

HSB Brf 45 Barken i Uppsala
Org nr 717600-4450

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	6
Flerårsöversikt	8
Förändring i eget kapital	9
Resultatdisposition	9
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	14
Upplýsningar till resultaträkningen	15
Upplýsningar till balansräkningen	18

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

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including "P.W." and "du JE".

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsföreningen 45 Barken i Uppsala (717600-4450) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1962. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Luthagen 19:2 som byggdes år 1964 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie och fritidsverksamhet inom föreningen samt, för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet samt i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 4 november 2020.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 april 2022. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden varav 1 utgjorde ett konstituerande möte.

Styrelsen har följande sammansättning:

ordförande: Annika Lundqvist
vice ordförande: Jim Peter Elfström
sekreterare: Amir Benyahia
ledamöter: Marcus Christiansson
Erik Bivehed
Peter Andersson
Lena Karlsson (utsedd av HSB Uppsala)

Suppleanter: Karin Holmer

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är:
Annika Lundqvist och Jim Peter Elfström.

Styrelsens e-postadress: styrelsen@45barken.se

Firmatecknare är Annika Lundqvist, Jim Peter Elfström, Marcus Christiansson, Amir Benyahia, Erik Bivehed och Peter Andersson två i förening.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

ME
AS
28
Lu
KW
P.W.
AR
J

Revisorer har under året varit Per Wahlund, vald av föreningen och Lizette Söderdahl från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund. Som suppleant för Per Wahlund valdes Jannes Engqvist.

I valberedningen ingår, Anders Egerot sammankallande, Anna Löfgren och Jannes Engqvist.

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

Städning: Sinnesfrid städservice
Ekonomisk förvaltning: HSB Boservice i Uppland
Fastighetsskötsel: HSB Boservice i Uppland
Ventilation: HSB Boservice i Uppland
Serviceavtal ang UC: HSB Boservice i Uppland
Sopphämtning: Returpappercentralen

Vicevärd: Jim Peter Elfström

Studie- och fritidsansvarig: Erik Bivehed

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 1 372 657 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 389 903 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 1 472 421 kr. Underskottet för året bottnar främst i de genomförda underhållsåtgärderna.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 5 408 466 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 662 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 1 472 421 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Under året har två stycken Trädgårdsdagar 14 maj och 17 sep. Där medlemmar gemensamt städar, målar, planterar och ser efter utrymmen och gården. Under dagen har vi gemensam korvgrillning och dagen avslutas med grillning för de som kan och vill.

Underhåll som har genomförts under året och som planeras inför kommande räkenskapsår:

Garageportar på alla garage har bytts och taket på kallgaragen har höjts 15 cm.

Entrédörrarna kommer att bytas under jan 2023.

Beräknade kostnader: 1.000.000 kr

Handwritten signatures and initials:
MS, LS, KA, P.W., and other illegible signatures.

Följande större insatser är genomförda de senaste tio åren:

- 2012 Stamreovering och nya ytskikt i alla badrum. Nya blandare i alla kök, badrum och övriga utrymmen. VBE
- 2012 Nya ytskikt i tvättstugorna. VBE
- 2012 Målning av föreningslokalen.
- 2012 Installation av säkerhetsdörrar klass 3 i alla lägenheter och nytt låssystem. Secor
- 2012 Byte av alla fönster. Enomic
- 2012 Installation av prognosstyrd Uppvärmning. EGain
- 2012 Ny torktumlare i tvättstugan på Ringgatan 47 B.
- 2013 Belysning med rörelsesensor installerad i kallgaragen.
- 2013 Rengöring av ventilationskanaler och injustering av ventilation.
- 2014 Byte av elmätare för mätning vid gemensam elmätning. Gävle energi
- 2014 Besiktning av och åtgärder i skyddsrum. MSB, SH-Bygg.
- 2015 Anläggande av odlingslådor på gården.
- 2015 Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomförd.
- 2016 Nya tak på alla husen.
- 2016 Balkongerna reoverades
- 2016 Solceller installerades på alla tre husen.
- 2018 Gemensam grillplats installerades på gården.
- 2018 Ny utomhusbelysning (lyktstolpar och fasadbelysning)
- 2018 Ny torktumlare och nytt torkkrumsaggregat i tvättstugan på Tiundagatan 36
- 2018-2019 Totalreovering av föreningslokalen (nytt golv, ommålning av väggar och tak, nytt kök
- 2019 Reparation av entrédörr
- 2019 Målning av källargolv
- 2020 Installation av laddboxar i samtliga 38 garage
- 2021 Ny undercentar, UC
- 2021 Plantering av växter och träd, utanför föreningslokalen
- 2021 Radonmätning
- 2021 Reparation och komplettering av asfalt i kallgarage
- 2022 Nya garageportar
- 2022 OVK, Obligatorisk Ventilations Kontroll

