <b>Skuldsättning</b><br>3242 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<br>Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm<br>Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm<br>Mycket hög = > 15 001 kr/kvm   |
|  <b>Räntekänslighet</b><br>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 %<br>Normal = 5 – 9 %<br>Hög = 9 – 15 %<br>Väldigt hög = > 15 %  |
|  <b>Energikostnad</b><br>275 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><br>836 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)