

HSB Brf 97 Kungsängsporten i Uppsala
Org nr 769608-3687

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	6
Flerårsöversikt	7
Förändring i eget kapital	8
Resultatdisposition	8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	13
Upplýsningar till resultaträkningen	14
Upplýsningar till balansräkningen	17

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening 97 Kungsängsporten i Uppsala (769608-3687) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2002. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Kungsängen 24:12 som byggdes mellan 2005 och 2007 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 27 september 2018.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 maj 2021. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden, inkluderat den konstituerande mötet.

Styrelsens sammansättning:

Olov Nordgren	Ordförande	1 år
Titti Ahlqvist	Ledamot/ Sekr.	2 år
Barbro Odhner	Ledamot	1 år
Bengt Lekerud	Ledamot	2 år
Lennart Persson	Suppleant	1 år
Gert Künka	HSB Ledamot	

Firmatecknare är Olov Nordgren, Barbro Odhner och Mikael Norell. Sedan 1 dec har Gert Künka ersatt Mikael Norell.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Stefan Hedberg, vald av föreningen och Cornelia Gustafsson från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund. Som suppleant för Stefan Hedberg valdes Leif Schelin.

I valberedningen ingår Kerstin Ahlstrand, ordförande samt Lill Haglund. Anna-Lena Lundström avgick under året.

Allmän förvaltning har skett genom Mikael Norell från HSB Uppsala.

Föreningen har avtal med följande företag:

Ekonomisk förvaltning	Upplands Boservice AB
Fastighetsskötsel	Upplands Boservice AB
Lokalvård	Städservice i Uppsala AB
Hissar	Kone AB
Varmvattenmätning	Techem AB
El leverans	Upplands Energi
Sophämtning	Suez och Uppsala Vatten AB
Försäljning av el certifikat	Emulsionen
Förvaltare	Mikael Norell/ sen 1 dec Gert Künka
Fjärrvärme/ El	Vattenfall

Utöver denna skötsel sker underhåll av vår fastighet av våra medlemmar, främst Trapphusvärdar och Trädgårdsgruppen.

Trapphusvärdar

Följer upp städning och allmän ordning i allmänna utrymmen som trapphus, tvättstugor och garage. Fungerar som kontaktpersoner för de boende i respektive trapphus och, hälsar nya medlemmar välkomna och hjälper till vid problem med hissarna. Utför arbetsuppgifter på eget initiativ eller styrelsens begäran.

Trädgårdsgruppen

Håller ett vakande öga på våra växter och grönområden. Gruppen har i uppdrag att delta i planering, föreslå förändringar och följa upp underhåll samt till styrelsen inkomma med förslag på eventuella större förändringar. Man ser till att entréer, innergård och områden runt fastigheten smyckas med växter. Dessutom följer man upp att den avtalade fastighetsskötseln avseende växter och grönområden sköts i enlighet med avtalet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret gav verksamheten ett underskott uppgående till 2 222 923 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 1 367 633 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 1 857 997 kr. Underskottet beror främst på de under året genomförda reparations- och underhållsåtgärderna.

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 12. Anledningen till att kassaflödet är negativt beror på de genomförda reparations- och underhållsåtgärderna.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 4 169 778 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 718 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 1 857 997 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Styrelsen i en bostadsrättsförening är medlemmarnas förlängda arm och har huvudsakligen till uppgift att värna om föreningens kassaflöde, följa upp och fatta beslut om åtgärder enligt underhållsplan eller andra angelägna underhållsåtgärder, upphandla och följa upp tjänster gällande förvaltning och underhåll. Styrelsen skall också hålla medlemmarna informerade om sitt arbete samt verka för att medvetandegöra alla om de ansvar det innebär att vara medlem och boende i föreningen.

Fastigheten slutfördes år 2007 och är efter dryga 10 år så kommer kraven på underhåll öka successivt. Styrelsen har att följa nödvändigt underhåll mot den underhållsplan som finns för fastigheten. Uppföljning sker löpande vid en årlig besiktning som för 2021 genomfördes den 19 maj.

Inget beslut om att ändring av årsavgifterna finns i dagsläget för 2022.

