

BRF HÄL

ÅRSREDOVISNING 2022





Föreningen kallar sina medlemmar till ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA torsdagen den 20 april kl. 19.00 i Riksmäklarens lokaler Skolgatan 33 B, Uppsala.
Fika serveras från kl.18.30.

Denna stämma är "fysisk", det går däremot att skicka ett ombud med fullmakt att företräda dig.

Ärenden / Dagordning

1. Stämman öppnas
2. Godkännande av dagordning
3. Val av Ordförande för Stämman
4. Anmälan av Ordförande utsedd sekreterare
5. Val av två justerare tillika rösträknare som jämte Ordf. justerar protokollet från stämman
6. Fråga om stämman blivit behörigen sammankallad
7. Fastställelse av röstlängd
8. Styrelsens årsredovisning 2022
9. Revisorsberättelse och utlåtande rörande ansvarsfrihet
10. Fastställande av Resultat och Balansräkning
11. Beslut om Resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om antalet styrelseledamöter, suppleanter, revisorer revisorssuppleanter samt antal ledamöter i valberedningen
14. Arvode till styrelse och revisor
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisor och suppleant
17. Val av valberedning
18. Inkommen motion avseende **bygga ut fibernätet i fastigheten** samt inkommen motion avseende **renovering av trapphuset i GG3.**
19. Avslutning av stämman

Styrelsen fr BRF HÄL

Årsredovisning för Brf Häl

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsföreningen Häl registrerades hos Bolagsverket den 26 mars 2001, föreningens ekonomiska plan registrerades den 26 maj 2015. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen redovisar moms för individuell mätning av hushållsel till de boende.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Luthagen 78:1 med gatuadressen Götgatan 1 och 3 i Uppsala kommun. På fastigheten finns två flerbostadshus i åtta våningar med källare. Byggnaderna är uppförda 1962. De översta bostadsplanen är påbyggda 1992.

Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt, en lägenhet med hyresrätt samt fyra lokaler med hyresrätt.

		kvm
2 rum och kök	15 st	754
3 rum och kök	3 st	233
4 rum och kök	12 st	1 292
5 rum och kök	8 st	981
Total bostadsarea uppgår till		3 260
Total tomtarea uppgår till		2 676
Total lokal/lagerarea uppgår till		1 190

På fastigheten finns 33 parkeringsplatser.

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen fjärrvärme. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar genom Leif Bolander & Co AB.

Genomfört underhåll

Stamreovering	2017
Ombyggnation lokal till bostäder	2018-2019
Takarbeten	2020
Gård/markarbeten	2020
Skalskydd	2021

Styrelsen

För tiden 1 januari - 18 maj

Anders Kjällman	Ledamot
Josefin Palmqvist	Ledamot
Vilmantas Giedraitis	Ledamot
Eva Bjarman	Ledamot
Mats Carlstedt	Ledamot
Otto Åkerström	Suppleant
Greger Lewén	Suppleant

För tiden 18 maj - 31 december

Anders Kjällman	Ledamot
Josefin Palmqvist	Ledamot
Vilmantas Giedraitis	Ledamot
Eva Bjarman	Ledamot
Mats Carlstedt	Ledamot
Greger Lewén	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande ledamöter:
Anders Kjällman, Josefin Palmqvist och Vilmantas Giedraitis

I styrelsen har Anders Kjällman varit ordförande.

Revisorer

Kirsi Kinanan Jansson

K. Jansson Revision AB

Valberedning

Gunilla Lewén
Gunilla Lundqvist Thorell

sammankallande

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2022. Pga personliga skäl sköts beslut besluten rörande resultat, balans och ansvarsfrihet för 2021 års förvaltning till en extra stämma vilken hölls den 27 oktober 2021.

Styrelsen har haft fem protokollförda sammanträden.

Avtal

Fastighetsskötsel
Trappstäd
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning
Fjärrvärme
Elnät
EI
Hissar
Serviceavtal
Renhållning
Vatten
Snöröjning

Fastighet och Trädgårdsservice
Sinnesfrid Städservice AB
Mediator AB
Vattenfall
Vattenfall
Bodens Energi AB
KONE AB
DR Driftservice AB
Uppsala vatten och Returpappercentralen
Uppsala vatten
Jonas Arnell Tradig (snöröjning)

Överlåtelser

Under året har tre överlåtelser av bostadsrätt skett (föregående år 3 st).

