

HSB Brf 113 Bryggaren i Enköping
Org nr 717000-1114

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	5
Flerårsöversikt	6
Förändring i eget kapital	7
Resultatdisposition	7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	11
Upplysningar till resultaträkningen	13
Upplysningar till balansräkningen	16

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening 113 Bryggaren i Enköping (717000-1114) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1960. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Centrum 30:1-2 som byggdes 1965 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 september 2019.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 juni 2022. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Bengt Blomqvist	Ordförande	i tur att avgå
Calle Abrahamsson	Vice ordförande	
Helen Smiding	Sekreterare	i tur att avgå
Agneta Andersson	Ledamot	
Thomas Eklund	Ledamot	i tur att avgå
Ingegerd Hallqvist	Ledamot	
Nicklas Eriksson	Ledamot, utsedd av HSB Uppsala	

Firmatecknare är Bengt Blomqvist, Calle Abrahamsson, Helen Smiding och Thomas Eklund, två i förening.

Styrelsen har sitt säte i Enköping.

Revisorer har under året varit My Lindholm, vald av föreningen och Lizette Söderdahl från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

I valberedningen ingår Joakim Lindholm.

Studie- och fritidsledare har varit Thomas Eklund.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
HSB Boservice i Uppland AB	Ekonomisk förvaltning
HSB Boservice i Uppland AB	Teknisk förvaltare
Ena Bygg & Sanering	Fastighetsunderhåll
Bravida	Service ventilation
Uppsala Lyftservice AB	Service garageportar
Inspecta Sweden AB	Hissbesiktning
Kone	Reparation hissar
Spolpatrullen	Avlopp
Finlarm	Lås & nycklar
Zober Måleri	Målning
EON	El
Ena Energi	Fjärrvärme
Enköpings Kommun Teknikförvaltning	Vatten & Avlopp
VaFabMiljö	Renhållning
Ragnsells AB	Lägenhetsavtal
Tele2	Kabel-tv och IP telefoni
Telia Sverige AB	Bredband
Protector	Fastighetsförsäkringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 565 847 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 340 125 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 366 804 kr.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 4 747 719 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 505 380 till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår att stämman disponerar 366 804 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under året har följande större underhåll/åtgärder slutförts samt aktiverats för avskrivning:

- Ø Fasadarbeten, 901 456 kr
- Ø Säkerhetsdörrar, 262 391 kr

Under året har följande underhåll skett (se not 5):

- Ø Relining, 30 400 kr
- Ø Målning trapphus, 63 767 kr
- Ø Byte av avlopp/golvvärme, 226 003 kr

Den årliga besiktningen enligt stadgarna sker löpande under året. Vid besiktning framkom inga väsentliga brister.

Ingen höjning av årsavgifter gjordes 2022.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 5 % from 1 januari 2023.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 518 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 160 (155).

Under året har 20 (21) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Centrum 30:1-2 har ett taxeringsvärde uppgående till 122 556 000 kr, varav byggnadsvärdet är 86 800 000 kr. Fastigheten byggdes 1965.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	28 st
med sammanlagd yta av 8 930 kvm	2 rok	36 st
	3 rok	56 st
	4 rok	6 st
	5 rok	5 st
Bostadslägenheter med hyresrätt om 29 kvm	1 rok	<u>1 st</u>
Summa bostadslägenheter		132 st
Lokaler med bostadsrätt om 35 kvm		1 st
Lokaler och förråd		28 st
P-platser		114 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Protector. I försäkringen ingår även kollektivt bostadsrättstillägg.

Flerårsöversikt

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	518	518	505	493
Låneskuld kr/kvm	1 062	1 238	1 260	1 269
Likvida medel	918	2 093	2 014	2 971
Kassalikviditet i %	46,0	72,8	41,6	51,9
Soliditet i %	43,5	45,7	44,8	40,6
Överskott för underhåll kr/kvm	67	155	242	0
Nettoomsättning	6 990	6 889	6 664	7 124
Resultat efter finansiella poster	-566	76	1 385	-1 531
Årets resultat	-566	76	1 385	-1 531
Eget kapital	10 196	10 761	10 685	9 300
varav underhållsfond	4 748	4 741	4 236	4 294
Utfört underhåll	360	499	0	609

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

Resultat efter finansiella poster och årets resultat - se resultaträkningen.