Utöver underhållsplan har föreningen på styrelsens initiativ beslutat om och/eller genomfört följande åtgärder:

Ekonomi/ Miljö

1. Upphandlat och genomfört ett projekt för att energieffektivisera fastigheten avseende uppvärmning genom att installera ett återvinningssystem av inkommande elementvatten och luft.
2. Bytt ett stort antal armaturer i trapphus, garage och andra allmänna utrymmen till mer prisvärda armaturer med LED som ger ett mer kostnadseffektivt underhåll och drift.
3. En uppgradering av styrsystemet för fastighetens drift har genomförts i parallellt med återvinningsprojektet som väsentligt ökad möjligheten till styrning och uppföljning av värme- och ventilationssystem samt pumpar och spjäll.

Trivsel

1. Genomför projekt för att öka trivsel genom att utsmycka trapphusentréer med fotokonst och målningar och därtill ändamålsenlig belysning av LED typ som dessutom ger ett mer kostnadseffektivt underhåll och drift.

Fastigheten

1. Fortsatt arbetet med att ordna med rationell bevattning av trädgården.
2. Tillsammans med Bjerking Ingenjörbyrå genomfört undersökningar av sprickbildning väggar och garagegolv. Undersökning är ämnad att ligga som underlag för beslut om eventuella åtgärder alternativt krav mot ansvariga byggföretag.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 608 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 243 (241).

Under året har 19 (14) bostadsrätter överlåtit.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Kungsängen 24:12 har ett taxeringsvärde uppgående till 278 250 000 kr, varav byggnadsvärdet är 177 200 000 kr. Byggnationen av föreningens hus påbörjades 2005 och avslutades 2007.

Under 2016 installerades 400 m² solceller och fyra stycken laddboxar för elbilar i garaget. Därtill drogs el för att enkelt kunna installera ytterligare två laddboxar.

Föreningen har följande bostadslägenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	28 st
med sammanlagd yta av 10 565 kvm	2 rok	28 st
	3 rok	36 st
	4 rok	38 st
	5 rok	13 st
	6 rok	<u>2 st</u>
Summa bostadslägenheter		145 st

Garageplatser 82 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

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	608	608	608	608
Låneskuld kr/kvm	7 866	8 058	8 216	8 407
Likvida medel	3 707	7 029	6 072	5 772
Kassalikviditet i %	107,6	205,6	185,1	175,1
Soliditet i %	65,9	65,7	65,3	64,8
Överskott för underhåll kr/kvm	208	285	253	319
Nettoomsättning	8 360	8 347	8 346	8 361
Resultat efter finansiella poster	-2 223	15	-113	83
Årets resultat	-2 223	15	-113	83
Eget kapital	163 918	166 141	166 126	166 240
varav underhållsfond	4 170	3 949	3 524	3 553
Utfört underhåll	1 858	510	315	812

Definitioner nyckeltal

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

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

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

Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av långfristig skuld. I beräkningen av föreningens kassalikviditet har föreningen dock i likhet med tidigare år valt att endast beakta nästa års amorteringar som kortfristiga skulder och lån för omförhandling som del av långfristig skuld för att ge en mer rättvisande bild av föreningens betalningsförmåga.

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
Belopp vid årets ingång	147 719 993	13 396 000	3 949 440	1 060 763	14 865	166 141 061
Avsättning till fond för yttre underhåll			730 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-509 662			
Balanseras i ny räkning				-205 473	-14 865	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					-2 222 923	-2 222 923
Belopp vid årets utgång	147 719 993	13 396 000	4 169 778	855 290	-2 222 923	163 918 138

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	855 290
Årets resultat	-2 222 923
	<hr/>
Att disponera	-1 367 633
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	718 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-1 857 997
Balanserat resultat	-227 636
	<hr/>
Summa	-1 367 633

Ekonomisk ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 360 234	8 346 994
Summa rörelseintäkter		8 360 234	8 346 994
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-7 023 524	-4 749 311
Övriga externa kostnader	4	-67 936	-92 599
Personalkostnader och arvoden	5	-226 758	-194 211
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 562 922	-2 490 932
Summa rörelsekostnader		-9 881 140	-7 527 053
Rörelseresultat		-1 520 906	819 941
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 549	5 980
Räntekostnader och liknande resultatposter		-707 566	-811 056
Summa finansiella poster		-702 017	-805 076
Resultat efter finansiella poster		-2 222 923	14 865
Resultat före skatt		-2 222 923	14 865
Årets resultat		-2 222 923	14 865