Underhållsplan

Föreningens ekonomi och månadsavgifter baserar sig på de faktiska kostnaderna under ett verksamhetsår. Föreningen ska varken göra vinster eller gå med underskott och kan inte använda fonderade medel till löpande utgifter. En klok förvaltning blickar dock framåt och föreningen sätter varje år av medel för framtida behov i enlighet med underhållsplanen. Underhållsplanen ger en bra överblick av husens skick och en kontroll över kostnaderna för underhållet. Månadsavgiften ska vara summan av löpande utgifter (el, vatten, fjärrvärme, sophämtning, städ, räntor, amorteringar med mera), kostnader för fastighetsförvaltning och ett förväntat och planerat underhåll under kommande verksamhetsår.

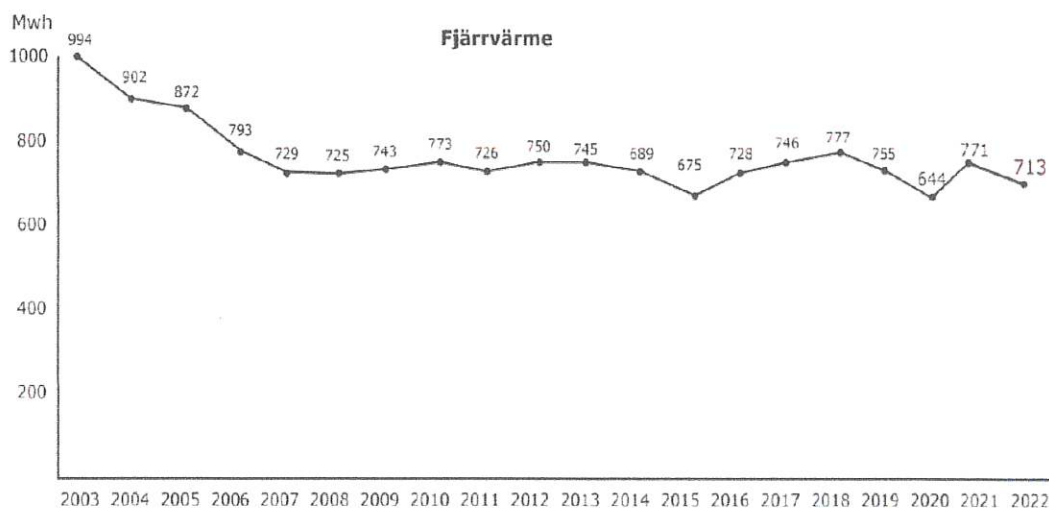
Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes 6 april 2022.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 4 % från den 1 januari 2023.

MC AB ^{AS} KK
SUE P.V.
A A I

Energi

Styrelsen håller löpande kontroll över energiförbrukningen och tar varje månad fram rapporter som visar el-, vatten- och fjärrvärmeförbrukning. Sedan 2003 har flera energibesparande åtgärder vidtagits, för att spara pengar och att inte i onödan förstöra miljön. Totalt har föreningen sparat ca 35 % på fjärrvärmens sedan dess, vilket motsvarar en besparing på ca 200 tkr per år.



Produktion sol-el

2022	30 938 kWh
2021	29 084
2020	35 616
2019	34 533
2018	32 284

Såld el

2 814 kWh

MS AB
Elin
A
P.W.
L.S.
K.H.
J.E.
P

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 599 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 91 (90).

Under året har 6 (10) bostadsrätter överlåtit.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Luthagen 19:2 har ett taxeringsvärde uppgående till 114 774 000 kr, varav byggnadsvärdet är 58 355 000 kr. Föreningen HSB 45 Barken omfattar tre byggnader, uppförda 1964. Husen är trevånings, gula tegelbyggnader placerade så att de har en stor gård i mitten. Gården har en stor gräsyta med lekplats och har under de senaste åren rustats och underhållits. På lekplatsen finns det gungor, klätterställning, sandlåda, rutschkana med mera. Medlemmarna hjälps åt att plantera träd, fruktträd, bärbuskar, buskar och blommor. På gården finns ett antal odlingslådor i form av pallkragar som medlemmar kan hyra för självkostnadspris. Föreningen har på de två årliga arbetsdagarna också byggt vindskydd och planerat gården så att den ska bli så trivsamt som möjligt. Allt detta har fört med sig att gården används mycket flitigt, inte minst barnen har en bra lekplats och under fina sommarkvällar är många ute på gården och grillar. Föreningen har trädgårdsmöbler för över 40 personer och en gemensam grill.

