

2022

## ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening  
405 Törnrosen i Uppsala



## Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	3
Flerårsöversikt	4
Förändring i eget kapital	5
Resultatdisposition	5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	10
Upplysningar till resultaträkningen	11
Upplysningar till balansräkningen	14

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf 405 Törnrosen i Uppsala (769620-6544) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2009. Föreningen äger byggnaden på fastigheten Fålhagen 7:22 som byggdes år 1968 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. 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 den 13 november 2018.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 maj 2022. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

#### *Styrelsens sammansättning:*

Linnéa Ryd	Ordförande	
Artavan Youssefi	Vice ordförande	i tur att avgå
Zofie Gidén	Sekreterare	
Lars Forsmarker	Ledamot	
Rebecca Kärras	Ledamot	i tur att avgå
Mattias Lindgren	Ledamot	utsedd av HSB Uppsala

Firmatecknare är Linnéa Ryd, Zofie Gidén och Artavan Youssefi, två i förening. Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisor har under året varit Niclas Wärenfeldt från BoRevision AB.

Som förvaltare har Mattias Lindgren från HSB Uppsala fungerat.

I huvudsak har skötseln av fastigheten lagts ut på entreprenad enligt följande:

Fastighetsskötsel: HSB Boservice i Uppland AB

Entreprenadstöd: Nox

Hisservice: Kone AB

Företagsmattor: Företagsmattor i Uppsala

Brandskydd: Brandsäkra Norden AB

Ventilation: HSB Boservice i Uppland AB

Förvaltning: HSB Uppsala

Ekonomi: HSB Boservice i Uppland AB

Nyckelhantering: Certego

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret****Ekonomi**

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 636 316 kr. Underskottet beror till stor del på grund av ökande drift- och reparationskostnader. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 8 975 067 kr. Planerat underhåll för 82 799 kr av fastigheterna har genomförts.

**Underhåll och investeringar**

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 298 126 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 327 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 82 799 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

**Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 1 134 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 171 (165).

Under året har 11 (25) bostadsrätter överlåtits.

*Inom parentes anges antal föregående år.*

Föreningens fastighet Fålhagen 7:22 har ett taxeringsvärde uppgående till 58 173 000 kr, varav byggnadsvärdet är 29 173 000 kr. Fastigheten byggdes 1968.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	96 st
med sammanlagd yta av 2 738 kvm	2 rok	5 st
	3 rok	2 st
Bostadslägenheter med hyresrätt (42 kvm)	1 rok	<u>2 st</u>
Summa bostadslägenheter		105 st

Lokaler med bostadsrätt (395 kvm) 1 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Gjensidige (Vardia), bostadsrättstillägg ingår ej.

## 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.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	1 134	1 134	1 134	1 134
Låneskuld kr/kvm	11 264	11 647	11 806	11 964
Likvida medel	4 638	4 821	4 393	4 495
Kassalikviditet i %	17,0	44,8	18,5	19,5
Soliditet i %	59,0	58,9	58,7	58,6
Överskott för underhåll kr/kvm	103	304	326	384
Nettoomsättning	4 078	4 252	4 034	4 136
Resultat efter finansiella poster	-636	-47	-449	35
Årets resultat	-636	-47	-449	35
Eget kapital	52 861	53 397	53 544	53 993
varav underhållsfond	298	112	408	439
Utfört underhåll	83	114	573	295

### 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 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.

**Förändring i eget kapital**

	Medlems <u>insatser</u>	Upplåtelse <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>57 558 300</b>	<b>3 980 000</b>	<b>111 621</b>	<b>-8 105 476</b>	<b>-46 770</b>	<b>53 497 675</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll			301 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-114 495			
Balanseras i ny räkning				-233 275	46 770	
Upplåtelse av ny bostadsrätt		-	-			
Årets resultat					<u>-636 316</u>	<u>-636 316</u>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>57 558 300</b>	<b>3 980 000</b>	<b>298 126</b>	<b>-8 338 751</b>	<b>-636 316</b>	<b>52 861 359</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 338 751
Årets resultat	-636 316
	<hr/>
Att disponera	-8 975 067
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	327 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-82 799
Balanserat resultat	-9 219 268
	<hr/>
Summa	-8 975 067