Eget kapital och underhållsfond - se balansräkningens skuldsida.

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

Förändring i eget kapital

	Medlems- <u>insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång	2 354 100	2 753 700	4 740 938	836 546	76 207	10 761 491
Avsättning till fond för yttre underhåll			505 380			
Årets uttag från fond för yttre underhåll			-498 599			
Balanseras i ny räkning				69 426	-76 207	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					-565 847	-565 847
Belopp vid årets utgång	2 354 100	2 753 700	4 747 719	905 972	-565 847	10 195 644

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	905 972
Årets resultat	-565 847
Att disponera	340 125
 Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	505 380
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-366 804
Balanserat resultat	201 549
Summa	340 125

Ekonomisk ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 989 754	6 888 811
Övriga rörelseintäkter	3	758 306	0
Summa rörelseintäkter		7 748 060	6 888 811
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-6 730 169	-5 165 298
Periodiskt underhåll	5	-366 804	-498 599
Övriga externa kostnader	6	-66 910	-57 212
Personalkostnader och arvoden	7	-104 241	-100 394
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-873 086	-814 893
Summa rörelsekostnader		-8 141 210	-6 636 396
Rörelseresultat		-393 150	252 415
Finansiella poster	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 181	2 936
Räntekostnader och liknande resultatposter		-175 878	-179 144
Summa finansiella poster		-172 697	-176 208
Resultat efter finansiella poster		-565 847	76 207
Resultat före skatt		-565 847	76 207
Årets resultat		-565 847	76 207

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	21 339 218	21 027 329
Inventarier, verktyg och installationer	11	169 025	190 153
Summa materiella anläggningstillgångar		21 508 243	21 217 482
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		21 508 743	21 217 982
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		82 332	102 876
Övriga fordringar	13	954 665	1 762 285
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	871 720	133 110
Summa kortfristiga fordringar		1 908 717	1 998 271
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	15	0	337 220
Summa kortfristiga placeringar		0	337 220
Summa omsättningstillgångar		1 908 717	2 335 491
SUMMA TILLGÅNGAR		23 417 460	23 553 473

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 107 800	5 107 800
Fond för yttre underhåll		4 747 719	4 740 938
Summa bundet eget kapital		9 855 519	9 848 738
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		905 972	836 546
Årets resultat		-565 847	76 207
Summa fritt eget kapital		340 125	912 753
Summa eget kapital		10 195 644	10 761 491
 <i>Långfristiga skulder</i>	 16		
Övriga skulder till kreditinstitut		8 379 787	9 563 079
Summa långfristiga skulder		8 379 787	9 563 079
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	3 038 456	1 531 120
Leverantörsskulder		584 300	404 971
Skatteskulder		0	16 397
Övriga skulder	17	242 709	242 233
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	976 564	1 034 182
Summa kortfristiga skulder		4 842 029	3 228 903
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 417 460	23 553 473

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	2,45
Terrass	3,30
Tvättstuga	5,00
Tvättstugeutrustning	10,00
Solarium	10,00
Fasadmål/lagning	5,00
Laddstolpar	10,00
Nödbelysningsarmaturer	10,00

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 2 850 tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet 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 kr 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. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 9 434 680 kr.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter bostäder	4 626 888	4 626 888
Årsavgifter lokaler	36 996	36 996
Hysesintäkter bostäder	32 400	32 400
Hysesintäkter lokaler	1 435 369	1 355 281
Hysesintäkter garage	0	150
Hysesintäkter p-platser	345 255	350 030
Hysesrabatter	-3 600	-4 680
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter	424 896	424 896
Överlåtelseavgift	25 368	26 180
Pantförskrivningsavgift	19 187	15 196
Övriga intäkter	46 995	25 474
Summa nettoomsättning	6 989 754	6 888 811

