2020

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening
71 Ling i Uppsala

ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se

Här kommer föreningens årsredovisning.

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolvmånadersperiod. Syftet med årsredovisningen är att den ska ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Viktigt är att ni tar er tid och läser igenom den. Spara den gärna.

Att bo i en bostadsrätt
Bostadsrätt är en form av boende där bostadsrättsföreningen äger fastigheten medan bostadsrättsinnehavaren är medlem i bostadsrättsföreningen och har nyttjanderätt till sin bostad.
Det finns stora möjligheter att själv påverka sitt boende genom att aktivt delta i styrelsens arbete samt genom möjligheten att förändra i sin bostad.

Förvaltningsberättelse
Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen där styrelsen redogör det gångna året samt eventuella planer för nästkommande år. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

Resultaträkning
En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under föreningens räkenskapsår. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. föregående års intäkter och kostnader.

Balansräkning
I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldot per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

Noter
Noter är upplysningar och specifikationer över olika poster i balans- och resultaträkningen. Här framgår även vilka redovisnings- och värderingsprinciper föreningen tillämpar.

Kontakt
Vid frågor om ditt boende eller bostadsrättsförening kontakta styrelsen eller Upplands Boservice AB

ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se

HSB Brf 71 Ling i Uppsala
Org nr 716401-3299

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	8
Flerårsöversikt	9
Förändring i eget kapital	10
Resultatdisposition	10
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Noter	15
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	15
Upplysningar till resultaträkningen	16
Upplysningar till balansräkningen	19

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

Transaktion 09222115557445695513 Signerat JA, MG, FI, JOV, AT, JB, MM, CJ, NW, VW

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf 71 Ling i Uppsala (716401-3299) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1982. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Löten 8:1, Löten 8:3 och Löten 8:4 som byggdes år 1985-1986 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 28 november 2019.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 december 2020. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden. Dessutom 4 extra styrelsemöten betr. årsstämman (motioner, avlysning av planerat fysiskt årsmöte, förberedelser inför poströstning)
Vidare konstituerande styrelsemöte efter föreningsstämman. Ett antal separata, protokollförda arbetsmöten har hållits med styrelsen och förvaltare samt projektmöten som har hållits med bl.a. konsulter och projektledare.

Styrelsens sammansättning:

Julijana Arsenovic-Vasiljevic	Ordförande	
Martin Malmgren (omvald)	Vice ordförande	
Cecilia Johansson	Sekreterare	i tur att avgå
Marie Grampe	Ledamot	
Fredrik Idving	Ledamot	
Anna Randhav Thornström	Ledamot	
Jan Olof Waltersson	Ledamot	
Jenny Brovkina	Ledamot	
Bengt Ekelund	Suppleant	i tur att avgå
Vivan Forslund	Suppleant	i tur att avgå

Firman tecknas av styrelsen.
Firman tecknas två i förening av Juliana Arsenovic-Vasiljevic, Martin Malmgren, Jan Olof Waltersson.
Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Viktoria Wennberg, vald av föreningen och Niclas Wärenfeldt från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

I valberedningen ingår Ulrika Flink, sammankallande, Monika Eklund och Antonio Sassarinis.

Som vicevärd har Mikael Persson och Olle Lörelius (båda Uppsala Fastighetstjänst AB) fungerat under året.

Under perioden 2020-01-01 till 2020-12-31 har föreningen haft följande entreprenörer:

- **Uppsala Fastighetstjänst AB**: Totalförvaltning för fastighetsskötsel inkl. vicevärdstjänster, markskötsel inkl. snörenhållning samt teknisk driftskötsel inkl. felanmälan.

- **Ren Jämt i Uppsala AB**: Städning av fastigheternas allmänna ytor (trapphus, tvättstugor etc.). Ansvarar för att städutrustningen i tvättstugorna kompletteras vid behov.

- **Upplands Boservice AB**: Ekonomisk förvaltning inkl. resultatuppföljning och budgetarbete.