Un

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	244 723 665	245 486 837
Summa materiella anläggningstillgångar		244 723 665	245 486 837
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		244 724 165	245 487 337
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		20 371	14 921
Övriga fordringar	9	2 671 539	5 984 915
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	230 677	269 458
Summa kortfristiga fordringar		2 922 587	6 269 294
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	1 045 126	1 044 610
Summa kortfristiga placeringar		1 045 126	1 044 610
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	12	7 478	9 140
Summa kassa och bank		7 478	9 140
Summa omsättningstillgångar		3 975 191	7 323 044
SUMMA TILLGÅNGAR		248 699 356	252 810 381

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		161 115 993	161 115 993
Fond för yttre underhåll		4 169 778	3 949 440
Summa bundet eget kapital		165 285 771	165 065 433
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		855 290	1 060 763
Årets resultat		-2 222 923	14 865
Ansamlad förlust		-1 367 633	1 075 628
Summa eget kapital		163 918 138	166 141 061
<i>Långfristiga skulder</i>	13		
Övriga skulder till kreditinstitut		81 087 511	68 142 425
Summa långfristiga skulder		81 087 511	68 142 425
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	2 020 208	16 985 502
Leverantörsskulder		429 017	481 447
Skatteskulder		9 790	61 844
Övriga skulder	14	26 364	7 352
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 208 328	990 750
Summa kortfristiga skulder		3 693 707	18 526 895
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		248 699 356	252 810 381

Kassaflödesanalys	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-2 222 923	14 865
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 562 922	2 490 932
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	339 999	2 505 797
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	26 044	-2 417
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	132 105	123 958
Kassaflöde från löpande verksamhet	498 148	2 627 338
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-1 799 750	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 799 750	0
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-2 020 208	-1 670 208
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 020 208	-1 670 208
Årets kassaflöde	-3 321 810	957 130
Likvida medel vid årets början	7 029 016	6 071 886
Likvida medel vid årets slut	<u>3 707 206</u>	<u>7 029 016</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Uppsala och kortfristiga placeringar hos Länsförsäkringar 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 återstår 86 år. Avskrivning av Solcellsanläggningen sker enligt en 30-årig linjär avskrivningsplan varav återstår 24 år.

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 1 459 kronor per lägenhet.

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

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Årsavgifter bostäder	6 426 180	6 426 180
Hysesintäkter garage	803 600	799 900
Hysesintäkter p-platser	0	2 100
Avgift för andrahandsuthyrning	9 920	17 562
Kabel-TV- och bredbandsavgifter	257 520	257 520
Överlåtelseavgift	23 800	17 745
Pantförskrivningsavgift	11 406	16 940
Elintäkter	475 814	465 577
Vattenintäkter	288 202	288 213
Övriga intäkter	63 792	55 257
Summa nettoomsättning	8 360 234	8 346 994

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>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	321 598	235 472
Serviceavtal	79 774	83 042
Entreprenadstäd	365 964	345 180
Besiktningkostnader	9 500	9 250
Snörenhållning	4 100	0
Förbrukningsmaterial	50 555	21 207
Reparationer	844 035	473 215
Elavgifter	834 223	502 054
Uppvärmning	824 867	848 191
Vatten och avlopp	352 406	321 964
Sophämtning	214 068	196 627
Fastighetsförsäkringar	130 929	115 269
Kabel-TV, bredband m.m	360 956	336 909
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	264 055	259 705
Administrativ förvaltning enligt avtal	151 823	142 617
Vicevärdstjänster enl avtal	240 732	240 732
Övriga externa tjänster, drift	47 883	32 735
Studie- och fritidsverksamhet	12 459	18 704
Medlems- och föreningsavgifter	52 560	52 380
Övriga driftkostnader	3 040	4 396
Summa driftkostnader	5 165 527	4 239 649
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll mark	21 000	0
Planerat underhåll bostäder	30 157	0
Planerat underhåll trapphus	111 688	0
Planerat underhåll garage	186 250	0
Planerat underhåll hissar	0	295 000
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	905 250	34 815
Planerat underhåll övrig utrustning	603 652	179 847
Summa underhållskostnader	1 857 997	509 662
Summa fastighets- och driftkostnader	7 023 524	4 749 311