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Försäkringsersättning	758 306	0
Summa övriga rörelseintäkter	758 306	0

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Fastighetsskötsel	817 529	519 225
Serviceavtal	176 508	137 161
Entreprenadstäd	128 794	124 483
Besiktningsskostnader	7 414	7 674
Snörenhållning	24 613	17 680
Förbrukningsmaterial	37 240	55 314
Reparationer	1 603 227	561 564
Elavgifter	288 699	213 510
Uppvärmning	1 617 223	1 668 805
Vatten och avlopp	431 958	422 642
Sophämtning	237 860	216 632
Fastighetsförsäkringar	200 912	175 874
Kabel-TV, bredband m.m	439 727	447 444
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	276 068	301 558
Administrativ förvaltning enligt avtal	246 218	241 662
Övriga externa tjänster, drift	40 256	6 293
Studie- och fritidsverksamhet	7 679	17 157
Medlems- och föreningsavgifter	39 900	39 900
Bevakningskostnader	32 544	0
Övriga driftskostnader	75 800	-9 280
Summa driftkostnader	6 730 169	5 165 298

Not 5 Periodiskt underhåll

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Planerat underhåll tak	0	12 219
Planerat underhåll fasad	0	146 015
Planerat underhåll mark	0	15 179
Planerat underhåll bostäder	226 003	216 253
Planerat underhåll trapphus	63 767	0
Planerat underhåll källare	7 238	12 440
Planerat underhåll lokaler	0	84 690
Planerat underhåll ventilation	6 677	0
Planerat underhåll el-installationer	5 434	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	30 400	11 803
Planerat underhåll övrig utrustning	27 285	0
Summa underhållskostnader	366 804	498 599

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Hyror och arrende	12 083	0
Förbrukningsinventarier o dyl.	20 593	10 036
Kontorsmaterial och liknande	3 688	14 825
Telefon och porto	13 666	5 607
Tidningar och tidskrifter, reklam	1 537	1 955
Konsultarvoden	707	10 153
Revisionsarvode extern revisor	14 636	14 636
Summa övriga externa kostnader	66 910	57 212

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Löner till anställda	1 500	9 000
Styrelsearvoden	71 520	71 240
Arvoden föreningsrevisor	2 856	2 856
Arvode valberedning	1 450	1 450
Övriga arvoden	10 000	0
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	16 915	15 848
Summa personalkostnader och arvoden	104 241	100 394

Föreningen har 1 anställd personal.

Not 8 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	851 958	793 765
Avskrivning maskiner och inventarier	21 128	21 128
Summa av- och nedskrivningar	873 086	814 893

LS

Not 9 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.	912	1 221
Ränteintäkter från placeringar	2 269	1 715
Räntekostnader	-175 844	-179 144
Summa finansiella poster	-172 697	-176 208

Upplysningar till balansräkningen

Not 10 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	39 519 498	39 519 498
Årets anskaffning	1 163 847	0
Ingående avskrivning på byggnader	-20 324 191	-19 530 426
Årets avskrivningar, byggnader	-851 958	-793 765
Bokförda värden byggnader	19 507 196	19 195 307
Mark	1 832 022	1 832 022
Utgående redovisat värde byggnader och mark	21 339 218	21 027 329
Taxeringsvärde byggnad	86 800 000	78 000 000
Taxeringsvärde mark	35 756 000	34 897 000

Not 11 Maskiner och inventarier

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	327 031	115 750
Årets anskaffning	0	211 281
Ingående avskrivningar på inventarier	-136 878	-115 750
Årets avskrivning på inventarier	-21 128	-21 128
Utgående redovisat värde	169 025	190 153