Dessutom finns ytterligare avtal med **Com Hem AB** (Kabel-TV) - ingår i årsavgiften för lägenheterna och **Bahnhof AB** (gruppavtal för bredband 1 Gb/s) - 150 kr/mån tillkommer på månadsavgiften för lägenheterna.

Vidare har föreningen avtal med **Avarn Security AB** (bevakning och störningsjour), **Nomor AB** (förebyggande skadedjursbekämpning), **Kone AB** (felanmälan och reparation av hissarna) och **Aimo Park Sweden AB** (parkeringsövervakning på hela området).

Som studie- och fritidsledare har Fredrik Idving fungerat.

Kursverksamhet:
En styrelsemedlem har deltagit i kursen ”Ny i styrelsen” 2020-01-27.

Medlemsaktiviteter:
Alla gemensamma aktiviteter har präglats av Corona-pandemin, vilket har resulterat i att de årliga medlemsaktiviteterna Lingdagen och Adventsfikat ställdes in helt 2020.

Vidare har även trädgårdsgruppens Trädgårdsdag och styrelsens samarbete med Grannsamverkan ställts in 2020.

Fritidsaktiviteter:
Föreningen har bastu, pingisrum och snickeri i samma hus som Lingonblomman.

Snickeriet är utrustat med lite flera maskiner och verktyg.

Möjligheten till gemensamma aktiviteter i pingislokalen med inomhusboule, schack och pingis finns varje dag i veckan, även helger.

Gymmet ligger i källaren på Lingsväg 50.

Medlemmarna har tillgång till basketplan utomhus, där man kan spela både basket, innebandy och fotboll.

Föreningen har flera lekplatser av olika slag.

Lingbladet och föreningens hemsida:
Lingbladet har kommit ut med fyra nummer under året. Separata utskick har också gjorts inför årets föreningsstämma med enbart poströstning. Lingbladet som delas ut till medlemmarna finns även på föreningens hemsida.

Redaktör för Lingbladet har varit Cecilia Johansson. Ansvarig för hemsidan har varit Martin Malmgren.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 1 657 612 kr. Det beror på stora investeringar samt höga reparationskostnader på bostäder efter vattenskada. Försäkringersättning förväntas under 2021. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 20 058 594 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 298 291 kr.

Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån.

Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sid 14. Det totala kassaflödet 2020 är 1 119 402 kr, och 3 966 236 kr 2019 och 5 351 788 kr 2018.

Styrelsen har under året slutfört två större åtaganden som ligger utanför ordinarie fastighetsunderhåll och -renovering, som är till för att förbättra föreningens standard:

- **Obligatorisk ventilationskontroll (OVK):** Sedan 1991 är det en lagstadgad kontroll som ska utföras av en certifierad och sakkunnig funktionskontrollant, så kallad OVK-besiktningsman. OVK avseende central till- och frånluft för brf Ling genomfördes under 2019. Besiktningen skedde i samtliga lägenheter i punkthus och loftgångshus (radhusen är undantagna kontrollen). Vid besiktningen gjordes en rad påpekanden som krävt reparationer, rengöring och justeringar av ventilationssystemet för att föreningen skulle få ett godkänt protokoll. Detta arbete pågick under större delen av 2020 med godkänt resultat.
- **Bjälklagsprojekt**: Vid kontroll av ett antal lägenheter i loftgångshusen har noterats en sättning i bjälklagen (konstruktionsfel). För att undvika framtida problem har förstärkningsarbeten gjorts under 2019/2020 med gott resultat. Arbetet i påverkade lägenheter avslutas 2020/2021 och regelbundna mätningar kommer att göras för att hålla kontroll på ev. framtida behov av åtgärder.

