

# ÅRSREDOVISNING 2022/2023

## HSB Brf 38 Domar i Uppsala



## Årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31

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
Noter	11
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	11
Upplýsningar till resultaträkningen	12
Upplýsningar till balansräkningen	15

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening 38 Domar i Uppsala (717600-4849) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01-2023-08-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1954. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Kvarngärdet 29:5 som byggdes år 1955 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 23 juli 2018.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 november 2022. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

#### *Styrelsens sammansättning:*

Magnus Jansson	Ordförande	i tur att avgå
Kerstin Hedelin	Sekreterare	
Charlott Forsström	Ledamot	
Hooman Vafaeian	Ledamot	
Stefan Gustafsson	Ledamot	i tur att avgå
Mattias Lindgren	HSB-Ledamot	
Ann Jonsson	Suppleant	i tur att avgå
Elsa Widing	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare tillika attesträtt tilldelas: Magnus Jansson, Kerstin Hedelin, Hooman Vafaeian, Charlott Forsström.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Jakob Edberg, vald av föreningen och Lizette Söderdal från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund. Som suppleant för Jakob Edberg valdes Thomas Åkerlund.

I valberedningen ingår, Piotr Krasowski (sammankallande), Linnea Wikmark Kreuger och Aksel Wännström.

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

PD miljöservice - fastighetsskötsel.

Ekeby städ - trappstädning.

Houssein Alali vid HSB har varit föreningens förvaltare.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av HSB Boservice i Uppland AB.

Trädgårdsgruppen som består av fyra föreningsmedlemmar har skött föreningens trädgård och uteplats och fortsatt återställning efter dräneringen. Ca 200 timmars arbete har lagts ner på bland annat planering, inköp och plantering av växter, rensning, vattning och underhåll av utemiljön. Årsstädning av tvättstugor och övernattningsrum har genomförts av en medlem med totalt 30 timmar. En medlem har lagt 10 timmar på underhåll av utemöbler. Studie- och fritidsledare har under året varit Charlott Forsström. I början av juni arrangerades en gårdsloppis på föreningens uteplats. Många medlemmar deltog både som säljare och besökare i aktiviteten som var mycket uppskattad.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

#### *Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 281 196 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 2 220 944 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 230 338 kr.

#### *Underhåll och investeringar*

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 6 233 103 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 300 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 230 338 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Underhåll under året har bestått av fogkompletteringar fasad, brytskydd dörrar för att minska inbrottsrisken, återställning efter översvämning källargång, byte ballofixer och ventiler källare, besiktning tak enligt lagkrav, trädvård där alla föreningens träd fått en översyn och behandling. Styrelsen har tagit hjälp av Bylero för utvärdering av lösningar för solceller. Det arbetet fortgår och en ny extrastämma kommer att utlysas så fort underlag finns för att kunna ta ställning till frågan. Frågan om laddstationer för elbilsladdning pågår men en del frågetecken måste redas ut innan installation kan påbörjas. Det har varit stopp i avlopp på vissa adresser som måste avhjälpas. Det är alltid mindre underhåll som måste åtgärdas som till exempel byte av trasigt stuprör.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes 2023-08-22.

På grund av stigande kostnader för värme, vatten och el men framförallt högre räntor blir föreningen tvungen att höja avgifterna med 4,5% från och med 1 oktober 2023.

## Underhåll av fastigheten

- 2009 Renovering av elstammarna och installation av bredband
- 2009 Elektroniskt inpasseringsystem med "taggar"
- 2009 Stenläggning av parkeringsplatser
- 2010 Renovering av tvättstugor och ny tvätt- och torkutrustning
- 2010 Isolering av vindarna
- 2010 Underhåll och spolning av avloppstammar
- 2011 Byte av stam- och radiatorventiler, samt installation av termostater och injustering av värmesystemet
- 2012 Installation av eGain prognosstyrning av fjärrvärme
- 2013 Byggnation av övernattningsrum
- 2013-14 Fönsterbyte
- 2015 Byte av garageport
- 2015 Installation av säkerhetsdörrar, nytt nyckelssystem och fastighetsboxar
- 2016 Spolning stammar, målning källare samt källarfönster, isolering gamla sopnedkast
- 2017 Byte garagefläkt
- 2017 Byte dräneringspump samt expansionskärl i undercentral
- 2017 Uteplats Alriksgatan
- 2018 Nytt övernattningsrum
- 2019 Injustering och rengöring av värmesystem
- 2020 Underhåll och spolning av avloppstammar
- 2021 Dränering runt samtliga huskroppar och garage
- 2022 Återställning av trädgården efter dräneringsarbete

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 658 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 194 (188).