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

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	918 121	1 755 919
Skattekonto	10 070	6 366
Skattefordran	26 474	0
Summa övriga fordringar	<u>954 665</u>	<u>1 762 285</u>

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	0	4 398
Försäkringspremier	70 744	59 594
Kabel-TV avgifter m.m.	10 601	46 649
Förvaltningsavtal	0	22 183
Övrig förutbetalad fastighetsförvaltning	32 069	0
Upplupna ränteintäkter	0	286
Övrigt upplupet och förutbetalt	758 306	0
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	<u>871 720</u>	<u>133 110</u>

Not 15

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
HSB Uppsala, bunden placering	0	337 220
Summa övriga kortfristiga placeringar	0	337 220

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	11 418 243	11 094 199
Summa långfristiga skulder	11 418 243	11 094 199
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	21 327 800	21 327 800
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	21 327 800	21 327 800

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är</u> <u>bunden tom</u>	<u>Lånebelopp</u> <u>2022-12-31</u>
Stadshypotek	1,83	2027-01-30	1 355 164
Stadshypotek	1,59	2024-10-30	2 470 108
Stadshypotek	1,25	2025-10-30	2 170 919
Stadshypotek	1,78	2023-09-30	2 880 000
Stadshypotek	1,39	2026-10-30	2 040 052
Stadshypotek	4,11	2024-10-30	500 000
Summa			11 418 243
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-188 456
Avgår lån för omförhandling 2023			-2 850 000
Totalt			8 379 787

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 10 475 963

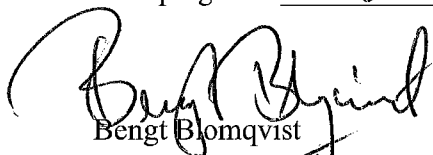
Not 17 Övriga skulder

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Momsskuld	11 306	15 576
Fond för inre underhåll	185 052	195 549
Källskatt för arvoden och personallöner	9 061	225
Arbetsgivaravgift	6 429	0
Depositioner	21 018	21 018
Övriga kortfristiga skulder	9 843	9 865
Summa övriga skulder	242 709	242 233

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Löner och arvoden	8 201	49 606
Arbetsgivaravgifter	2 577	15 586
Reparationskostnader	0	113
Arvode revision	11 562	13 464
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	1 206	3 881
Elavgifter	29 641	19 684
Uppvärmningskostnader	241 903	240 240
Förutbetalda hyror och avgifter	657 843	651 204
Upplupna räntekostnader	23 631	25 222
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	15 182
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	976 564	1 034 182

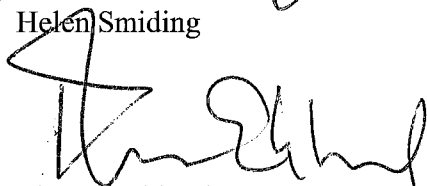
Enköping 2023 0515


Bengt Blomqvist


Calle Abrahamsson


Helen Smiding


Agneta Andersson

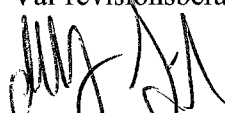

Thomas Eklund


Ingegerd Hallqvist

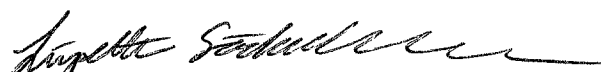
Nicklas Eriksson



Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 -05-23.


My Lindholm

Av föreningen vald revisor


Lizette Söderdahl
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 113 Bryggaren i Enköping, org.nr. 717000-1114

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 113 Bryggaren i Enköping för räkenskapsåret 2022.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 113 Bryggaren i Enköping 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

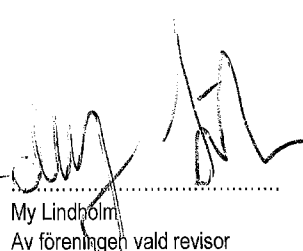
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Enköping den 23/5 2023


Lizette Söderdahl

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


My Lindholm
Av föreningen vald revisor