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var 58 st (föregående år 59 st).

Verksamheten under året

Föreningen har tillsammans med DB driftservice genomfört OVK besiktning och åtgärdat en del ventilationsproblem. Tillsammans med KONE har vi bytt linor i hissen på Götgatan 1.

En ny entreprenör sköter från 2022 vår snöröjning med en avsevärd kvalitetsförbättring.

Tillsammans med en av våra lokalhyresgäster diskuterar vi framtiden för lokaler i Götgatan 3.

Fasaden på Götgatan 1 skadades under en höststormig dag och en besiktning av hela fasaden kommer att göras samt skadan kommer att lagas under 2023.

Det är sannolikt att föreningen kommer att få ta del av det statliga elstödet som betalas ut under 2023. Stödet avser ersättning för elkostnader under delar av år 2021 och 2022, men tillgodogörs under 2023.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 284 057 kr, varav reparationer 72 140 kr.

Avgiftsändringar

Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret. Årsavgifterna höjs med 4 % från 1 januari 2023.

Ekonomi, jämförelsetal

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	3 716	3 650	3 609	3 525
Resultat efter finansiella poster (tkr)	223	117	-2 033	-670
Balansomslutning (tkr)	124 676	124 371	123 617	126 061
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	66,9%	66,7%	67,2%	67,5%
Bankskuld/bostadsrätt. yta (kr/kvm)	12 614	12 614	12 614	12 614
Årsavgift bostäder dec. kr/kvm	436	436	427	417
Räntekänslighet*	28,9%	28,9%	29,5%	31,2%

* Räntebärande skuld per 31.12 *1% /årsavgift

Verksamheten under kommande år

Av underhållsplanen framgår att fortsatt underhåll av fasaden, fönster, balkonger samt ny hiss får tas i den takt som ekonomin tillåter. Styrelsen kommer att prioritera bland underhållsåtgärderna.

Styrelsen överväger viss amortering av lånen för att balansera det höga ränteläget.

Styrelsen har beslutat om ytterligare beslysning vid källamedgång GG1.

Utredning och planering för laddstolpar presenteras för 2023 års stämma.

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall årligen göras enligt upprättad underhållsplan. Föreslagen avsättning är enligt ekonomisk plan.

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelse avgift	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	82 522 683	299 817	243 460	116 758
Disposition av 2021 års resultat		191 000	-74 242	-116 758
Årets resultat				223 405
<u>Belopp vid årets utgång</u>	<u>82 522 683</u>	<u>490 817</u>	<u>169 217</u>	<u>223 405</u>

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	169 217 kr
Årets resultat	<u>223 405 kr</u>
	392 622 kr

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	200 000 kr
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0 kr
Till balanserat resultat överföres	<u>192 622 kr</u>
	392 622 kr

RESULTATRÄKNING

	2022	Not	2021	
Nettoomsättning				
Årsavgifter	1 382 868		1 382 868	
Hysesintäkter	2 333 072	3 715 940 1	2 267 532	3 650 400
Övriga rörelseintäkter				
Elintäkt	120 084		118 993	
Övriga intäkter	66 620	186 704 2	50 188	169 181
SUMMA INTÄKTER		3 902 644		3 819 581

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning				
Driftskostnader	-1 484 736	3	-1 548 450	
Administrationskostnader	-71 992		-69 896	
Fastighetsavgift	-231 722	-1 788 450 4	-191 442	-1 809 788
Reparation och underhållskostnader				
Reparationer	-72 140		-103 805	
Underhåll	-211 917	-284 057	-205 537	-309 342
Personalkostnader		-56 220 5		-73 976
Avskrivningar, anläggningstillgångar				
Byggnader		-834 464 6		-834 464
RÖRELSERESULTAT		939 453		792 011
Resultat från finansiella poster				
Ränteintäkter	30		0	
Räntekostnader	-716 078	-716 048	-675 253	-675 253
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		223 405		116 758
ÅRETS RESULTAT		223 405		116 758

BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR			
	2022		Not	2021
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader	69 903 691		6	70 738 155
Egna lägenheter	668 274			668 274
Mark	47 989 000	118 560 965		47 989 000
				119 395 429
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Hyses- och avgiftsfordringar	4 268			0
Övr. kortfristiga fordringar	1 164			0
Avräkning skatter och avgifter	114			86
Förutbet.kostnader/uppl.intäkter	70 125	75 671	7	68 111
				68 197
Kassa och bank		6 039 699		4 907 833
SUMMA TILLGÅNGAR		124 676 335		124 371 459

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet eget kapital				
Insatskapital	23 699 500			23 699 500
Ej inbetald insats	-668 274			-668 274
Upplåtelsavgifter	59 491 457			59 491 457
Yttre reparationsfond	490 817	83 013 500		299 817
				82 822 500
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	169 217			243 460
Årets resultat	223 405	392 622		116 758
				360 218
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		17 500 000	8,9	30 000 000
Kortfristiga skulder				
Kortfristig skuld till kreditinst.	22 500 000		8	10 000 000
Leverantörsskulder	283 287			279 633
Egna skatteskulder	20 247			15 695
Personalens källskatt	0			14 100
Sociala avgifter	0			12 646
Upplupna kostnader	366 111		10	303 071
Förskottsinsbetalda hyror/avg	600 568	23 770 213		563 596
				11 188 741
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		124 676 335		124 371 459

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Intäkten för hushållsel redovisas för 12 månader, för perioden december-november.

Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Principerna är oförändrade från föregående år.

Värderingsprinciper

Tillgångar värderas utifrån anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Föreningen tillämpar komponentavskrivning vilket innebär att byggnaden delas upp i olika utbytbara delar, komponenter, med olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut resultatförs eventuellt restvärde och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. På mark görs inga avskrivningar då nyttjandeperioden bedöms vara obegränsad.

Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider används:

Byggnader:

- Stomme: 100 år.
- Fönster, dörrar, portar, el, ventilation, hissar: 50 år.
- Tak, fasad, balkong: 40 år.
- Övriga byggnadsdelar: 15 - 25 år.

Utifrån byggnadens ålder och skick i samband med ombildningen anses att värde endast kvarstår i byggnadens stomme, varför hela anskaffningsvärdet lagts på stomme och byggnaden skrivs av över 100 år.

Gård/markarbeten: 30 år, avskrivning påbörjas 2021

Förvärv av fastighet och uppskjuten skatteskuld

Föreningen förvärvade fastigheten genom sk. bolagspaketering, vilket innebär att fastigheten har ett anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 108 527 705 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Denna skatteskuld redovisas enligt gällande regler inte i balansräkningen.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

NOT NR 1

Hysesintäkter

	2022	2021
Hyra bostäder	130 500	128 328
Hyra lokaler	1 900 172	1 836 804
Hyra parkering/garage/förråd	302 400	302 400
SUMMA	2 333 072	2 267 532

NOT NR 2

Övriga intäkter

	2022	2021
Mast	45 352	44 112
Övriga intäkter	21 268	6 076
SUMMA	66 620	50 188

NOT NR 3

Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel, avtal	70 750	61 317
Fastighetsskötsel, övrigt	118 830	100 457
Städ	54 132	53 927
Besiktningar	23 139	153 219
Hiss	74 691	54 033
Serviceavtal	11 978	15 956
El	203 354	216 921
Värme	547 146	563 743
Vatten	116 201	124 358
Sophämtning	109 671	82 100
Försäkring	68 319	64 288
Telekommunikation	11 585	10 222
Revision extern	32 800	0
Övriga fastighetskostnader	42 140	47 909
SUMMA	1 484 736	1 548 450

NOT NR 4

Fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1974 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift, som för 2021 uppgick till maximalt 1.459 kr/lgh och för 2022 maximalt 1.519 kr/lgh samt fastighetsskatt för lokaler, 1 % av gällande taxeringsvärde.
Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 5

Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

Löner och arvoden

	2022	2021
Arvoden, lön och övriga ersättningar till styrelse	52 000	52 000
Övriga arvoden	-8 000	8 000
Övriga anställda	0	0
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	44 000	60 000
Sociala avgifter	12 220	13 976
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	56 220	73 976

