

# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Växtriket  
i Uppsala

# Brf Växtriket





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Växtriket med säte i Uppsala org.nr. 716401-3703 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1985. Föreningens stadgar registrerades 2018-01-17.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sävja 1:71	1987-01-01	1985 och 1986
Sävja 1:72	1987-01-01	1985, 1986 och 1987

### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Uppsala. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
153	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	14476
5	lokaler (hyresrätt)	172
60	garageplatser	0
118	p-platser	0
<b>Totalt 336 objekt</b>		<b>14648</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 5 st 1 rok, 39 st 2 rok, 24 st 3 rok, 39 st 4 rok, 44 st 5 rok.



**Föreningen har avtal med nedanstående företag:**

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
HSB Boservice i Uppland AB	Ekonomisk förvaltning
Montage & Fastighetsservice AB	Fastighetskötsel, inkl skötsel av grönområden
Vattenfall AB	Elnät
Telge Energi	Elhandel
Vattenfall	Fjärrvärme
Telia AB	Bredband, kabel-tv och IP telefoni
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Altek AB	Elektriska installationer och reparationer
PD Miljöservice AB	Städ
NOA AB	Hisstillsyn
Tvätt- & Kylservice AB	Tvättmaskiner/tvättstugor
Certego AB	Låssystem
Parkman	Parkeringar

**Styrelsens sammansättning**

<b>Namn</b>	<b>Roll</b>	<b>Fr.o.m.</b>
Mona Yaghi	Ordförande	2020-06-25
Kjell Jaredal	Ledamot	2020-06-25
Christel Törnros	Ledamot	2020-09-19
Isak Svedenman	Ledamot	2022-06-14
Aram Ali	Ledamot	2018-07-03
Kennet Fröberg	Ledamot utsedd av HSB Uppsala	2021-04-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mona Yaghi, Christel Törnros och Aram Ali.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Kjell Jaredal, Mona Yaghi och Isak Svedenman.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Nils Gräns med Lusine Manukyan som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Kerstin Bäckmark (sammankallande), Margareta Granvik och Dorota Lai, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19. På stämman deltog 18 medlemmar.

En extrastämma med poströstning hölls 2022-04-15 där beslut togs kring val av leverantör och avtalstyp för fibernätet.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 497 112 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 8 733 742 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 207 034 kr.

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 3 %, parkeringsplatser med 50 kr/månad och garage med 70 kr/månad från och med 2023-04-01.

En större amortering om 5 miljoner kr planeras till första kvartalet 2023.

### Underhåll

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-06-03.

En städdag genomfördes under hösten där utpekade områden blev städade och uppfräschade. Deltagarna bjöds på hamburgare och dryck.

Under året har följande större underhåll/åtgärder slutförts samt aktiverats för avskrivning (se not 10):

- Ombyggnation av bastu (467 631 kr)

Under året har följande mindre underhåll skett (se not 4):

- Farthinder (6 297 kr)
- Byte ventilationsfilter och rengöring av ventilationen (105 035 kr)
- Installation av laddboxar (59 727 kr minus 17 688 kr i bidrag från Naturvårdsverket)
- Montering vattentillförsel kök (35 975 kr)

### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	Målning av plåttaken på servicehusen (250 tkr) Tvätt av leksand (60 tkr)

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 212 och under året har det tillkommit 10 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 211.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	190	236	250	274	254
Skuldsättning, kr/kvm	5 641	5 693	5 745	5 790	5 831
Räntekänslighet, %	8	8	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	191	181	161	165	156
Driftskostnad, kr/kvm	497	452	425	405	412
Årsavgifter, kr/kvm	727	727	727	727	727
Totala intäkter, kr/kvm	808	799	795	803	792
Nettoomsättning, tkr	11 626	11 509	11 450	11 454	11 418
Resultat efter finansiella poster, tkr	497	1 226	1 150	1 462	746
Soliditet, %	17	17	16	14	13

