

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

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
Upplysningar till resultaträkningen	12
Upplysningar till balansräkningen	15

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf 13 Ingegerd i Uppsala (717600-5010) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1943. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Uppsala Svartbäcken 21:3 som byggdes år 1944 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 8 november 2019.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 juni 2021. Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden, inklusive konstituerande möten.

#### *Styrelsens sammansättning:*

Annika Dahlqvist	ordförande t.o.m. sept 2021
Maria Sjölund	vice ordförande/ordförande fr.o.m. okt 2021
Erik Backlund	ledamot/vice ordförande fr.o.m. okt 2021
Sara Källbäck	sekreterare t.o.m. juni 2021
Shirin Mavadati	sekreterare fr.o.m. juli 2021
Lisa Franks	ledamot t.o.m. nov 2021
Mathias Tärnström	ledamot t.o.m. juni 2021
Jacob Schwarz	vice ordförande t.o.m. juni 2021
Malin Vesterlund	ledamot utsedd av HSB Uppsala t.o.m. dec 2021

Firmatecknare är Maria Sjölund, Erik Backlund och Shirin Mavadati, två i förening. Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Anna Eriksson, vald av föreningen och Cornelia Gustafsson från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Som intern vicevärd har Malin Vesterlund, HSB Uppsala, fungerat fram till 2021-12-31, då Maria Pettersson, HSB Uppsala, tog över.

Maria Sjölund och Erik Backlund har under året varit studie- och fritidsledare.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

*Leverantör*

Upplands Boservice AB

Upplands Boservice AB

Hoshi Johansson Form och Foto

Upplands Ventilationstjänst AB

Certego

Uppsala Byggbeslag

Tele 2

Länsförsäkringar

*Avtalstyp*

Ekonomisk förvaltning

Fastighetsskötsel

Städ

Ventilation

Nyckelhantering

Passersystem trappuppgångar

Kabel-TV

Fastighetsförsäkringar

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### *Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 1 250 144 kr. Underskottet beror främst på det stora arbetet med byte av stammar och dränering. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 3 294 189 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 1 624 374 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 för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sid 11. Det negativa kassaflödet beror på att föreningen har bekostat det underhåll som har utförts under året med befintliga likvida medel.

#### *Underhåll och investeringar*

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 0 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 514 020 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 514 020 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

*Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under året har större underhåll/åtgärder utförts enligt nedan:

- Byte av liggande stammar och dränering samt tilläggsisolering runt huskropparna slutfördes under första halvan av 2021.
- Passersystem har installerats i trappuppgångarna, men ännu ej tagits i drift.

Under 2022 planeras följande underhåll:

- Byte av staket och grindar.
- Uppförande av kärlskåp för återvinning.
- Byte av tvättmaskiner.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes den 19 maj 2021. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister.

Föreningen har en 20 årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året. Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder > 500 tkr under den kommande 10-årsperioden enligt nedan:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusentals kronor</u>
2022	Målning källare och trapphus	550 tkr
2024	Dörrar entreparti/portar	624 tkr
2025	Fasadputs	1 284 tkr

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 2% från 1 april 2022.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 899 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 96 (94).

Under året har 14 (13) bostadsrätter överlåtits.

*Inom parentes anges antal föregående år.*

Föreningens fastighet Uppsala Svartbäcken 21:3 har ett taxeringsvärde uppgående till 52 049 000 kr, varav byggnadsvärdet är 27 049 000 kr. Fastigheten bebyggdes 1944.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	6 st
med sammanlagd yta av 3 087 kvm	1 rok	24 st
	2 rok	30 st
	4 rok	<u>6 st</u>
Summa bostadslägenheter		66 st
Lokaler och förråd, 30 kvm		3 st
P-plats med motorvärmare		16 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Uppsala. Bostadsrättstillägg ingår.

## 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>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	899	899	899	899
Låneskuld kr/kvm	3 567	3 604	3 001	3 050
Likvida medel	1 085	2 643	2 067	2 775
Kassalikviditet i %	44,1	68,9	64,0	87,4
Soliditet i %	neg	neg	0,9	0,1
Överskott för underhåll kr/kvm	193	249	257	290
Nettoomsättning	2 861	2 859	2 851	2 856
Resultat efter finansiella poster	-1 250	-2 039	77	-3 134
Årets resultat	-1 250	-2 039	77	-3 134
Eget kapital	-3 201	-1 951	88	11
varav underhållsfond	0	327	343	2 228
Utfört underhåll	1 624	2 591	495	3 811