*Ekonomisk ställning och resultat*

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 077 598	4 251 941
<b>Summa rörelseintäkter</b>		4 077 598	4 251 941
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	3	-3 081 462	-2 686 258
Övriga externa kostnader	4	-27 941	-22 581
Personalkostnader och arvoden	5	-121 696	-120 162
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-879 372	-879 372
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-4 110 471	-3 708 373
<b>Rörelseresultat</b>		-32 873	543 568
<b>Finansiella poster</b>	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 094	4 681
Räntekostnader och liknande resultatposter		-611 537	-595 019
<b>Summa finansiella poster</b>		-603 443	-590 338
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-636 316	-46 770
<b>Resultat före skatt</b>		-636 316	-46 770
<b>Årets resultat</b>		-636 316	-46 770

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	84 803 519	85 675 791
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	7 100
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		84 803 519	85 682 891
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		84 804 019	85 683 391
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		4 211	9 089
Övriga fordringar	10	3 638 210	4 821 503
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	222 409	257 234
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		3 864 830	5 087 826
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	1 000 000	0
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		1 000 000	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		4 864 830	5 087 826
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		89 668 849	90 771 217



Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		61 538 300	61 538 300
Fond för yttre underhåll		298 126	111 621
Summa bundet eget kapital		61 836 426	61 649 921
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-8 338 751	-8 105 476
Årets resultat		-636 316	-46 770
Summa ansamlad förlust		-8 975 067	-8 152 246
<b>Summa eget kapital</b>		<b>52 861 359</b>	<b>53 497 675</b>
<i>Långfristiga skulder</i>	13		
Övriga skulder till kreditinstitut		8 190 000	25 915 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 190 000</b>	<b>25 915 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	27 571 900	10 341 300
Leverantörsskulder		256 902	218 134
Skatteskulder		307 325	292 185
Övriga skulder	14	21 752	59 944
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	459 611	446 979
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>28 617 490</b>	<b>11 358 542</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>89 668 849</b>	<b>90 771 217</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Årets resultat	-636 316	-46 770
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	879 372	879 372
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	243 056	832 602
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	39 345	-13 342
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	28 348	103 638
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	310 749	922 898
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	0	0
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-494 400	-494 400
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-494 400	-494 400
<b>Årets kassaflöde</b>	-183 651	428 498
Likvida medel vid årets början	4 821 202	4 392 704
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	4 637 551	4 821 202

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

## 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 71-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 64 år. Hissarna skrivs av med 2,5%.

#### *Skulder till kreditinstitut*

Av föreningens lån förfaller 27,08 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

#### *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 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

## Upplysningar till resultaträkningen

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 105 228	3 103 575
Hysesintäkter bostäder	133 944	133 944
Hysesintäkter lokaler	8 250	6 175
Hysesintäkter p-platser	85 300	89 300
El, ej momsregistrerade	366 480	366 024
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter	239 400	239 020
El, momsregistrerade	0	72 000
Överlåtelseavgift	15 704	28 560
Pantförskrivningsavgift	9 590	9 960
Övriga intäkter	113 702	203 383
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 077 598</b>	<b>4 251 941</b>

## Not 3 Drift- och underhållskostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
<b><i>Driftkostnader</i></b>		
Fastighetsskötsel	90 511	90 038
Serviceavtal	173 330	138 011
Entreprenadstöd	86 002	85 690
Besiktningkostnader	3 869	5 469
Snörenhållning	2 661	3 264
Förbrukningsmaterial	3 352	6 119
Reparationer	420 789	151 393
Elavgifter	400 534	371 090
Uppvärmning	383 233	392 722
Vatten och avlopp	306 817	257 806
Sophämtning	132 541	105 172
Fastighetsförsäkringar	42 527	41 651
Kabel-TV, bredband m.m	440 577	414 340
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	161 225	146 100
Administrativ förvaltning enligt avtal	125 906	123 433
Vicevärdstjänster enl avtal	163 461	163 460
Övriga externa tjänster, drift	18 884	36 708
Studie- och fritidsverksamhet	9 829	7 697
Medlems- och föreningsavgifter	31 800	30 900
Övriga driftkostnader	815	700
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 998 663</b>	<b>2 571 763</b>
<b><i>Underhållskostnader</i></b>		
Planerat underhåll fasad	46 856	0
Planerat underhåll mark	0	5 210
Planerat underhåll trapphus	0	109 285
Planerat underhåll el-installationer	35 943	0
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>82 799</b>	<b>114 495</b>
<b>Summa fastighets- och driftkostnader</b>	<b>3 081 462</b>	<b>2 686 258</b>