NOT NR 6

Luthagen 78:1

	2022	2021
Taxeringsvärde:	114 400 000	86 600 000
Byggnadsvärde	60 000 000	48 400 000
Markvärde	54 400 000	38 200 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	114 400 000	86 600 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	97 000 000	73 000 000
Lokaler	17 400 000	13 600 000

Bokfört värde:

	2022	2021
Byggnader/Egna lägenheter	73 362 367	73 362 367
Anskaffning under året	0	0
Justerat byggnadsvärde	0	0
Anskaffningsvärde	73 362 367	73 362 367
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 839 053	-4 104 007
Årets avskrivningar	-735 046	-735 046
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 574 099	-4 839 053
Utgående restvärde enligt plan	67 788 268	68 523 314
Gård/markarbeten	2 982 533	2 982 533
Anskaffning under året	0	0
Anskaffningsvärde	2 982 533	2 982 533
Ingående ackumulerade avskrivningar	-99 418	0
Årets avskrivningar	-99 418	-99 418
Utgående ackumulerade avskrivningar	-198 836	-99 418
Utgående restvärde enligt plan	2 783 697	2 883 115
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	70 571 965	71 406 429
Varav egna lägenheter	668 274	668 274

Byggnaderna skrivs av med ca 1 % per år enligt linjär avskrivningsplan.

Gård/markarbeten skrivs av med 3,33% per år enligt linjär avskrivningsplan.

NOT NR 7

Förutbet.kostn./uppl.intäkter

	2022	2021
Förutbetalda försäkringspremier	29 192	27 450
Upplupen intäkt el	23 067	24 624
Övriga förutbetalda kostnader	17 866	16 037
SUMMA	70 125	68 111

NOT NR 8

Skulder kreditinstitut

	Räntejust.	Ränta	Skuld
Stadshypotek	2023-03-30	3,200%	5 000 000
Stadshypotek	2023-01-09	2,850%	5 000 000
Stadshypotek	2023-06-01	1,000%	12 500 000
Stadshypotek	2025-06-01	2,450%	12 500 000
Stadshypotek	2027-09-30	2,490%	5 000 000
SUMMA FASTIGHETSLÅN			40 000 000
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår			22 500 000
Kortfristig del övriga fastighetslån - nästa års amortering			0
SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER			22 500 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			17 500 000
Beräknad låneskuld 2027.12.31			40 000 000

NOT NR 9

Ställda säkerheter

	2022	2021
Fastighetsinteckningar	40 000 000	40 000 000

NOT NR 10

Upplupna kostnader

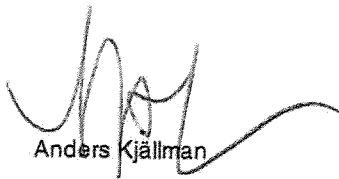
	2022	2021
Upplupen räntekostnad	32 854	11 667
Beräknat arvode styrelse	52 000	52 000
Beräknade sociala avgifter	16 300	17 660
Beräknad extern revision	16 800	0
Beräknat revisionsarvode	0	8 000
Övriga upplupna kostnader	248 157	213 744
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	366 111	303 071

NOT NR 11

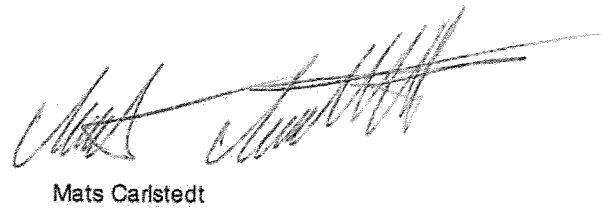
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Uppsala 2023 02 28



Anders Kjällman



Mats Carlstedt



Eva Bjarnan



Josefin Palmqvist



Vilmantas Giedraitis

REVISIONSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har lämnats den 21/3 2023



Kirsi Kinanen Jansson
Godkänd revisor

K. Jansson Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Häl

Org.nr 769606-9108

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Häl för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 de 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. De 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.