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	6 677 321	0	0	6 677 321
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 424 224	0	483 161	1 907 385
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>8 101 545</b>	<b>0</b>	<b>483 161</b>	<b>8 584 706</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	7 494 154	-1 225 637	-483 161	8 236 630
Årets resultat, kr	1 225 637	1 225 637	497 112	497 112
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>8 719 791</b>	<b>0</b>	<b>13 951</b>	<b>8 733 742</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>16 821 336</b>	<b>0</b>	<b>497 112</b>	<b>17 318 448</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 914 540 kr samt ianspråktagande skett med 431 379 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	8 236 630
Årets resultat, kr	497 112
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>8 733 742</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-825 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	207 034
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>8 115 776</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	11 625 537	11 509 284
Övriga rörelseintäkter*		17 688	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>11 643 225</b>	<b>11 509 284</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-7 153 680	-6 512 592
Periodiskt underhåll	4	-207 034	-431 379
Övriga externa kostnader	5	-229 533	-87 189
Personalkostnader och arvoden	6	-480 401	-425 093
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-2 181 111	-1 824 710
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 251 759</b>	<b>-9 280 963</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 391 466</b>	<b>2 228 321</b>
<b>Finansiella poster</b>	8		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 405	8 268
Räntekostnader och liknande resultatposter		-905 759	-1 010 952
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-894 354</b>	<b>-1 002 684</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>497 112</b>	<b>1 225 637</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>497 112</b>	<b>1 225 637</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>497 112</b>	<b>1 225 637</b>

\* Avser bidrag från Nturvårdsverket för laddboxar

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	87 310 412	88 920 172
Inventarier, verktyg och installationer	10	629 354	525 537
Pågående nyanläggning	11	1 241 451	1 241 450
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>89 181 217</b>	<b>90 687 159</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>89 181 717</b>	<b>90 687 659</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		5 962	5 276
Övriga fordringar	13	7 364 406	5 893 445
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	200 310	158 560
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>7 570 678</b>	<b>6 057 281</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	15	758 812	758 812
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>758 812</b>	<b>758 812</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	16	3 750 820	3 758 610
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 750 820</b>	<b>3 758 610</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>12 080 310</b>	<b>10 574 703</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>101 262 027</b>	<b>101 262 362</b>



Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 677 321	6 677 321
Fond för yttre underhåll		1 907 385	1 424 224
Summa bundet eget kapital		8 584 706	8 101 545
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 236 630	7 494 154
Årets resultat		497 112	1 225 637
Summa fritt eget kapital		8 733 742	8 719 791
<b>Summa eget kapital</b>		17 318 448	16 821 336
<i>Långfristiga skulder</i>	17		
Övriga skulder till kreditinstitut		61 671 172	58 457 984
<b>Summa långfristiga skulder</b>		61 671 172	58 457 984
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	19 603 923	23 571 063
Leverantörsskulder		449 024	414 217
Skatteskulder		58 844	81 971
Övriga skulder	18	357 564	361 747
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 803 052	1 554 044
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		22 272 407	25 983 042
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		101 262 027	101 262 362

## 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 anskaffningsvärdet 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.)**

Komponentredovisning har beräknats baserat på följande nyttjandeperioder (år)

Stomme och grund	120
Stammar	50
Fönster	50
Tak	40
Fasad	50
Inre ytskikt	120
Övrigt	120

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

#### 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 18,8 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med BFNAR 2012:1 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 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga 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. Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 57 857 972.