Transaktion 09222115557445695513 Signerat JA, MG, FI, JOV, AT, JB, MM, CJ, NW, VW

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 7 215 603 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 770 370 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 298 291 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Under året har följande kostnader för **fastighetsskötsel** gjorts, totalt 4 232 249 kr, varav de mest utmärkande är:
- Fastighetsskötsel enligt avtal, totalt 3 241 500 kr.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK), åtgärder efter kontroll (större åtagande som ligger utanför ordinarie fastighetsunderhåll), totalt 823 702 kr.
- Entreprenadstäd, totalt 233 326 kr, varav trappstädning enligt avtal, totalt 183 863 kr.

I förvaltningen ingår också administrativ förvaltning enligt avtal, totalt 200 472 kr.

Under året har följande kostnader uppgått för **energi**, totalt 4 048 867 kr, fördelat på:
- Elavgifter för drivkraft och belysning enligt avtal, 704 375 kr.
- Vatten och avlopp enligt avtal, 990 155 kr.
- Fjärrvärme enligt avtal, 2 354 337 kr.

Under året har följande **reparationer** gjorts, totalt 4 608 344 kr, varav de mest utmärkande är:
- Reparationer bostäder, totalt 3 236 380 kr som avser fuktskador efter ett flertal vattenläckor i bostäder, och sedan snickeri, målning, golvläggning på Lings väg 37 och Lings väg 88.
- Reparationer mark, totalt 392 207 kr som avser omfattande vår- och vinterbeskärning av buskar och träd, nyplanteringar på området, mm.
- Reparationer vatten och avlopp, totalt 174 653 kr som avser rensning avlopp/byte av framledningsgivare mm, avfuktning, stamspolning och rensat stopp i avlopp i kök och badrum.

Styrelsen uppdaterar årligen **underhållsplanen**, med ett fokus på närmaste 5-10 åren. Den årliga underhållskostnaden ligger på i medeltal 1 520 000 kr och nödvändiga investeringar på i medeltal 1 430 000 kr. Kända, nödvändiga kostnader för underhåll och investeringar ligger på totalt cirka 23 500 000 kr de kommande 8 åren.

Under året har följande **planerat underhåll** gjorts, totalt 298 291 kr, varav de mest utmärkande är:
- Planerat underhåll mark (åtgärder enligt 5-årsplan för grönytor), totalt 152 500 kr.
- Planerat underhåll ventilation, totalt 145 791 kr (se även kostnader för åtgärder efter OVK ovan).

Löpande byte av utrustning i tvättstugor, totalt 57 875 kr aktiverades och började skrivas av.
Nytt låssystem, totalt 59 500 kr aktiverades och började skrivas av.
Kök i vicevärdsexpedition, totalt 109 479 kr började skrivas av.

Transaktion 09222115557445695513 Signerat JA, MG, FI, JOV, AT, JB, MM, CJ, NW, VW

Under året gjorde styrelsen omprioriteringar i underhållsplanen varför följande punkter i förra årets plan senarelades av olika orsaker:

- Målning av plåtdetaljer/plåt på tak och ev. byte av vindskivor (se nedan). Samtidigt kommer besiktning av tak att ske.
- Byte av hängrännor och stuprör på en del fastigheter (se nedan).
- Byte till LED-belysning i trapphus och källare med rörelsedetektor (allmänna utrymmen) (se nedan).

Däremot gjordes en första utredning av Tellux AB beträffande ett PV-system (Photovoltaic system, ett solcellssystem) för alla loftgångs- och punkthus.

- Utreda om det är möjligt att belägga vissa tak med solceller.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:
Renovering/underhåll som planerats påbörjas och/eller avslutas under verksamhetsåret 2020, men som pga. icke-akut behov skjutits upp till verksamhetsåret 2021:

- Fasadkompletteringar (plåtarbeten) med byte av stuprör, hängrännor (kostnad c:a 1 250 000 kr enligt reviderad Åtgärdsplan 2021).
- Takdetaljer ska åtgärdas med inre och yttre målning samt mindre panelbyten i samband med detta (kostnad c:a 1 800 000 kr enligt reviderad Åtgärdsplan 2021).
- Enheter i värmeanläggningar (värmeväxlare, ventiler, shuntgrupper) ska bytas (kostnad c:a 1 100 000 kr enligt reviderad Åtgärdsplan 2021).