**Not 4 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.	0	744
Telefon och porto	3 375	2 529
Konsultarvoden	7 466	2 478
Revisionsarvode extern revisor	17 100	16 830
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<u>27 941</u>	<u>22 581</u>

**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Styrelsearvoden	95 200	95 201
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	26 496	24 961
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<u>121 696</u>	<u>120 162</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 6 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.	4 549	4 670
Ränteintäkter från placeringar	3 533	0
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	12	11
Räntekostnader	-611 537	-595 019
<b>Summa finansiella poster</b>	<u>-603 443</u>	<u>-590 338</u>

## Upplysningar till balansräkningen

### Not 7 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	63 877 460	63 877 460
Ingående avskrivning på byggnader	-9 061 204	-8 188 932
Årets avskrivningar, byggnader	-872 272	-872 272
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<u>53 943 984</u>	<u>54 816 256</u>
Mark	30 859 535	30 859 535
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<u>84 803 519</u>	<u>85 675 791</u>
Taxeringsvärde byggnad	29 173 000	25 150 000
Taxeringsvärde mark	29 000 000	23 200 000

### Not 8 Maskiner och inventarier

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	35 500	35 500
Ingående avskrivningar på inventarier	-28 400	-21 300
Årets avskrivning på inventarier	-7 100	-7 100
<b>Utgående redovisat värde</b>	<u>0</u>	<u>7 100</u>

### Not 9 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>	<u>500</u>	<u>500</u>

**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	3 637 551	4 821 202
Skattekonto	659	301
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>3 638 210</b>	<b>4 821 503</b>

**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>
Kostnader för vatten och avlopp	21 396	22 302
Sophämningskostnader	25 652	23 527
Försäkringspremier	38 912	34 749
Kabel-TV avgifter m.m.	40 426	39 762
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	26 468	26 042
Upplupna ränteintäkter	3 533	0
Övrigt upplupet och förutbetalt	66 022	110 852
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>222 409</b>	<b>257 234</b>

**Not 12 Övriga kortfristiga placeringar**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Handelsbanken, bunden placering	1 000 000	0
<b>Summa övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>1 000 000</b>	<b>0</b>



**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	35 761 900	36 256 300
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>35 761 900</b>	<b>36 256 300</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckning	49 400 000	49 400 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>49 400 000</b>	<b>49 400 000</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>
Handelsbanken	1,57	2023-06-01	12 352 500
Handelsbanken	1,12	2023-06-01	13 562 500
Handelsbanken	3,68	2027-09-01	8 280 000
Handelsbanken	3,35	2023-03-09	<u>1 566 900</u>
Summa			35 761 900
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-494 400
Avgår kortfristig del för omförhandling 2023			<u>-27 077 500</u>
Totalt			8 190 000

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 33 289 900

**Not 14 Övriga skulder**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Momsskuld	13 049	50 108
Övriga kortfristiga skulder	8 703	9 836
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>21 752</b>	<b>59 944</b>

**Not 15      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Kostnader för förvaltningsavtal	12 843	8 113
Arvode revision	16 875	16 650
Elavgifter	39 707	43 367
Uppvärmningskostnader	50 697	56 840
Förutbetalda hyror och avgifter	312 728	302 836
Upplupna räntekostnader	26 761	13 122
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	6 051
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<u>459 611</u>	<u>446 979</u>

Uppsala \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Linneá Ryd

Artavan Youssefi

Zofie Gidén

Lars Forsmarker

Rebecca Kärras

Mattias Lindgren

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_.

Niclas Wärenfeldt

BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 405 Törnrosen i Uppsala, org.nr. 769620-6544

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 405 Törnrosen 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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.

#### 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 bostadsrättskollen)

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

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

#### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

### Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf 405 Törnrosen i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LINNEA RYD**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 07:44:42



**ZOFIE GIDÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 14:28:35



**LARS FORSMARKER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 10:35:31



**ARTAVAN YOUSSEFI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 09:56:33



**REBECKA KÄRRAS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 10:36:45



**MATTIAS LINDGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 09:22:18



**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 08:55:57



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf 405 Törnrosen i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 08:56:48