## Upplysningar till resultaträkningen

### Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	10 479 012	10 479 012
Hysesintäkter lokaler	175 661	173 789
Hysesintäkter garage	327 100	312 790
Hysesintäkter p-platser	426 761	422 106
Tvättstugeavgifter	51 830	44 300
Kabel-TV- och bredbandsavgifter	90 298	0
Överlåtelseavgift	9 664	15 470
Pantförskrivningsavgift	13 447	9 966
Övriga intäkter	51 764	51 851
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>11 625 537</b>	<b>11 509 284</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Fastighetsskötsel	647 438	654 710
Serviceavtal	383 910	214 060
Entreprenadstäd	225 887	216 803
Besiktningkostnader	17 973	64 556
Snörenhållning	91 184	34 295
Förbrukningsmaterial	90 576	81 355
Reparationer	821 965	802 949
Elavgifter	541 044	342 894
Uppvärmning	1 635 146	1 649 017
Vatten och avlopp	579 536	617 431
Sophämtning	517 800	394 932
Fastighetsförsäkringar	211 212	229 859
Kabel-TV, bredband m.m	235 941	153 413
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	819 854	774 214
Administrativ förvaltning enligt avtal	182 986	176 147
Övriga externa tjänster, drift	93 199	47 484
Studie- och fritidsverksamhet	10 419	9 322
Medlems- och föreningsavgifter	45 600	46 200
Övriga driftkostnader	2 010	2 951
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>7 153 680</b>	<b>6 512 592</b>

**Not 4 Periodiskt underhåll**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Planerat underhåll mark	6 297	76 381
Planerat underhåll bostäder	0	34 720
Planerat underhåll ventilation	105 035	72 100
Planerat underhåll värme	0	137 500
Planerat underhåll el-installationer	59 727	61 500
Planerat underhåll vatten och avlopp	35 975	0
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	0	24 894
Planerat underhåll övrig utrustning	0	24 284
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>207 034</b>	<b>431 379</b>

**Not 5 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.	24 908	52 920
Kontorsmaterial och liknande	8 519	13 300
Telefon och porto	1 657	2 068
Konsultarvoden	178 199	1 901
Revisionsarvode extern revisor	16 250	17 000
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>229 533</b>	<b>87 189</b>

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Styrelsearvoden	355 969	326 034
Arvoden föreningsrevisor	7 110	7 110
Arvode valberedning	14 490	7 110
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	102 832	84 839
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>480 401</b>	<b>425 093</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Avskrivning byggnader	2 067 231	1 729 469
Avskrivning markanläggning	10 160	10 160
Avskrivning maskiner och inventarier	103 720	85 081
<b>Summa av- och nedskrivningar</b>	<b>2 181 111</b>	<b>1 824 710</b>

**Not 8 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.	7 558	4 843
Ränteintäkter från placeringar	3 847	3 425
Räntekostnader	-905 759	-1 010 952
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-894 354</b>	<b>-1 002 684</b>

**Upplysningar till balansräkningen****Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	101 814 651	101 814 651
Årets anskaffning*	467 631	0
Ingående avskrivning på byggnader	-19 626 639	-17 606 171
Årets avskrivningar, byggnader	-2 067 231	-2 020 468
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>80 588 412</b>	<b>82 188 012</b>
Mark	6 722 000	6 722 000
Markanläggningar	101 600	101 600
Ackumulerade avskrivningar på markanläggning	-91 440	-81 280
Årets avskrivning markanläggningar	-10 160	-10 160
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>87 310 412</b>	<b>88 920 172</b>
Taxeringsvärde byggnad	140 067 000	126 860 000
Taxeringsvärde mark	76 201 000	65 467 000

\* Avser ombyggnad av bastu

**Not 10 Maskiner och inventarier**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	1 254 239	847 250
Årets anskaffning*	207 537	406 989
Ingående avskrivningar på inventarier	-728 702	-643 621
Årets avskrivning på inventarier	-103 720	-85 081
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>629 354</b>	<b>525 537</b>

\* Avser torktumlare och temperturgivare i lägenheterna.

**Not 11 Pågående nyanläggningar**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Pågående arbeten*	1 241 451	1 241 450
Utgående redovisat värde	1 241 451	1 241 450

\* Avser renovering av plank.

**Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

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

**Not 13 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	7 319 365	5 848 504
Skattekonto	45 041	44 941
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>7 364 406</b>	<b>5 893 445</b>

**Not 14 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	42 422	38 185
Försäkringspremier	83 363	77 690
Kabel-TV avgifter m.m.	68 850	35 351
Upplupna ränteintäkter	1 728	0
Övrigt upplupet och förutbetalt	3 947	7 334
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>200 310</b>	<b>158 560</b>

**Not 15 Övriga kortfristiga placeringar**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
HSB Uppsala, bunden placering	758 812	758 812
<b>Summa övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>758 812</b>	<b>758 812</b>

Kortfristiga placeringar med följande villkor:

	Ränta	Löptid	Belopp
HSB Uppsala, bunden placering	2,05 %	2023-11-21	758 812

**Not 16 Kassa och bank**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Postgiro	2 190	9 980
Bank	3 748 630	3 748 630
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 750 820</b>	<b>3 758 610</b>



**Not 17 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	81 275 095	82 029 047
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>81 275 095</b>	<b>82 029 047</b>
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	101 832 000	101 832 000
<b>Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>101 832 000</b>	<b>101 832 000</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2022-12-31</u>
Stadshypotek	1,25	2023-03-01	18 947 895
Stadshypotek	0,91	2026-03-01	8 373 748
Stadshypotek	1,03	2025-03-30	7 634 946
Stadshypotek	1,21	2027-01-30	22 817 111
Stadshypotek	1,00	2024-03-30	16 983 529
Stadshypotek	0,87	2026-03-30	<u>6 517 866</u>
Summa			<b>81 275 095</b>
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-753 952
Avgår lån för omförhandling 2023			<u>-18 849 971</u>
Totalt			<b>61 671 172</b>

Beräknad återstående skuld om fem år efter planerade amorteringar 77 505 335

**Not 18 Övriga skulder**

	<u>2022-01-01</u>	<u>2021-01-01</u>
	<u>-2022-12-31</u>	<u>-2021-12-31</u>
Momsskuld	12 885	11 110
Fond för inre underhåll	320 006	326 937
Arbetsgivaravgift	0	0
Övriga kortfristiga skulder	24 673	23 700
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>357 564</b>	<b>361 747</b>

**Not 19 Föreningsavgäld**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Föreningsavgäld	1 102 400	1 102 400
Summa	<u>1 102 400</u>	<u>1 102 400</u>

**Not 20 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>
Reparationskostnader	113 159	0
Kostnader för förvaltningsavtal	53 750	53 750
Arvode revision	14 000	14 000
Elavgifter	204 736	67 866
Uppvärmningskostnader	242 889	243 616
Kostnader för vatten och avlopp	45 079	52 237
Sophämningskostnader	20 231	23 369
Förutbetalda hyror och avgifter	956 254	957 855
Upplupna räntekostnader	129 454	141 351
Övrigt upplupet och förutbetalt	23 500	0
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<u>1 803 052</u>	<u>1 554 044</u>

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

Mona Yaghi

Kjell Jaredal

Christel Törnros

Isak Svedenman

Aram Ali

Kenneth Fröberg

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

Nils Gräns  
Av föreningen vald revisor

Lizette Söderdahl  
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Växtriket, org.nr. 716401-3703

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Växtriket 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Växtriket 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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 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

Digitalt signerad av

.....  
Lizette Söderdahl  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....  
Nils Gräns  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Växtriket signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MONA YAGHI**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 15:13:09



**KENNET FRÖBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 09:49:08



**ARAM ALI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-29 kl. 08:19:32



**KJELL JAREDAL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 14:29:20



**CHRISTEL TÖRNROS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-01 kl. 10:04:19



**ISAK SVEDENMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-01 kl. 10:03:26



**NILS GRÄNS**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 11:09:59



**LIZETTE SÖDERDAHL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 19:06:16



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Växtriket signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**NILS GRÄNS**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 11:14:40



**LIZETTE SÖDERDAHL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 19:06:49