Det finns 38 st garageplatser varav 22 st är varmgarage och 16 st kallgarage. Kösystem tillämpas. Utöver dessa har föreningen ett tiotal parkeringsplatser utomhus som inte kan bokas. På de omgivande gatorna finns ett hundratal avgiftsbelagda parkeringsplatser. 1 januari 2018 införde föreningen parkeringslappar för medlemmarna som ska lämnas synlig i bilen om man parkerar på utomhusplatserna för att försöka undvika att icke medlemmar parkerar på dessa platser.

Mätning av elen sker genom så kallad enpunktsmätning. Föreningen köper in all el och fördelar kostnaden till medlemmarna, som därför inte behöver teckna egna elavtal.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like MR, KA, P.W., and others.

Föreningen har även:

- En bokningsbar föreningslokal med övernattningsmöjlighet.
- En bokningsbar bastu.
- En snickarverkstad (behöver inte bokas).
- En vävstuga (behöver inte bokas).
- Ett tvättgarage för bilen eller motorcykeln (behöver inte bokas).
- Ett motionsrum (behöver inte bokas).

Hemsida: www.hsb.se/uppsalabrf/barken

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	16 st
med sammanlagd yta av 5093 kvm	2 rok	29 st
	3 rok	33 st
	4 rok	2 st
	7 rok	<u>1 st</u>
Summa bostadslägenheter		81 st
Lokaler med hyresrätt, total yta 50 kvm		4 st
Varmgarage		22 st
Kallgarage med motorvärmare		16 st

Laddstolpar har installerats i alla garage, 38 st.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including names like "M...", "de", "J...", "P.W.", and "K.H.", along with a date "28".

Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	599	587	598	612
Låneskuld kr/kvm	1 405	1 411	1 468	1 512
Likvida medel	2 270	2 993	2 626	2 762
Kassalikviditet i %	67,4	347,9	64,1	73,9
Soliditet i %	60,7	63,4	63,2	61,3
Överskott för underhåll kr/kvm	119	127	222	143
Nettoomsättning	3 567	3 530	3 559	3 420
Resultat efter finansiella poster	-1 373	-317	578	29
Årets resultat	-1 373	-317	578	29
Eget kapital	12 441	13 813	14 131	13 553
varav underhållsfond	5 408	5 303	4 839	4 548
Utfört underhåll	1 472	460	55	210

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.

MS AB LS KB
da JUE P.W.
A J

Förändring i eget kapital

	Medlems <u>insatser</u>	Kapital <u>tillskott</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
Belopp vid årets ingång	642 130	6 000 007	5 303 453	2 184 920	-317 348	13 813 162
Avsättning till fond för yttre underhåll			565 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-459 987			
Balanseras i ny räkning				-422 360	317 348	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					-1 372 657	-1 372 657
Belopp vid årets utgång	642 130	6 000 007	5 408 466	1 762 560	-1 372 657	12 440 506

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 762 560
Årets resultat	-1 372 657

Att disponera 389 903

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	662 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-1 472 421
Balanserat resultat	1 200 324

Summa 389 903

Ekonomisk ställning och resultat

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

M/AB ²⁵
KLH
du *JuE* *P.W.*
AB *R* *D*

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 567 399	3 529 685
Summa rörelseintäkter		3 567 399	3 529 685
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-4 040 894	-2 952 330
Övriga externa kostnader	4	-18 104	-32 481
Personalkostnader och arvoden	5	-288 654	-264 528
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-510 682	-510 682
Summa rörelsekostnader		-4 858 334	-3 760 021
Rörelseresultat		-1 290 935	-230 336
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	3 175	2 819
Räntekostnader och liknande resultatposter		-84 897	-89 831
Summa finansiella poster		-81 722	-87 012
Resultat efter finansiella poster		-1 372 657	-317 348
Resultat före skatt		-1 372 657	-317 348
Årets resultat		-1 372 657	-317 348

