

HSB Brf 87 Uller



Årsredovisning för Föreningsstämma 2020



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE

Härmed kallas medlemmarna i HSB 87 Uller i Uppsala till ordinarie föreningsstämma.

Tid: 21-04-21

Plats: Genomförs enbart genom postöstning.

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd.
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma.
6. Godkännande av dagordning.
7. Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare.
9. Fråga om kallelse har i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen.
25. Föreningsstämmans avslutande

HSB 87 Uller, styrelsen

HSB Brf 87 Uller i Uppsala
Org nr 716422-6032

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	4
Flerårsöversikt	8
Förändring i eget kapital	9
Resultatdisposition	9
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Balansräkning	13
Noter	13
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	13
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

Syrelsen för HSB 87 Uller i Uppsala (716422-6032) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 20-01-01 – 20-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag som bildades 1992. Föreningen äger byggnader på fastigheten Kronåsen 5:7 som byggdes 1992-93 i vilka man upplåter lägenheter med tillhörande föreningslokal och gästrum m.m. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar Normalstadgar 2011, Ver 5 registrerades hos Bolagsverket 18-07-03.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den sedan länge aviserade nybyggnadsverksamheten i Ulleråkersområdet har ännu inte påbörjats. Vissa förberedande arbeten av infrastrukturkaraktär har skett under 2020. Arbetet med grundförstärkningen HS14/16 har nu kommit så långt att anbudsunderlag skickats ut till ett antal entreprenadföretag. Det är omfattande och kostsamma åtgärder som krävs. Extern resurs och sakkunnig för projektet har anlåtats för att bistå vid upphandling och genomförande. Projektet planeras att genomföras 2021/22.

Upphandling av hissbyten har skett under 2020 med genomförande under 2021.

Föreningen har under året investerat i fyra p-platser med möjlighet till laddning för el/hybridbil. Investeringen genomförd med 50 % bidrag från Naturvårdsverket.

Föreningen har enl stämmobeslut och en motion 2019 tagit fram ett förslag för bättre cykelförvaring.

Samtliga skärmväggar på ett antal balkonger har ersatts av nya.

En storbildsskärm har installerats i föreningslokalen.

Parkeringsdäckets fasad har rengjorts och målats om.

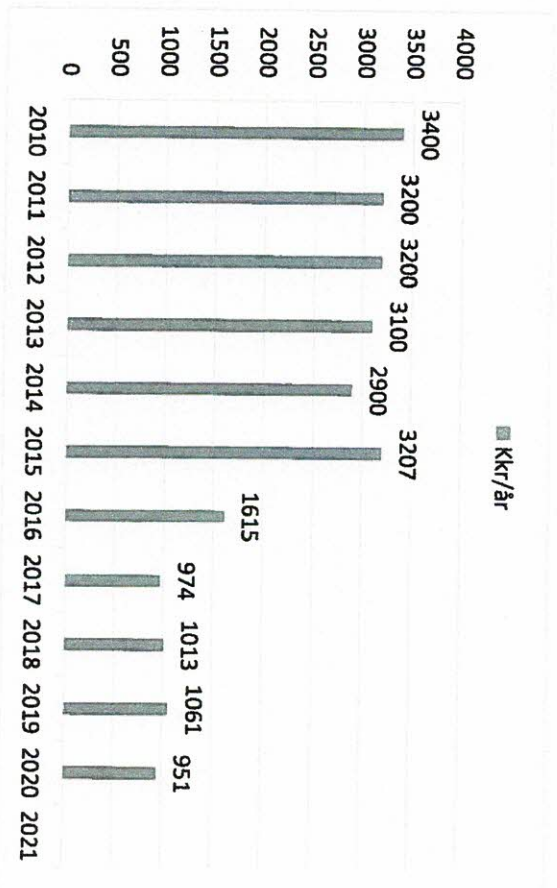


Diagram – Total räntekostnad kkr

Föreningens fastighet Kronåsen 5:7 har ett taxeringsvärde uppgående till 129 440 000 kr varav byggnadsvärdet är 76 440 000 kr.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt 1 rok 7 st
Med sammanlagd yta av 7 983 kvm. 2 rok 41
3 rok 32
4 rok 29

Summa bostadslägenheter 108 st

Garage 10 st
P-platser 25
P-platser m motorvärmare 69
P-platser m laddmöjlighet 4
Totalt antal p-platser 108 st

Föreningen har avtal med Parkia HB avseende 9 st avgiftsbelagda p-platser där betalning kan ske mynt, kort eller app. För moped och mc finns en avgiftsfri p-plats. I garage under tak finns 4 st mindre p-platser för moped och mc. Beläggningen på föreningens p-platser har varit god.