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 revisionsmed 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 Brf Häl för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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:

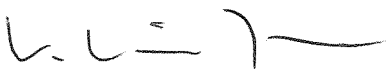
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionssed 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 revisionssed 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 21 mars 2023



Kirsi Kinanen Jansson

Godkänd revisor

Motion nr 1

Jag skulle egentligen skickat in detta tidigare under dan men kom på det nu precis innan jag skulle lägga mig.

Jag vill lämna in motion till årsmötet om att bygga ut fibernätet i fastigheterna. När jag pratade med telia om att förlänga mitt avtal så fick jag reda på att våran adress inte kan ha snabbare bredband än 100mbit/s. För att våran fiber inte klarar snabbare. Detta är den lägsta hastigheten som erbjuds idag. Så redan nu är vi väldigt omoderna. Om bara nåt år är det fullt möjligt att 100mbit/s inte ens erbjuds längre och vi då kommer få betala mer pengar för en snabbare hastighet. Men den hastigheten kommer vi inte ens kunna utnyttja. Så jag skulle gärna se att fiberkapaciteten byggs ut för att klara snabbare bredband. Inom kort är jag övertygad om att vi kommer tvingas göra det ändå.

Hannes götgatan 3 lgh 1005

Styrelsens svar på motionen

Ny fiberanslutning för BRF HÄL

Föreningen övertog i samband med förvärvet av Götgatan1o3 befintligt avtal för tv och bredband. Detta har för vår förening varit en ekonomiskt bra affär fram till år 2023 har detta inneburit ingen kostnad för oss. Stadgarnas §5 ger styrelsen rätt att ta ut en avgift för kabel-tv, bredband och telefoni lika för alla. Styrelsen väljer ändå att underställa detta beslut årsstämman då det ändrar ett viktigt förhållande för varje medlem.

Telia , som äger fastighetsnätet, erbjuder nu en uppgradering för att kunna snabba upp hastigheten och öka utbudet. Detta innebär en engångskostnad vilket vi tar av 2022 år överskott. Kostnaden för grundutbudet med TV telefoni och Bredband med basutbud 300 kr/månad kommer att debiteras via avgiftsdebiteringen fr o m 2024-01-01. Det innebär en avsevärd kostnadsbesparing för varje hushåll.

Med detta får alla nya TVboxar , möjlighet att gradera upp till annat utbud mot avgift, telefoni och bredband till en mycket prisvärd kostnad.

Styrelsen föreslår stämman

att godkänna att föreningen ansluter samtliga delägare till en gemensam kabel tv , bredband och telefoni- anslutning för varje lägenhet samt

att föreningen får debitera en lika avgift för alla fr o m 2024 för telefon och tv. Telia kommer att erbjuda utökad tv utbud mot extra kostnad till var och en .

Motionen fr Hannes Hiller föreslås därmed besvarad

Styrelsen

Motion till årsstämman 2023

Bostadsrättsföreningen HÄL Uppsala

Undertecknade bostadsrättsägare föreslår i denna motion att renovering av trapphuset i GG3 kommer till stånd i år.

I föreningens underhållsplan från 2015 fanns trapphusrenoveringen med. Vid stämman 2017 tillsattes en trapphusgrupp för planering. Arkitektgrupp ARCUM / Annica Nurmi och Frida Lundblad utarbetade förslag. Byggnadsfirmor bl a Andrés Måleri, Magenta Måleri och Svenska Skydd lämnade offerter. Emellertid sattes planerna inte i verket, andra behov kom emellan.

Sex år har gått och Trapphuset i GG3 har tyvärr slitits ytterligare. Trasor i mosaiken, trasig ledstång m.m., se foton.

Dessutom har det yttre skicket i hissen förfallit – färgspill – eller vad? – sparkskador på dörrarna, stora skrapskador i målning t.ex. hissdörren entréplanet.

För oss boende, skulle ett uppfräschat trapphus ha stor positiv betydelse för trivseln.