### 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 insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Redovisat resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>93 095</b>	<b>326 512</b>	<b>-331 217</b>	<b>-2 039 340</b>	<b>-1 950 950</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll		496 940			
Årets uttag till fond för yttre underhåll		-823 452			
Balanseras i ny räkning			-1 712 828	2 039 340	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-				
Årets resultat				-1 250 144	-1 250 144
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>93 095</b>	<b>0</b>	<b>-2 044 045</b>	<b>-1 250 144</b>	<b>-3 201 094</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 044 045
Årets resultat	-1 250 144
	<hr/>
Att disponera	-3 294 189
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	514 020
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-514 020
Balanserat resultat	-3 294 189
	<hr/>
Summa	-3 294 189

*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>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 860 931	2 859 020
<b>Summa rörelseintäkter</b>		2 860 931	2 859 020
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	3	-3 520 026	-4 379 644
Övriga externa kostnader	4	-149 685	-99 974
Personalkostnader och arvoden	5	-104 497	-84 641
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-226 976	-226 976
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-4 001 184	-4 791 235
<b>Rörelseresultat</b>		-1 140 253	-1 932 215
<b>Finansiella poster</b>	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 460	2 626
Räntekostnader och liknande resultatposter		-111 351	-109 751
<b>Summa finansiella poster</b>		-109 891	-107 125
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-1 250 144	-2 039 340
<b>Resultat före skatt</b>		-1 250 144	-2 039 340
<b>Årets resultat</b>		-1 250 144	-2 039 340



Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	7 366 446	7 593 422
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		7 366 446	7 593 422
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		7 366 946	7 593 922
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		990	0
Övriga fordringar	10	1 099 749	2 658 185
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	43 411	31 115
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		1 144 150	2 689 300
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 144 150	2 689 300
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		8 511 096	10 283 222

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		93 095	93 095
Fond för yttre underhåll		0	326 512
Summa bundet eget kapital		93 095	419 607
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 044 045	-331 217
Årets resultat		-1 250 144	-2 039 340
Summa ansamlad förlust		-3 294 189	-2 370 557
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-3 201 094</b>	<b>-1 950 950</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	9 087 140	8 317 390
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 087 140</b>	<b>8 317 390</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	2 030 000	2 914 750
Leverantörsskulder		109 491	521 654
Skatteskulder		9 059	8 102
Övriga skulder	13	14	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	476 486	472 276
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 625 050</b>	<b>3 916 782</b>
 <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		 <b>8 511 096</b>	 <b>10 283 222</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Årets resultat	-1 250 144	-2 039 340
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	226 976	226 976
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-1 023 168</b>	<b>-1 812 364</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-13 287	-3 040
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-406 982	512 268
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>-1 443 437</b>	<b>-1 303 136</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-115 000	1 879 129
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-115 000</b>	<b>1 879 129</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 558 437</b>	<b>575 993</b>
Likvida medel vid årets början	2 643 294	2 067 301
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 084 857</b>	<b>2 643 294</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Uppsala 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 100-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 28 år. Inventarier skrivs av linjärt med 20% per år.

#### *Inkomstskatt*

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 %.

#### *Fastighetsavgift/Fastighetskatt*

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statliga fastighetskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### *Skulder till kreditinstitut*

Av föreningens lån förfaller 1 915 tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

## Upplysningar till resultaträkningen

### Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 775 132	2 775 132
Hysesintäkter lokaler	9 000	9 000
Hysesintäkter p-platser	46 500	52 250
Överlåtelseavgift	20 230	11 830
Pantförskrivningsavgift	8 069	5 652
Övriga intäkter	2 000	5 156
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 860 931</b>	<b>2 859 020</b>

**Not 3 Drift- och underhållskostnader**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
<b><i>Driftkostnader</i></b>		
Fastighetsskötsel	335 202	334 545
Serviceavtal	3 861	5 924
Entreprenadstäd	88 896	93 128
Förbrukningsmaterial	10 146	2 750
Reparationer	107 341	69 389
Elavgifter	75 696	62 765
Uppvärmning	556 294	500 356
Vatten och avlopp	190 949	174 929
Sophämtning	77 077	92 171
Fastighetsförsäkringar	57 537	55 851
Kabel-TV, bredband m.m	35 892	35 882
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	96 784	94 804
Administrativ förvaltning enligt avtal	96 672	96 580
Vicevärdstjänster enl avtal	125 832	125 832
Övriga externa tjänster, drift	7 422	14 567
Studie- och fritidsverksamhet	6 875	8 470
Medlems- och föreningsavgifter	20 100	20 100
Övriga driftskostnader	3 076	1 001
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 895 652</b>	<b>1 789 044</b>
<b><i>Underhållskostnader</i></b>		
Planerat underhåll bostäder	0	34 825
Planerat underhåll vatten och avlopp	1 367 351	2 555 775
Planerat underhåll lås-system	257 023	0
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>1 624 374</b>	<b>2 590 600</b>
<b>Summa fastighets- och driftkostnader</b>	<b>3 520 026</b>	<b>4 379 644</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	0	7 265
Kontorsmaterial och liknande	1 037	0
Konsultarvoden*	138 476	85 004
Inkasso/betalningsföreläggande	99	138
Revisionsarvode extern revisor	10 073	7 567
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>149 685</b>	<b>99 974</b>

\*Projektidé AB, Metod Arkitekter i Uppsala AB och Bjerking AB.