Folkhälsomyndighetens restriktioner under Covid-19 har minskat bokningar av gästrum och föreningslokal.

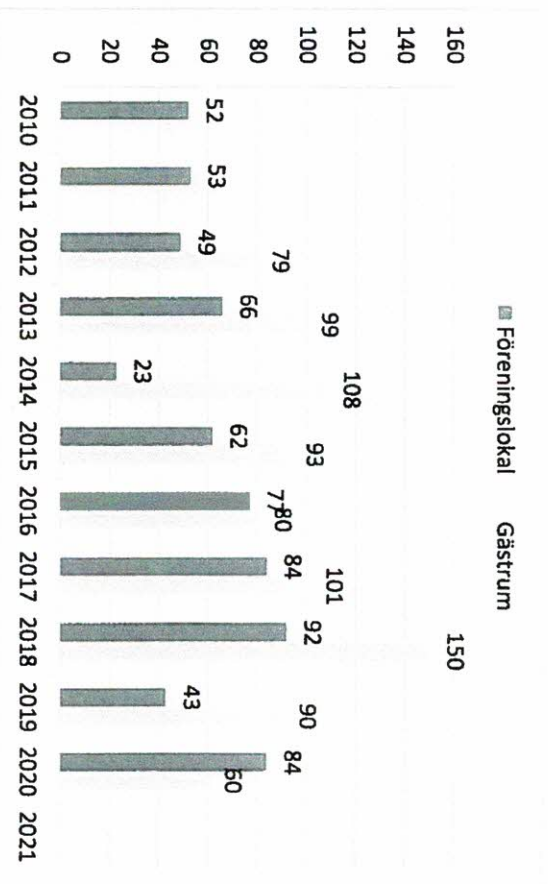


Diagram – Bokningar föreningslokal och gästrum

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 7 839 387 kr.

Styrelsen föreslår att stämman avsätter 840 420 kr till underhållsfonden.

Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen.

Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 949 819 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Besiktning av byggnader och utemiljö utfördes 20-04-29 och 20-09-09. En underhållsplan avseende utbyte, underhåll och renovering finns och uppdateras årligen. Föreningen har i stort varit förskonat från klotter och skadegörelse men inbrott och stölder har tyvärr förekommit i vår förening och området. En förstärkning av stölskydd har skett på dörrar till vindsförråd och cykelrum

Under 2021 behöver delar av tak och fasader åtgärdas.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 148 st (150). Under året har 13 st (12) bostadsrätter överlåtits.

Styrelsen har haft 12 st protokollförda möten och 3 st (5) protokollförda projektmöten.

Ulleråker är ett attraktivt bostadsområde och vår förening har gott renommé vilket har påverkat prisutvecklingen positivt.

Under 2020 har styrelsen lämnat ”Info från styrelsen” till samtliga medlemmar vid fem tillfällen.

