

Årsredovisning 2022

samt revisorns berättelse
för BRF Hågaby 1



Årsredovisning 2022

Bostadsrättsföreningen Hågaby 1

Styrelsen avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2035; med årlig uppdatering
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt föreningens ekonomiska plan. För mer information, se lånenoten.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, och i förekommande fall lokaler och mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-12-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-11-13. Nuvarande stadgar omregistrerades 2021-08-05 hos Bolagsverket efter revidering.

Föreningens säte är Uppsala.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Den beskattas som en äkta bostadsrättsförening då alla intäkter kommer från bostadsrättsbostäder innehavda av privatpersoner.

Husen har energiklassen B enligt Boverkets klassificering. Detta ger föreningens boende möjlighet att ha Gröna Bolån som hos de flesta banker ger bolånerabatter på 0,05 – 0,10 procentenheter.

Föreningen sköter den ekonomiska förvaltningen själv då kunskapen att göra detta finns inom styrelsen. Styrelsens ordförande eller vice ordförande har ansvar för medlemslägenhetsregister och pantförskrivningar. Ekonomiansvarig upprättar budget och bokslut. Styrelsen tar gemensamt fram årsredovisningen. Egenförvaltning ger stora besparingar då kostnaden för extern ekonomisk förvaltning varit höga.

Läs mer på föreningens hemsida www.hagaby1.bostadsratterna.se

Styrelsen

Tom 2022-05-24

Frans Lenglet, Ordförande
Virve Inglis, Sekreterare
Petter Bremer, Ekonomiansvarig
Per Hård af Segerstad, Ledamot
Liza Noor, Ledamot

From 2022-05-24

Frans Lenglet, Ordförande
Virve Inglis, Sekreterare
Petter Bremer, Ekonomiansvarig
Per Hård af Segerstad, Ledamot



Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Per Hård af Segerstad och Virve Inglis.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

BoRev Revisionsbyrå har genomfört revisionen.

Valberedning

Tom 2022-05-24

Erik Degen

From 2022-05-24

Erik Degen

Joachim Place

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Säte</u>
Håga 10:43	2014	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via frånluftvärmepumpar.

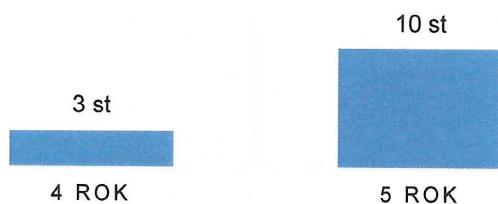
Värdeåret är 2015.

Fastigheten (Håga 10:43) har en totalyta på 3 059 m², varav 1 352 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 13 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning



Gemensamhetsutrymmen

Soprum

Servicecentral

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen ses över varje år och uppdateras vid behov efter yttre besiktning av fastigheten.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Leverantör	Avtal
Björn Lundén	Bokföringsprogram för ekonomisk förvaltning, löpande 1 år i taget
BoRev_Revision	Gällande revision av 2022 års ekonomiska förvaltning och årsredovisning
Borås Elhandel	Elavtal för föreningens gemensamma el. Rörligt pris med 1 månads uppsägning
Bostadsrätterna	Intresseorganisation för bostadsrätter, medlemskap löpande 1 år i taget.
Handelsbanken	Föreningens banktjänster
Oderland webshotell	Molntjänst för elektronisk arkivering, hemsida mm. löpande 1 år i taget
Petter Bremer	Löpande med 6 månaders uppsägning för skötsel av föreningens ekonomiska förvaltning, inkluderande budget, bokslut, årsredovisning
Returpapperscentralen	Löpande 1 år i taget med 3 månaders uppsägningstid. Sorterad hämtning av plastförpackningar, pappersförpackningar, tidningar, färgat och ofärgat glas, samt batterier och ljuskällor
Uppsalahem	Löpande 1 år i taget med 3 månaders uppsägning. Ger möjlighet att utnyttja Uppsalahems anläggning för trädgårdsavfall och 4 gånger per år tillgång till grovsopscontainer
Uppsalahem	Löpande 5 år till 2022 med 6 månaders uppsägning för vägskötsel, som snöröjning, sandning av på-avfartsvägen till föreningens hus
Uppsala Vatten	Löpande avtal om hämtning av brännbart och kompost samt separat löpande avtal för föreningens totala vattenförsörjning

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Föreningen har fyra lån. Ett av föreningens lån omsattes per den 1 december 2022 och omsattes till 1 760 000 kr med ränta 3,82% med löptid 4 år. Vid omsättningstillfället amorterades 440 000 kr.