Under året har 12 (21) bostadsrätter överlåtit.

*Inom parentes anges antal föregående år.*

Föreningens fastighet Kvarngärdet 29:5 har ett taxeringsvärde uppgående till 182 669 000 kr, varav byggnadsvärdet är 87 669 000 kr.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	24 st
med sammanlagd yta av 7 998 kvm	2 rok	83 st
	3 rok	<u>28 st</u>
Summa bostadslägenheter		135 st

Lokaler med sammanlagd yta om 276 kvm

Övernattningsrum	2 st
Samlingslokal	1 st
Förråd för uthyrning	7 st
Garage	23 st
P-platser	12 st
P-plats med motorvärmare	30 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Gjensidige Försäkring. 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>2022/23</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	658	627	608	602
Låneskuld kr/kvm	1 718	1 769	1 821	1 231
Likvida medel	1 748	1 109	2 026	2 631
Kassalikviditet i %	15,8	12,8	132,4	235,0
Soliditet i %	44,3	43,3	41,5	49,2
Överskott för underhåll kr/kvm	150	133	178	180
Nettoomsättning	6 190	5 664	5 482	5 461
Resultat efter finansiella poster	281	366	806	156
Årets resultat	281	366	806	156
Eget kapital	12 219	11 938	11 572	10 756
varav underhållsfond	6 233	6 233	6 303	6 252
Utfört underhåll	230	0	69	889

### Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

*Resultat efter finansiella poster och årets resultat* - se resultaträkningen.

*Eget kapital och underhållsfond* - se balansräkningens skuldsida.

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

**Förändring i eget kapital**

	Upplåtelse-		Fond för yttre	Balanserat	Årets	Totalt
	Medlems-	avgifter	underhåll	resultat	resultat	
	insatser					
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>237 292</b>	<b>3 527 748</b>	<b>6 233 103</b>	<b>1 573 394</b>	<b>366 354</b>	<b>11 937 891</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll			-			
Årets uttag från fond för yttre underhåll			-			
Balanseras i ny räkning				366 354	-366 354	
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat					281 196	281 196
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>237 292</b>	<b>3 527 748</b>	<b>6 233 103</b>	<b>1 939 748</b>	<b>281 196</b>	<b>12 219 087</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 939 748
Årets resultat	281 196
	<hr/>
Att disponera	2 220 944
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	300 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-230 338
Balanserat resultat	2 151 282
	<hr/>
Summa	2 220 944

*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>2022-09-01 -2023-08-31</b>	<b>2021-09-01 -2022-08-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 190 134	5 664 327
Övriga rörelseintäkter	3	135 532	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 325 666</b>	<b>5 664 327</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-4 396 845	-4 086 210
Periodiskt underhåll	5	-230 338	0
Övriga externa kostnader	6	-89 096	-21 673
Personalkostnader och arvoden	7	-244 161	-323 783
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-729 865	-729 865
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 690 305</b>	<b>-5 161 531</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>635 361</b>	<b>502 796</b>
<b>Finansiella poster</b>	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 827	958
Räntekostnader och liknande resultatposter		-355 992	-137 400
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-354 165</b>	<b>-136 442</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>281 196</b>	<b>366 354</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>281 196</b>	<b>366 354</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>281 196</b>	<b>366 354</b>

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	25 520 084	26 249 949
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		25 520 084	26 249 949
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		25 520 584	26 250 449
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		0	8 002
Övriga fordringar	12	1 893 470	1 118 081
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	190 252	165 470
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		2 083 722	1 291 553
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och Bank	14	123	223
<b>Summa kassa och bank</b>		123	223
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 083 845	1 291 776
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		27 604 429	27 542 225

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		3 765 040	3 765 040
Fond för yttre underhåll		6 233 103	6 233 103
Summa bundet eget kapital		9 998 143	9 998 143
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		1 939 748	1 573 394
Årets resultat		281 196	366 354
Summa fritt eget kapital		2 220 944	1 939 748
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 219 087</b>	<b>11 937 891</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	2 193 750	5 495 316
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 193 750</b>	<b>5 495 316</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	12 023 742	9 145 488
Leverantörsskulder		265 160	99 497
Skatteskulder		28 521	20 189
Övriga skulder	16	88 476	108 576
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	785 693	735 268
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 191 592</b>	<b>10 109 018</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>27 604 429</b>	<b>27 542 225</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

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

#### Intäktsredovisning

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

#### Materiella anläggningstillgångar

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

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

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. **(För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.)**

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,94
Dränering	2,00
Tak	3,33

#### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 11 600 tkr 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.