ME *AB* *LS* *KR*
Elob *ac* *JMG* *PW*
A

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	17 959 595	18 470 277
Summa materiella anläggningstillgångar		17 959 595	18 470 277
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		17 960 095	18 470 777
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		3 211	7 310
Övriga fordringar	10	2 342 026	3 119 647
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	158 111	161 921
Summa kortfristiga fordringar		2 503 348	3 288 878
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	12	15 948	16 054
Summa kassa och bank		15 948	16 054
Summa omsättningstillgångar		2 519 296	3 304 932
SUMMA TILLGÅNGAR		20 479 391	21 775 709

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 642 137	6 642 137
Fond för yttre underhåll		5 408 466	5 303 453
Summa bundet eget kapital		12 050 603	11 945 590
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 762 560	2 184 920
Årets resultat		-1 372 657	-317 348
Summa fritt eget kapital		389 903	1 867 572
Summa eget kapital		12 440 506	13 813 162
<i>Långfristiga skulder</i>	13		
Övriga skulder till kreditinstitut		4 299 700	7 012 200
Summa långfristiga skulder		4 299 700	7 012 200
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	2 925 000	242 500
Leverantörsskulder		73 131	86 135
Övriga skulder	14	53 024	47 685
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	688 030	574 027
Summa kortfristiga skulder		3 739 185	950 347
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 479 391	21 775 709

Kassaflödesanalys	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-1 372 657	-317 348
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	510 682	510 682
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-861 975	193 334
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	69 113	438 274
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	99 669	30 870
Kassaflöde från löpande verksamhet	-693 193	662 478
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-30 000	-295 625
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-30 000	-295 625
Årets kassaflöde	-723 193	366 853
Likvida medel vid årets början	2 993 041	2 626 188
Likvida medel vid årets slut	2 269 848	2 993 041

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto 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 fr.o.m. 2014 enligt en linjär avskrivningsplan. Avskrivningsplanen har förlängts till totalt 100 år, varav det återstår 41 år.

Övriga investeringar som skrivs av linjärt;

Stamreovering	50 år
Fönsterbyte	40 år
Dörrbyte	40 år
Belysning garage	25 år
Elmätning	20 år
Solceller	25 år
Laddstationer	15 år

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 2 895 kr 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.

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 versamhet som inte kan hänföras till fastigheteten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Klt", "P.W.", and "ArA".

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 051 036	2 991 228
Hysesintäkter lokaler	6 120	6 848
Hysesintäkter garage	61 440	61 805
Hysesintäkter p-platser	26 720	26 580
Kabel-TV- och bredbandsavgifter	220 644	220 644
Avgift för andrahandsuthyrning	397	28 094
Överlåtelseavgift	8 456	10 710
Pantförskrivningsavgift	9 135	7 125
Elavgifter från medlemmar	162 432	172 852
Övriga intäkter	21 019	3 799
Summa nettoomsättning	3 567 399	3 529 685

Handwritten signatures and initials:
M AB KH
L S AB P. W.
AB AB

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	156 809	154 699
Serviceavtal	80 457	70 409
Entreprenadstäd	161 889	156 455
Besiktningkostnader	56 375	0
Snörenhållning	10 934	4 049
Förbrukningsmaterial	22 219	13 985
Reparationer	170 307	78 009
Elavgifter	278 828	322 097
Uppvärmning	673 597	719 718
Vatten och avlopp	231 838	240 347
Sophämtning	149 926	125 493
Fastighetsförsäkringar	83 514	79 537
Kabel-TV, bredband m.m	227 499	225 310
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	130 779	137 449
Administrativ förvaltning enligt avtal	107 652	105 713
Övriga externa tjänster, drift	1 250	29 923
Studie- och fritidsverksamhet	0	4 500
Medlems- och föreningsavgifter	24 600	24 600
Övriga driftskostnader	0	50
Summa driftkostnader	2 568 473	2 492 343
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll fönster och dörrar	688 100	0
Planerat underhåll mark	0	53 262
Planerat underhåll garage	736 250	0
Planerat underhåll värme	0	406 725
Planerat underhåll vatten och avlopp	48 071	0
Summa underhållskostnader	1 472 421	459 987
Summa fastighets- och driftkostnader	4 040 894	2 952 330

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	6 831	18 603
Telefon och porto	1 185	296
Konsultarvoden	100	547
Revisionsarvode extern revisor	9 988	13 035
Summa övriga externa kostnader	18 104	32 481