9

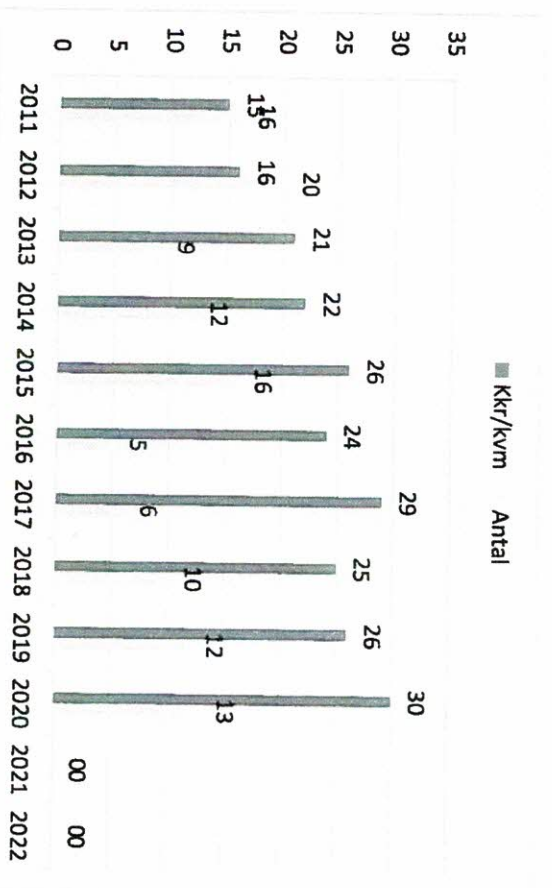


Diagram – Överlätelser snittpris kkr/kvm och antal

Styrelsens sammansättning:

Curth Andersson	Ordförande
Ove Sjöberg	Vice ordförande
Anna Bondesson	Sekreterare
Rasmus Grönholm	Ledamot
Victor Regebro	Ledamot
Kristina Eriksson	Ledamot
Malin Vesterlund	HSB-Ledamot
Anna Dottemar	Suppleant
Tommy Sjöstedt	Suppleant

I tur att avgå ur styrelsen är:

Curth Andersson	Ordförande
Ove Sjöberg	Vice ordförande
Anna Bondesson	Sekreterare
Kristina Eriksson	Ledamot
Anna Dottemar	Suppleant
Tommy Sjöstedt	Suppleant

Revisorer har under året varit:

Lennart Jonsson	Vald av föreningen
Nicklas Wärenfeldt	Bo Revision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Som suppleant för Lennart Jonsson, Olle Zetterkvist.

23

I valberedningen har ingått:
Anders Ekegård, sammankallande
Mats Kjellman
Anders Pettersson

Ordinarie föreningsstämma hölls 20-06-11. Senarelagd p.g.a. Covid-19.

Studie- och fritidsverksamhet

Föreningen anordnade traditionsenligt tändning av julgranen 20-11-18 med saft och pepparkakor samt julgransplundring 20-01-13 med korv, saft och godis till barn och föräldrar m.fl.

Under året har inga kurser anordnats för utbildning av styrelse, revisorer och valberedning p.g.a. Covid-19.

Anna Dottemar	Studie- och fritidsledare
Victor Regebro	Lokal- och gästrumsvärd
Anneli Karlström	Tvättstuguvärd
Ove Sjöberg	Flaggvärd

Föreningen har genomfört städdagar 20-04-25 och 20-10-10. Ingen social gemenskap med kaffe, korv m.m. p.g.a. Covid-19.

Administration

Föreningens förvaltare:	HSB Uppsala, Malin Vesterlund
Administrativ förvaltning:	Upplands Boserice AB
Ekonomisk förvaltning:	Upplands Boserice AB
Revision:	BoRevision Sverige AB
Kreditbevakning:	Alectum Group AB

Firma tecknas av två i förening av ledamöterna. Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Skötsel av fastigheterna

Föreningen har tecknade avtal för fastighetsskötsel- inkl administrativ och ekonomisk förvaltning.



Föreningen har anlitat ett antal leverantörer och entreprenörer enl förteckning:

Bredband, tele:	Telenor Sverige AB Telia Sverige AB Tele2 Sverige AB
Energi:	Upplands Energi AB Vattenfall Sverige AB
Hissar:	Uppsala Lyftservice AB Hissbesikningar AB
Konsulttjänster:	GeoStatik Eriksson-Wallin AB Radonova Laboratories AB Energikompetens AB Företagsmattor AB
Lokalvård:	Städservice Uppsala AB Uppsala Vatten& Avfall AB Returpapperscentralen AB
Sophantering:	Uppsala Vatten & Avfall AB Kivsta Fastighetsteknik AB Troax Nordic AB
Entreprenörer:	Eklunds Grund & Fasad AB Magenta Måleri AB Husrestauratören AB Andreasons Plåtarbeten AB Byggslag Lås & Säkerhet AB Relita Industri och Skadeservice AB IC-EL AB Opigo AB Folksam
Övriga:	Borätt Forum AB Uppsala Tvätt & Kylservice AB Electrolux Home AB

2

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 försäkring.