**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 1 589 kronor per lägenhet.

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

**Inkomstskatt**

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

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

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Årsavgifter bostäder	5 260 793	5 016 974
Hysesintäkter lokaler	36 237	33 219
Hysesintäkter garage	141 989	133 367
Hysesintäkter p-platser	135 253	128 525
Överlåtelseavgift	18 067	26 432
Pantförskrivningsavgift	7 770	12 460
Övriga intäkter	590 025	313 350
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>6 190 134</b>	<b>5 664 327</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Erhållna statliga bidrag*	135 532	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>135 532</b>	<b>0</b>

\* Elstöd

**Not 4 Driftskostnader**

	<u>2022-09-01</u> <u>-2023-08-31</u>	<u>2021-09-01</u> <u>-2022-08-31</u>
Fastighetsskötsel	457 025	407 491
Serviceavtal	63 430	63 451
Entreprenadstäd	171 154	167 273
Snörenhållning	3 919	0
Förbrukningsmaterial	9 366	26 480
Reparationer	250 207	189 182
Elavgifter	656 376	620 243
Uppvärmning	1 049 285	1 019 726
Vatten och avlopp	424 967	355 529
Sophämtning	211 735	159 891
Fastighetsförsäkringar	138 923	120 629
Kabel-TV, bredband m.m	251 190	273 073
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	221 205	211 755
Administrativ förvaltning enligt avtal	174 746	169 313
Vicevärdstjänster enl avtal	154 524	149 718
Övriga externa tjänster, drift	6 770	7 388
Studie- och fritidsverksamhet	6 166	5 699
Medlems- och föreningsavgifter	40 800	40 500
Bevakningskostnader	103 846	97 801
Övriga driftskostnader	1 211	1 068
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>4 396 845</b>	<b>4 086 210</b>

**Not 5 Periodiskt underhåll**

	<u>2022-09-01</u> <u>-2023-08-31</u>	<u>2021-09-01</u> <u>-2022-08-31</u>
Planerat underhåll tak	28 325	0
Planerat underhåll mark	136 063	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	65 950	0
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>230 338</b>	<b>0</b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Förbrukningsinventarier o dyl.	11 808	0
Kontorsmaterial och liknande	1 074	970
Konsultarvoden	59 802	118
Revisionsarvode extern revisor	16 412	20 585
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>89 096</b>	<b>21 673</b>

**Not 7 Personalkostnader och arvoden**

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Styrelsearvoden	133 791	131 852
Arvoden föreningsrevisor	4 830	4 760
Arvode valberedning	7 245	9 520
Övriga arvoden	48 300	112 485
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	49 995	64 869
Övriga personalkostnader	0	297
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>244 161</b>	<b>323 783</b>

**Not 8 Av- och nedskrivningar**

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Avskrivning byggnader	729 865	729 865
<b>Summa av- och nedskrivningar</b>	<b>729 865</b>	<b>729 865</b>

**Not 9 Finansiella poster**

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 321	958
Ränteintäkter från skattekonto	506	0
Räntekostnader	-355 992	-137 400
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-354 165</b>	<b>-136 442</b>

## Upplysningar till balansräkningen

## Not 10 Byggnader och mark

	<u>2023-08-31</u>	<u>2022-08-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	39 277 318	30 714 551
Årets anskaffning	0	8 562 767
Ingående avskrivning på byggnader	-13 568 169	-12 838 304
Årets avskrivningar, byggnader	-729 865	-729 865
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<u>24 979 284</u>	<u>25 709 149</u>
Mark	540 800	540 800
Markanläggningar	478 861	478 861
Ackumulerade avskrivningar på markanläggning	-478 861	-478 861
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<u>25 520 084</u>	<u>26 249 949</u>
Taxeringsvärde byggnad	87 669 000	87 669 000
Taxeringsvärde mark	95 000 000	95 000 000

## Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2023-08-31</u>	<u>2022-08-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	500
<b>Summa andra långfr. v.pappersinnehav</b>	<u>500</u>	<u>500</u>