Vi föreslår att stämman beslutar uppdra åt styrelsen att verkställa renovering av trapphuset i GG3;

- lagning/ersättning av mosaik i entréplanet
- målning av väggar i trapphuset
- renovering av ytskikt hissdörrar, in och utsida
- ev. förstärkning av takbelysning i entréplanet enligt tidigare önskemål

Uppsala den 11 mars 2023

Krisna Kuling

KRISNA KULING
Agnet Norlén

AGNETA NORLÉN

Karin Hedenius

K Hedenius
Marianne Branzeil

M Branzeil

Styrelsens svar på motion nr 2

Styrelsen ges i uppdrag att genomföra trapphusrenovering under innevarande verksamhetsår

Kostnader täcks genom fonderade medel

Brf Hä!

	Budget 2023	Budget 2022	Utfall 2022
<u>Huvudintäkter</u>			
Medlemsavgifter	1 438 100	1 382 800	1 382 868
Hysesintäkter, bostäder	136 300	130 000	130 500
Hysesintäkter, lokaler	1 812 000	1 699 700	1 739 644
Fastighetsskatt	160 000	173 000	160 528
Hyra p-platser/el-platser	300 000	300 000	300 000
Hyra, förråd	2 400	2 400	2 400
<u>Övriga intäkter, fonder m.m</u>			
Intäkt , el	124 000	119 000	120 084
Mast	47 600	44 100	45 352
Övriga intäkter	10 000	0	21 268
<u>Kapitalintäkter</u>			
Ränteintäkter	0	0	30
Summa inkomster	4 030 400	3 851 000	3 902 674
<u>Drift/förvaltningskostnader</u>			
Fastighetssköt. Avtal	73 000	73 000	70 750
Fastighetsskötsel, extra	80 000	80 000	118 830
Städ, entr	64 000	60 000	54 132
Obligatoriska besiktningar	5 300	3 300	23 139
Hissar	57 000	57 000	74 691
Löpande underhåll	100 000	75 000	72 140
Serviceavtal	25 000	20 000	11 978
Periodiskt underhåll	57 600	190 300	211 917
Elektricitet	235 000	250 000	203 354
Uppvärmning	595 000	583 000	547 146
Vatten	132 000	134 500	116 201
Renhållning	119 000	96 000	109 671
Försäkringar	74 100	68 200	68 319
Kabel TV	0	0	0
Fastighetsskatt & lgh.avgift	233 300	231 700	231 722
Revision	17 500	0	32 800
Redovisningstjänster	75 600	72 000	71 992
Telekommunikation	12 000	10 000	11 585
Övriga förvaltningskostn.	50 000	52 000	42 140
<u>Personalkostnader/arvoden</u>			
Arvoden styrelse	52 000	52 000	52 000
Arvode revisor	0	8 000	-8 000
Sociala avgifter	16 000	18 000	12 220
<u>Kapitalkostnader/avskrivningar</u>			
Avskrivningar	735 000	735 000	735 046
Avskrivning gård	99 000	99 000	99 418
Räntekostnader	1 062 000	683 000	716 078
Avsättning yttre rep.fond	215 000	200 000	200 000
lanspråktagande av fond	0	0	0
Summa kostnader	4 184 400	3 851 000	3 879 269
Årets över / underskott	-154 000	0	23 405

Ordförklaringar

Anläggningstillgångar. Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. Exempelvis mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser. Åtagande för föreningen som inte syns i balansräkningen. Exempelvis borgensförbindelse.

Avskrivningar. Är den kostnad som skall motsvara värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier.

Balanserat resultat. Det över- eller underskott som förs över till följande verksamhetsår. På den ordinarie föreningsstämman beslutas det om hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

Balansräkning. Visar föreningens tillgångar, fordringar, eget kapital, skulder och resultat vid verksamhetsårets slut.

Fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden kan användas för reparations- och underhållsarbeten.

Förvaltningsberättelse. Är den del av årsredovisningen som i text förklarar och beskriver det avslutade verksamhetsåret.

Kortfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala först om ett eller flera år.

Omsättningstillgångar. Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

Resultaträkning. Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

Ställda pantar. Avser de fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån samt eventuella borgensförbindelser.

Årsavgift. För att täcka föreningens kostnader och avsättningar betalar medlemmarna en årsavgift. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste intäkt.

Årsredovisning. Handling styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt noter.

Besöksadress: Sjukhusvägen 3 Box 3080, 750 03 Uppsala

Telefon: 018-13 14 50

www.mediator.se



 **MEDIATOR**