Föreningens målsättning är att ett lån omsätts varje år. Styrelsen har antagit en ekonomisk policy som innebär en amortering av minst 100 000 kr vid varje omsättningstillfälle istället för kvartalsvisa amorteringar. Målsättningen är att minska föreningens låneskuld per kvadratmeter. Amorteringarna gör att föreningen blir mindre känslig för framtida räntehöjningar. I takt med att räntorna förväntas stiga på ett par års sikt kommer de extra amorteringarna att minska för att undvika ytterligare höjningar av årsavgiften innan det inte längre är möjligt att amortera minst 100 000 kr.

Inga avgiftshöjningar är planerade för 2023.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	104 821	107 162
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	625 656	624 000
Finansiella intäkter	0	0
Minskning kortfristiga fordringar	5 237	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	2 118 424
	630 893	2 742 424
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	122 351	124 565
Finansiella kostnader	104 651	118 766
Minskning av långfristiga skulder	440 000	2 500 000
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 433
Minskning av kortfristiga skulder	2 097	0
	669 099	2 744 765
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	66 615	104 821
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	- 38 206	- 2 341

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posten Kassa och Bank.

Kassaflödesanalys

Rörelseresultat	16 605
Återläggning avskrivningar	486 700
Finansiella utbetalningar	-104 651
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital och investeringar	398 654
Förändring av fordringar	5 237
Förändring av kortfristiga skulder	-2 097
Förändring av långfristiga skulder	-440 000
Kassaflöde för år 2021	-38 206

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde, dock högst 8 874 kr per småhusenhet. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens värdeår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 13 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 23 st

Tillkommande medlemmar: 2 st

Avgående medlemmar: 2 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 23 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Årsavgift / kvm	462	462	459	450	372
Skuldsättning / kvm	9 701	10 027	10 332	10 552	10 737
Sparande / kvm	295	282	244	220	154
Energikostnad / kvm	30	31	30	26	24
Räntekänslighet	21%	22%	22%	23%	29%
Soliditet	79%	80%	80%	79%	79%
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-88	-106	-157	-190	-279
Nettoomsättning (tkr)	624	624	622	608	503

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 352 m² bostäder.

Räntekänslighet

Snitträntan år 2023 beräknas bli 1,17 % (år 2022 var snitträntan 0,74 %)

Räntekostnad per hus år 2023 beräknas bli 983 kr / mån (år 2022 var räntekostnad per hus 671 kr/mån).

En ökning av räntan på föreningens lån med 1 procentenhet innebär en räntekostnad på 841 kr per månad under år 2023 (2022 869 kr). Föreningens lån är uppdelade i fyra delar som är bundna med olika löptider så att endast ett lån omsätts varje år vilket innebär att ränteändringar påverkar föreningen gradvis över flera års tid.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	54 730 000	0	0	54 730 000
Fond för yttre underhåll	245 439	36 823	0	208 616
S:a bundet eget kapital	54 975 439	36 823	0	54 938 616
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 689 473	-36 823	-106 032	-1 546 618
Årets resultat	-88 046	-88 046	106 032	-106 032
S:a ansamlad förlust	-1 777 519	-124 869	0	-1 652 650
S:a eget kapital	53 197 920	-88 046	0	53 285 966

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	-88 046
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 689 473
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-40 819
Summa balanserat resultat	-1 818 338

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att i ny räkning överförs	-1 818 338
---------------------------	------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	624 000	624 000
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 656	-1
Summa rörelseintäkter		625 656	623 999
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-92 248	-90 790
Övriga externa kostnader	Not 5	-30 103	-33 776
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-486 700	-486 700
Summa rörelsekostnader		-609 051	-611 265
RÖRELSERESULTAT		16 605	12 734
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-104 651	-118 766
Summa finansiella poster		-104 651	-118 766
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-88 046	-106 032
ÅRETS RESULTAT		-88 046	-106 032

Balansräkning (1/2)

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	66 325 440	66 812 140
Summa materiella anläggningstillgångar		66 325 440	66 812 140
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		66 325 440	66 812 140
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	12 465	17 702
Summa kortfristiga fordringar		12 465	17 702
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		66 615	104 821
Summa kassa och bank		66 615	104 821
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		79 080	122 523
SUMMA TILLGÅNGAR		66 404 520	66 934 663

Balansräkning (2/2)

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 730 000	54 730 000
Fond för yttre underhåll	Not 9	245 439	208 616
Summa bundet eget kapital		54 975 439	54 938 616
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 689 473	-1 546 618
Årets resultat		-88 046	-106 032
Summa fritt eget kapital		-1 777 519	-1 652 650
SUMMA EGET KAPITAL		53 197 920	53 285 966
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10 & 11	10 916 000	11 356 000
Summa långfristiga skulder		10 916 000	11 356 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10 & 11	2 200 000	2 200 000
Leverantörsskulder		15 885	13 738
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	74 715	78 959
Summa kortfristiga skulder		2 290 600	2 292 697
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 404 520	66 934 663