	2020	2019	2018	2017
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	886	917	917	917
Låneskuld kr/kvm	8 121	8 384	8 672	8 874
Likvida medel	10 008	10 119	8 914	7 940
Kassalikviditet i %	66,5	27,8	22,3	261,1
Soliditet i %	27,8	26,7	24,4	22,9
Överskott för underhåll kr/kvm	344	362	357	349
Nettoomsättning	7 503	7 754	7 730	7 145
Resultat efter finansiella poster	709	1 074	1 367	1 390
Årets resultat	709	1 074	1 367	1 390
Eget kapital	25 570	24 861	22 636	21 270
varav underhållsfond	7 839	7 724	7 274	6 739
Utfört underhåll	950	728	394	267

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 fastighetstån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

Likvida medel består av föreningens ev. placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt fram till och med 2017 klientmedelskonto hos Upplands Boserice AB.

Kassalikviditet beräknas som omsättningsstillgångar 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.

Solider 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 insatser	Utplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Redovisat resultat	Totalt resultat
Belopp vid årets ingång	9 580 965	1 525 167	7 723 836	4 956 628	1 074 153	24 860 749
Avsättning till fond för yttre underhåll	-	-	844 000	-	-	844 000
Årets uttag till fond för yttre underhåll	-	-	-728 449	-	-	-728 449
Balanseras i ny räkning	-	-	-	-	-1 074	-
Utplåtelse av ny bostadsrätt	-	-	-	958 602	153	-115 551
Årets resultat	=	=	=	=	=	=
Belopp vid årets utgång	9 580 965	1 525 167	7 839 387	5 915 230	709 057	25 569 806

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	5 915 230
Årets resultat	<u>709 057</u>
Att disponera	6 624 287

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	840 420
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-949 819
Balanserat resultat	<u>6 733 686</u>
Summa	6 624 287

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	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 503 188	7 755 323
Övriga rörelseintäkter		50 882	112 249
Summa rörelseintäkter		7 554 070	7 867 572
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-4 621 794	-4 480 906
Övriga externa kostnader	4	-42 702	-49 229
Personalkostnader och arvoden	5	-163 674	-146 530
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 076 864</u>	<u>-1 076 864</u>
Summa rörelsekostnader		-5 905 034	-5 753 529
Rörelseresultat		1 649 036	2 114 043
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 748	21 108
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-950 727</u>	<u>-1 060 998</u>
Summa finansiella poster		-939 979	-1 039 890
Resultat efter finansiella poster		709 057	1 074 153
Resultat före skatt		709 057	1 074 153
Årets resultat		709 057	1 074 153

	Not	2020-12-31	2019-12-31
Balansräkning			
Tillgångar			
Anläggningsstillgångar			
<i>Materiella anläggningsstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	81 818 211	<u>82 895 075</u>
Summa materiella anläggningsstillgångar		81 818 211	82 895 075
<i>Finansiella anläggningsstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	<u>500</u>
Summa finansiella anläggningsstillgångar		500	<u>500</u>
Summa anläggningsstillgångar		81 818 711	82 895 575
Omsättningsstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		4 616	0
Övriga fordringar	9	9 307 933	9 417 259
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	<u>80 316</u>	<u>60 956</u>
Summa kortfristiga fordringar		9 392 865	9 478 215
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	<u>100 250</u>	<u>100 250</u>
Summa kortfristiga placeringar		100 250	100 250
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	12	<u>605 499</u>	<u>602 026</u>
Summa kassa och bank		605 499	602 026
Summa omsättningsstillgångar		10 098 614	10 180 491
SUMMA TILLGÅNGAR		91 917 325	93 076 066
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 106 132	11 106 132
Fond för yttre underhåll		<u>7 839 387</u>	<u>7 723 836</u>
Summa bundet eget kapital		18 945 519	18 829 968