**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Styrelsearvoden	72 828	66 287
Arvoden föreningsrevisor	3 808	3 494
Övriga arvoden *	2 885	-5 376
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	24 976	20 236
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>104 497</b>	<b>84 641</b>

\* 2020: Ej utbetalat för föregående räkenskapsår.

**Not 6 Finansiella poster**

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 460	2 626
Övriga skuldrelaterade poster	0	-200
Räntekostnader	-111 351	-109 551
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-109 891</b>	<b>-107 125</b>

## Upplysningar till balansräkningen

### Not 7 Byggnader och mark

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	13 087 366	13 087 366
Ingående avskrivning på byggnader	-5 547 244	-5 320 268
Årets avskrivningar, byggnader	-226 976	-226 976
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<u>7 313 146</u>	<u>7 540 122</u>
Mark	53 300	53 300
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<u>7 366 446</u>	<u>7 593 422</u>
Taxeringsvärde byggnad	27 049 000	27 049 000
Taxeringsvärde mark	25 000 000	25 000 000

### Not 8 Maskiner och inventarier

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	26 857	26 857
Ingående avskrivningar på inventarier	-26 857	-26 857
<b>Utgående redovisat värde</b>	<u>0</u>	<u>0</u>

### Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</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>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	1 084 857	2 643 294
Skattekonto	14 892	14 891
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>1 099 749</b>	<b>2 658 185</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Sophämningskostnader	15 647	0
Försäkringspremier	19 351	18 834
Kabel-TV avgifter m.m.	8 413	8 409
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	3 872
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>43 411</b>	<b>31 115</b>



**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	11 117 140	11 232 140
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>11 117 140</b>	<b>11 232 140</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckning	11 593 600	11 593 600
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>11 593 600</b>	<b>11 593 600</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

	Räntan är	Lånebelopp
<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>bunden tom</u>
Stadshypotek	1,22	2024-04-30
Stadshypotek	0,79	2025-10-30
Stadshypotek	0,99	2024-06-30
Stadshypotek	1,15	2022-09-30
Summa		11 117 140
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)		-115 000
Avgår lån för omförhandling 2022		<u>-1 915 000</u>
Totalt		9 087 140

Uppllysning om skulder som förfaller senare än 5 år 10 542 140

**Not 13 Övriga skulder**

	<u>2021-01-01</u>	<u>2020-01-01</u>
	<u>-2021-12-31</u>	<u>-2020-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	14	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>14</b>	<b>0</b>

**Not 14      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Löner och arvoden	69 926	81 480
Arbetsgivaravgifter	21 966	25 601
Arvode revision	8 896	10 073
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	7 375	7 919
Elavgifter	5 131	2 711
Uppvärmningskostnader	84 704	64 612
Kostnader för vatten och avlopp	17 423	21 807
Sophämningskostnader	19 285	19 039
Förutbetalda hyror och avgifter	226 906	229 158
Upplupna räntekostnader	9 571	9 876
Övrigt upplupet och förutbetalt	5 303	0
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<u>476 486</u>	<u>472 276</u>

Uppsala 2022-\_\_\_\_\_

Maria Sjölund

Erik Backlund

Shirin Mavadati

Malin Vesterlund

Lisa Franks

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-\_\_\_\_\_.

Anna Eriksson  
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson  
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 13 Ingegerd i Uppsala, org.nr. 717600-5010

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 13 Ingegerd i Uppsala för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 revisors sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 tryckta versionen av detta dokument. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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 13 Ingegerd i Uppsala för räkenskapsåret 2021 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. Revisor 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 ersättningsskyldighet 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 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 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

Vid avlämnandet av denna revisionsberättelse saknas underskrift av registrerade styrelseledamoten Lisa Franks.

Uppsala

Digitalt signerad av

.....  
Cornelia Gustafsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....  
Anna Eriksson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Brf 13 Ingegerd i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MARIA SJÖLUND**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2022-04-08 kl. 14:25:58



**SHIRIN MAVADATI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-08 kl. 15:59:31



**MALIN VESTERLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-26 kl. 10:37:28



**ERIK BACKLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-12 kl. 06:31:26



**CORNELIA GUSTAFSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-03 kl. 09:19:38



**ANNA ERIKSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-01 kl. 14:42:01



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Brf 13 Ingegerd i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CORNELIA GUSTAFSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-03 kl. 09:21:04



**ANNA ERIKSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-01 kl. 14:44:48