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Vicevärdsarvode	157 090	141 750
Styrelsearvoden	78 275	71 918
Arvoden föreningsrevisor	4 830	4 730
Arvode valberedning	2 922	4 257
Övriga arvoden	7 370	7 150
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	38 167	34 723
Summa personalkostnader och arvoden	288 654	264 528

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Finansiella poster

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	3 175	2 819
Räntekostnader	-84 897	-89 831
Summa finansiella poster	-81 722	-87 012

Handwritten signatures and initials:
KBT
P.W.
du
Arb
Arb

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	26 353 155	26 353 155
Ingående avskrivning på byggnader	-8 230 671	-7 719 989
Årets avskrivningar, byggnader	-510 682	-510 682
Bokförda värden byggnader	17 611 802	18 122 484
Mark	347 793	347 793
Utgående redovisat värde byggnader och mark	17 959 595	18 470 277
Taxeringsvärde byggnad	58 355 000	46 748 000
Taxeringsvärde mark	56 419 000	43 179 000

Not 8 Maskiner och inventarier

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	13 149	13 149
Ingående avskrivningar på inventarier	-13 149	-13 149
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Handwritten signatures and initials:
LS KGH
P.W.
Other illegible signatures.

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	2 253 899	2 976 987
Skattekonto	51 299	112 502
Skattefordran	36 828	30 158
Summa övriga fordringar	<u>2 342 026</u>	<u>3 119 647</u>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Sophämningskostnader	24 241	21 820
Försäkringspremier	96 041	83 513
Kabel-TV avgifter m.m.	27 570	25 838
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	10 259	30 750
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	<u>158 111</u>	<u>161 921</u>

Not 12 Kassa och bank

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Handkassa	0	106
Handelsbanken	15 948	15 948
Summa kassa och bank	<u>15 948</u>	<u>16 054</u>

Handwritten signatures and initials:
M AB, LS, KH, P.W., AB, AG, A2, B

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	7 224 700	7 254 700
Summa långfristiga skulder	7 224 700	7 254 700
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	8 362 200	8 362 200
Summa ställda säkerheter	8 362 200	8 362 200

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	1,00	2023-06-01	2 925 000
Stadshypotek	1,29	2026-12-30	<u>4 299 700</u>
Summa			7 224 700
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			30 000
Avgår kortfristig del (lån för omförhandling)			<u>-2 895 000</u>
Totalt			4 299 700

Uppllysning om skulder som förfaller senare än 5 år 7 074 700

Not 14 Övriga skulder

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Fond för inre underhåll	37 111	37 111
Källskatt för arvoden och personallöner	3 864	4 140
Avräkning sociala avgifter	1 315	1 408
Övriga kortfristiga skulder	<u>10 734</u>	<u>5 026</u>
Summa övriga skulder	53 024	47 685

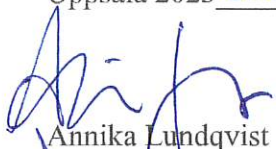
MS 25 KH
Lu AE P.W.
CSG AL J

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Löner och arvoden	84 580	83 062
Arbetsgivaravgifter	26 575	26 098
Reparationskostnader	101 629	0
Arvode revision	10 838	11 475
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	13 429	13 038
Elavgifter	31 741	35 248
Uppvärmningskostnader	105 461	107 921
Kostnader för vatten och avlopp	19 255	19 409
Sophämtningskostnader	7 577	6 620
Förutbetalda hyror och avgifter	275 263	268 693
Upplupna räntekostnader	11 682	2 463
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	<u>688 030</u>	<u>574 027</u>

Handwritten signatures and initials:
AB ^{LS} KA
MC ^{LS} P.W.
CB AA

Uppsala 2023 03-13



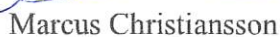
Annika Lundqvist



Jim Peter Elfström



Amir Benyahia



Marcus Christiansson



Erik Bivehed



Peter Andersson



Lena Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 -03-22.



Per Wahlund
Av föreningen vald revisor



Lizette Söderdahl
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 45 Barken i Uppsala, org.nr. 717600-4450

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 45 Barken i Uppsala för räkenskapsåret 2022.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

LS
P.W.

- 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 45 Barken i Uppsala för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsred 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 revisionsred 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 22/3 2023



Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Per Wahlund
Av föreningen vald revisor