2

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Fritt eget kapital.			
Balanserat resultat		5 915 230	4 956 628
Årets resultat		<u>709 057</u>	<u>1 074 153</u>
Summa fritt eget kapital		6 624 287	6 030 781
Summa eget kapital		25 569 806	24 860 749
Långfristiga skulder	13	<u>51 167 067</u>	<u>31 602 282</u>
Övriga skulder till kreditinstitut		51 167 067	31 602 282
Summa långfristiga skulder			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	13 410 472	35 067 172
Leverantörsskulder		723 938	532 665
Skatteskulder	14	10 936	8 223
Övriga skulder	14	25 911	18 332
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	<u>1 009 195</u>	<u>986 643</u>
Summa kortfristiga skulder		15 180 452	36 613 035
SUMMA EGGET KAPITAL OCH SKULDER		91 917 325	93 076 066

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en 100-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 72 år. Tillbyggnad av balkongtak skrivs av på 49 år och installation av värmekabel skrivs av på 14 år, varav det återstår 44 respektive 8 år.

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning.

Efter avräkning av eventuell befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 11,8 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 SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01	2019-01-01
	<u>-2020-12-31</u>	<u>-2019-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	7 044 618	7 294 652
Hysesintäkter lokaler	93 268	91 850
Hysesintäkter garage	45 000	45 300
Hysesintäkter p-platser	231 525	232 950
Överlåtelseavgift	14 196	23 260
Pantförskrivningsavgift	6 582	9 260
Övriga intäkter	<u>67 999</u>	<u>58 051</u>
Summa nettoomsättning	7 503 188	7 755 323

9

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Driftkostnader		
Fastighetskötsel	364 968	356 592
Serviceavtal	112 067	85 640
Entreprenadstäd	173 392	195 816
Besikningskostnader	45 977	8 500
Snörenhållning	0	22 947
Förbrukningsmaterial	18 982	31 211
Reparationer	585 955	633 137
Elavgifter	269 905	286 363
Uppvärmning	897 987	837 991
Vatten och avlopp	329 050	290 603
Sophämtning	181 299	186 142
Fastighetsförsäkringar	74 089	70 357
Kabel-TV, bredband m.m	141 608	136 138
Fastighetskatt/fastighetsavgift	158 732	153 119
Administrativ förvaltning enligt avtal	119 983	115 564
Vicevärdstjänster enl avtal	127 196	145 932
Övriga externa tjänster, drift	35 543	148 240
Studie- och fritidsverksamhet	1 844	13 405
Medlems- och föreningsavgifter	32 100	32 100
Övriga driftkostnader	<u>1 298</u>	<u>2 660</u>
Summa driftkostnader	3 671 975	3 752 457
Underhållskostnader		
Planerat underhåll fasad	219 095	0
Planerat underhåll bostäder	0	521 788
Planerat underhåll el-installationer	101 474	206 661
Planerat underhåll hissar	<u>629 250</u>	<u>0</u>
Summa underhållskostnader	949 819	728 449
Summa fastighets- och driftkostnader	4 621 794	4 480 906

9

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	17 882	27 492
Kontormaterial och liknande	4 603	143
Telefon och porto	5 593	4 936
Tidningar och tidskrifter, reklam	1 641	5 313
Konsultarvoden	1 985	1 543
Revisionsarvode extern revisor	<u>10 998</u>	<u>9 802</u>
Summa övriga externa kostnader	42 702	49 229

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Styrelsearvoden	119 713	102 161
Arvoden föreningsrevisor	4 730	4 650
Arvode valberedning	7 095	6 975
Övriga arvoden	3 430	11 631
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	<u>28 706</u>	<u>21 113</u>
Summa personalkostnader och arvoden	163 674	146 530

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Finansiella poster

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	10 748	21 102
Ränteintäkter av hyres- och kundfördringar	0	6
Övriga finansiella kostnader	-230	0
Räntekostnader	<u>-950 497</u>	<u>-1 060 998</u>
Summa finansiella poster	-939 979	-1 039 890

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	96 814 236	96 814 236
Ingående avskrivning på byggnader	-20 058 061	-18 981 197
Årets avskrivningar, byggnader	-1 076 864	-1 076 864
Bokförda värden byggnader	75 679 311	76 756 175
Mark	<u>6 138 900</u>	<u>6 138 900</u>
Utgående redovisat värde byggnader och mark	81 818 211	82 895 075
Taxeringsvärde byggnad	76 440 000	76 440 000
Taxeringsvärde mark	53 000 000	53 000 000