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	4 086	5 356
Kontorsmaterial och liknande	1 000	0
Konsultarvoden	49 592	74 372
Revisionsarvode extern revisor	13 258	12 857
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	0	14
Summa övriga externa kostnader	<u>67 936</u>	<u>92 599</u>

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Styrelsearvoden	98 408	93 475
Arvoden föreningsrevisor	5 724	5 708
Arvode valberedning	17 064	16 836
Övriga arvoden	66 975	44 904
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	38 587	33 288
Summa personalkostnader och arvoden	<u>226 758</u>	<u>194 211</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Finansiella poster

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	5 549	5 980
Räntekostnader	-707 566	-811 056
Summa finansiella poster	<u>-702 017</u>	<u>-805 076</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	233 854 798	233 854 798
Årets anskaffning	1 799 750	0
Ingående avskrivning på byggnader	-21 567 961	-19 077 029
Årets avskrivningar, byggnader	-2 562 922	-2 490 932
Bokförda värden byggnader	<u>211 523 665</u>	<u>212 286 837</u>
Mark	33 200 000	33 200 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	<u>244 723 665</u>	<u>245 486 837</u>
Taxeringsvärde byggnad	177 200 000	177 200 000
Taxeringsvärde mark	101 050 000	101 050 000

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	500
Summa andra långfr. v.pappersinnehav	<u>500</u>	<u>500</u>

Not 9 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	2 654 602	5 975 265
Skattekonto	13 507	6 219
Övriga fordringar	3 430	3 431
Summa övriga fordringar	<u>2 671 539</u>	<u>5 984 915</u>

Not 10 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>
Kostnader för vatten och avlopp	0	36 347
Sophämningskostnader	0	12 305
Försäkringspremier	140 591	130 929
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	81 236	81 117
Övrigt upplupet och förutbetalt	8 850	8 760
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	230 677	269 458

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Länsförsäkringar	1 045 126	1 044 610
Summa övriga kortfristiga placeringar	1 045 126	1 044 610

Kortfristiga placeringar med följande villkor:

	Belopp
Länsförsäkringar Placeringskonto	13 514,80
Länsförsäkringar Fasträntekonto 3 mån	<u>1 031 611,31</u>
	1 045 126,11

Not 12 Kassa och bank

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Handkassa	0	1 662
Bank	7 478	7 478
Summa kassa och bank	7 478	9 140

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	83 107 719	85 127 927
Summa långfristiga skulder	83 107 719	85 127 927
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	105 042 000	105 042 000
Summa ställda säkerheter	105 042 000	105 042 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2021-12-31</u>
Nordea	0,85	2025-03-19	25 900 000
Nordea	0,75	2024-09-18	14 092 800
Nordea	0,87	2026-09-16	14 965 294
Nordea	0,69	2023-06-21	<u>28 149 625</u>
Summa			83 107 719
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			<u>-2 020 208</u>
Totalt			81 087 511

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 73 006 679

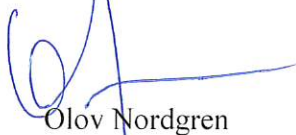
Not 14 Övriga skulder

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Källskatt för arvoden och personallöner	9 000	0
Avräkning sociala avgifter	6 244	0
Övriga kortfristiga skulder	11 120	7 352
Summa övriga skulder	26 364	7 352

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Löner och arvoden	61 404	61 017
Arbetsgivaravgifter	19 293	19 172
Reparationskostnader	16 309	0
Underhållsutgifter	0	38 634
Arvode revision	13 133	12 750
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	60 467	0
Elavgifter	220 650	92 942
Uppvärmningskostnader	96 360	110 603
Kostnader för vatten och avlopp	64 275	0
Förutbetalda hyror och avgifter	602 631	607 096
Upplupna räntekostnader	53 806	48 536
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	1 208 328	990 750

Uppsala 2022 0316



Olov Nordgren



Titti Ahlqvist



Barbro Odhner



Bengt Lekerud



Gert Künka

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 -03-25.



Stefan Hedberg
Av föreningen vald revisor



Cornelia Gustafsson
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 97 Kungsängsporten i Uppsala, org.nr. 769608-3687

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 97 Kungsängsporten 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. Revisoreernas 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 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.

SLA
CG

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 97 Kungsängsporten 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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, medelförvaltningen 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 revisionsd 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 revisionsd 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 den 25/3 2022



Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Stefan Hedberg
Av föreningen vald revisor