Noter (1/4)

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt Bostadsrättslagen görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	624 000	624 000
	624 000	624 000

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Överlåtelse/pantsättning	1 656	0
Öresavrundning	0	-1
	1 656	-1

Noter (2/4)

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	6 000	7 000
	Fastighetsskötsel material	6 784	5 820
		12 784	12 820
	Taxebundna kostnader		
	Ei	7 343	5 634
	Vatten	34 366	36 409
	Sophämtning/renhållning	21 358	20 836
	Grovsopor	1 625	1 875
		64 692	64 754
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	14 772	13 216
		14 772	13 216
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	92 248	90 790
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Revisionsarvode extern revisor	10 045	9 600
	Förvaltningsarvode/Redovisning o bokslut	6 490	6 038
	Administration	6 541	5 863
	Bankkostnader	1 780	1 841
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 180	4 140
	Övriga driftskostnader	1 067	6 294
		30 103	33 776
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	486 700	486 700
		486 700	486 700

Noter (3/4)

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	69 730 000	69 730 000
	Utgående anskaffningsvärde	69 730 000	69 730 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 917 860	-2 431 160
	Årets avskrivningar enligt plan	-486 700	-486 700
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 404 560	-2 917 860
	Planenligt restvärde vid årets slut	66 325 440	66 812 140
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	21 056 480	21 056 480
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 251 000	17 251 000
	Taxeringsvärde mark	10 257 000	10 257 000
		27 508 000	27 508 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	27 508 000	27 508 000
		27 508 000	27 508 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Fordringar	12 465	17 702
		12 465	17 702
Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	208 616	172 800
	Reservering enligt stadgar	36 823	35 816
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	245 439	208 616

Noter (4/4)

Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	
Handelsbanken	0,640 %	0	2 200 000	2022-12-01
Handelsbanken	0,910 %	2 200 000	2 200 000	2023-12-01
Handelsbanken	0,840 %	4 466 000	4 466 000	2024-12-01
Handelsbanken	0,610 %	4 690 000	4 690 000	2025-12-01
Handelsbanken	3,820 %	1 760 000	0	2026-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		13 116 000	13 556 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 200 000	-2 200 000	
		10 916 000	11 356 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 656 000 kr enligt föreningens ekonomiska plan.
Dock bedöms att extraamortering kommer att vara möjlig under femårsperioden.

Not 11 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	15 000 000	15 000 000

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Extern revisor	9 620	8 950
Extern redovisning	6 490	6 038
Snöröjning	0	7 000
Container grovsopor	0	1 875
EI	695	0
Ränta	5 710	2 896
Avgifter och hyror	52 200	52 200
	74 715	78 959

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

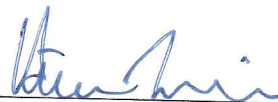
Inga väsentliga händelser har inträffat efter årets slut.

Styrelsens underskrifter

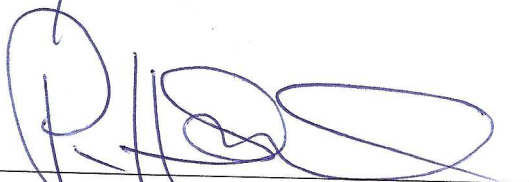
Uppsala den 21 / 3 2023



Franciscus Lenglet
Ordförande



Virve Inglis



Per Hård af Segerstad



Petter Bremer

Min revisionsberättelse har lämnats den 8/5 2023



Tomas Ericson BoRev Revision AB
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hågaby 1, org.nr 769627-3130

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hågaby 1 för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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.

Revisorns ansvar

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

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hågaby 1 för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 8 maj 2023



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Till styrelsen i Brf Hågaby 1

PM efter utförd revision av räkenskapsåret 2022

Föreningen har en oförändrad avgift om 462 kr/kvm vilket utgör en förhållandevis låg avgift per kvm.


Bra spridning på lånen med olika löptider och normal nivå på sparande/kvm om ca 300 kr/kvm.

Räntekänsligheten är dock förhållandevis hög med 21% vilket gör föreningen relativt känslig för höjd ränta. Sannolikt kan föreningen räkna med ökade räntekostnader de kommande åren i takt med att lånen löper ut.

Omsättningstillgångarna per balansdagen uppgår till 79 tkr och kortfristiga skulderna (exkl amortering och lån som omsätts 2023) uppgår till ca 90 tkr. Detta indikerar på att föreningen inom en 12 månadersperiod får svårt att betala för skulderna som förfaller.

Någon höjning för 2023 verkar inte beslutad enligt de underlag vi har tagit del av? Tillsammans med en allmän inflation om ca 5-10% bör styrelsen nogsamt följa utvecklingen 2023 för att se om avgifterna behöver justeras??

Uppsala 2023-05-08



Tomas Ericson

Auktoriserad revisor