## Not 12 Övriga fordringar

	<u>2022-09-01</u> <u>-2023-08-31</u>	<u>2021-09-01</u> <u>-2022-08-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	1 748 072	1 108 721
Skattekonto	145 398	9 360
<b>Summa övriga fordringar</b>	<u>1 893 470</u>	<u>1 118 081</u>



**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2022-09-01</u> <u>-2023-08-31</u>	<u>2021-09-01</u> <u>-2022-08-31</u>
Sophämningskostnader	18 981	17 084
Försäkringspremier	109 482	84 215
Kabel-TV avgifter m.m.	20 955	20 928
Förvaltningsavtal	39 925	38 938
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	0	3 832
Upplupna ränteintäkter	909	474
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>190 252</b>	<b>165 471</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	<u>2022-09-01</u> <u>-2023-08-31</u>	<u>2021-09-01</u> <u>-2022-08-31</u>
Handkassa	0	101
Bank	123	122
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>123</b>	<b>223</b>

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2023-08-31</u>	<u>2022-08-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	14 217 492	14 640 804
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>14 217 492</b>	<b>14 640 804</b>
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar		
Andra ställda säkerheter	16 727 400	16 727 400
<b>Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>16 727 400</b>	<b>16 727 400</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp <u>2023-08-31</u>
Stadshypotek	1,130	2024-04-20	1 550 000
Stadshypotek	0,950	2023-09-30	1 005 316
Stadshypotek	0,800	2024-06-01	2 940 000
Stadshypotek	3,790	2027-09-01	2 268 750
Stadshypotek	4,546	2023-10-31	1 503 646
Stadshypotek	4,546	2023-10-31	1 527 280
Stadshypotek	4,420	2023-12-29	1 422 500
Stadshypotek	4,664	2024-02-28	<u>2 000 000</u>
Summa			14 217 492
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-423 312
Avgår lån för omförhandling nästa räkenskapsår			<u>-11 600 430</u>
Totalt			2 193 750

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 12 100 932

**Not 16 Övriga skulder**

	<u>2022-09-01</u> <u>-2023-08-31</u>	<u>2021-09-01</u> <u>-2022-08-31</u>
Fond för inre underhåll	58 716	61 690
Källskatt för arvoden och personallöner	0	13 553
Arbetsgivaravgift	0	13 083
Depositioner	13 700	10 700
Övriga kortfristiga skulder	16 060	9 550
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>88 476</b>	<b>108 576</b>

**Not 17      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2022-09-01</u> <u>-2023-08-31</u>	<u>2021-09-01</u> <u>-2022-08-31</u>
Löner och arvoden	40 031	16 204
Arbetsgivaravgifter	12 578	5 091
Arvode revision	16 738	16 575
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	35 596	34 166
Elavgifter	50 498	81 860
Uppvärmningskostnader	45 511	42 664
Kostnader för vatten och avlopp	54 491	51 309
Sophämningskostnader	20 654	24 675
Förutbetalda hyror och avgifter	459 025	429 587
Upplupna räntekostnader	45 123	21 806
Övrigt upplupet och förutbetalt	5 448	11 331
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<b>785 693</b>	<b>735 268</b>

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

Magnus Jansson

Charlott Forsström

Hooman Vafaeian

Kerstin Hedelin

Mattias Lindgren

Stefan Gustafsson

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

Jakob Edberg  
Av föreningen vald revisor

Lizette Söderdahl  
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 38 Domar i Uppsala, org.nr. 717600-4849

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 38 Domar i Uppsala för räkenskapsåret 2022/2023.

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 augusti 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 38 Domar i Uppsala för räkenskapsåret 2022/2023 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. 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 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 revisionsd 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 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Lizette Söderdahl  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jakob Edberg  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Brf 38 Domar i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MAGNUS JANSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-10-24 kl. 20:29:39



**HOOMAN VAFAEIAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-24 kl. 22:49:31



**CHARLOTT FORSSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-26 kl. 17:24:14



**KERSTIN HEDELIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-25 kl. 23:15:14



**MATTIAS LINDGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-26 kl. 11:01:20



**STEFAN GUSTAFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-26 kl. 21:22:51



**JAKOB EDBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-10-30 kl. 00:39:15



**LIZETTE SÖDERDAHL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-10-30 kl. 13:41:16



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Brf 38 Domar i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JAKOB EDBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-10-30 kl. 00:40:55



**LIZETTE SÖDERDAHL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-10-30 kl. 13:42:07