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	500
Summa andra långfr. v.pappersinnehav	500	500

Not 9 Övriga fordringar

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	9 302 362	9 417 189
Skattekonto	<u>5 571</u>	<u>70</u>
Summa övriga fordringar	9 307 933	9 417 259

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Sophämtningskostnader	16 822	6 936
Försäkringspremier	25 349	23 452
Kabel-TV avgifter m.m.	30 571	30 568
Förvaltningsavtal	<u>7 574</u>	<u>0</u>

2020-01-01	2019-01-01
<u>-2020-12-31</u>	<u>-2019-12-31</u>

Summa förutbet kostn och uppl intäkter	80 316	60 956
--	--------	--------

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

2020-01-01	2019-01-01
<u>-2020-12-31</u>	<u>-2019-12-31</u>

Obligationer	50 250	50 250
Övriga räntebärande värdepapper	<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
Summa övriga kortfristiga placeringar	100 250	100 250

Kortfristiga placeringar med följande villkor:

	Marknadsvärde	Bokfört belopp
Premieobligation PO2014:2	50 075	50 250
Nordea Indexfond Global	72 958	<u>50 000</u>
		100 250

Not 12 Kassa och bank

2020-01-01	2019-01-01
<u>-2020-12-31</u>	<u>-2019-12-31</u>

Nordea	46 229	44 429
SBAB	<u>559 270</u>	<u>557 597</u>
Summa kassa och bank	605 499	602 026

Not 13 Skulder till kreditinstitut

<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
-------------------	-------------------

Övriga skulder till kreditinstitut	<u>64 577 539</u>	<u>66 669 454</u>
Summa långfristiga skulder	64 577 539	66 669 454

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	<u>94 648 000</u>	<u>94 648 000</u>
Summa ställda säkerheter	94 648 000	94 648 000

4

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2020-12-31
HSB	0,00	Rörligt	1 730 000
SBAB	0,52	2021-01-18	10 044 645
SBAB	1,62	2022-03-18	19 427 631
SBAB	0,79	2022-12-06	4 608 790
SBAB	1,21	2024-12-06	10 044 645
Nordea	0,90	2025-08-20	<u>18 721 828</u>
Summa			64 577 539
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-1 635 827
Avgår lån för omförhandling 2021			
			<u>-11 774 645</u>
Totalt			51 167 067

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år

55 309 137

Not 14 Övriga skulder

	2020-01-01	2019-01-01
Momsskuld	5 016	5 241
Övriga kortfristiga skulder	<u>20 895</u>	<u>13 091</u>
Summa övriga skulder	25 911	18 332

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-01-01	2019-01-01
Löner och arvoden	130 393	122 517
Arbetsgivaravgifter	27 275	20 679
Reparationskostnader	17 846	0
Arvode revision	10 375	19 415
Elavgifter	28 551	27 133
Uppvärmningskostnader	131 674	107 520
Förutbetalda hyror och avgifter	577 197	573 140
Upplupna räntekostnader	<u>85 884</u>	<u>116 239</u>
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	1 009 195	986 643

9

Uppsala 9/12-21

Curth Andersson



Ove Sjöberg



Kristina Eriksson



Victor Regebro



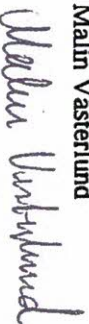
Rasmus Grönholm



Anna Bondeson



Malin Västerlund



Vår revisionsberättelse har lämnats

18/4-21

Lennart Jonsson
Av föreningen vald revisor



Niclas Wärenfeldt, BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 87 Uller i Uppsala, org.nr. 716422-6032

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 87 Uller i Uppsala för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 Revision utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revision utsedd av HSB Riksförbund 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.

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. Vore sig dessa beror på oegentligheter eller misslag.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt Internationell Standarden 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. Vore sig dessa beror på oegentligheter eller misslag, 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 revisionsned i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misslag 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, vore sig dessa beror på oegentligheter eller misslag, 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 misslag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfäskning, 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.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehålllet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och handlingarna 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 87 Uller i Uppsala för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionssed 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:

- företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 professionell omdöme och har en professionell skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskapsena. 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 18/4-2021

Niclas Wärneldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lennart Jonsson
Av föreningen vald revisor