Dessutom hade styrelsen under 2020 bett förvaltaren att göra en total genomgång av behovet av ny, bättre och energisnål belysning för att göra framför allt trapphus och källarförråd säkrare.

- Uppdaterad belysning i trapphus och källare samt utomhusbelysning (kostnad c:a 1 100 000 kr enligt antagen offert).
- Renovering av betongtrappor vid 2-våningshus. Behovet av renovering/utbyte är beslutat, men arbetet med att få in offerter för totalentreprenad är komplicerat och ingen entreprenör är anlitad ännu.

Den stadgeenliga besiktningen gjordes den 15 juni 2020, med representanter från styrelsen och förvaltare.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 740 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Överskott för att finansiera byggnadens underhåll uppgår till 205 kr/kvm. *(Visar föreningens avgiftsuttag per kvm för att finansiera byggnadens underhåll.)*

Den för året 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 0 % och styrelsen beslöt att inte höja årsavgifterna fr. o. m. 2021-01-01.

Föreningen hade vid räkenskapsårets start tre olika lån i Nordea Hypotek AB och fyra olika lån i Stadshypotek, med en sammanlagd kapitalskuld på 84 333 551 kr.

Under året förföll ett lån, lån nr Stadshypotek 39788884563, som förnyades med bunden ränta, 0,52 % i stället för 1,05 %, i 4 år. Ett annat lån, lån nr Nordea 39788879977, flyttades till Stadshypotek med bunden ränta, 0,62 % istället för 0,92 % i 5 år, då villkoren var så mycket bättre. Under året har föreningen amorterat 1 011 828 kr.

Transaktion 09222115557445695513 Signerat JA, MG, FI, JOV, AT, JB, MM, CJ, NW, VW

För kommande år förväntas amorteringarna uppgå till 906 964 kr och räntekostnaderna till ca 800 000 kr. Snitträntan för de sju lånen är 0,76 %.

Dagens låga ränteläge kan inte förväntas vara bestående.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i 740 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 374 (373).
Under året har 17 (26) bostadsrätter överlåtits.
Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastigheter Löten 8:1, Löten 8:3 & Löten 8:4 har ett taxeringsvärde uppgående till 275 215 000 kr, varav byggnadsvärdet är 183 052 000 kr. Fastigheterna bebyggdes 1985-1986. Inga om- och tillbyggnader har skett sedan dess.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	20 st
med sammanlagd yta av 22 109 kvm	2 rok	124 st
	3 rok	81 st
	4 rok	50 st
	5 rok	14 st
	6 rok	2 st
Summa bostadslägenheter		291 st
Studentrum		6 st
Hyreslägenheter		8 st
Lokaler		2 st
Garage		121 st
P-platser		57 st
P-plats med motorvärmare		116 st

Fullvärdesförsäkrad i Folksam. Det ingår **inte** bostadsrättstillägg i föreningens försäkring.

Transaktion 09222115557445695513 Signerat JA, MG, FI, JOV, AT, JB, MM, CJ, NW, VW

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.

	2020	2019	2018	2017
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	740	741	738	727
Låneskuld kr/kvm	3 814	3 861	4 357	4 428
Likvida medel	8 283	9 821	20 922	19 648
Kassalikviditet i %	174,1	15,4	53,5	326,4
Soliditet i %	29,2	29,8	26,9	24,9
Överskott för underhåll kr/kvm	64	205	304	300
Nettoomsättning	18 095	17 829	17 731	17 446
Resultat efter finansiella poster	-1 658	1 216	2 869	3 828
Årets resultat	-1 658	1 216	2 869	3 828
Eget kapital	36 396	38 054	36 838	33 969
varav underhållsfond	7 216	7 086	7 816	5 425
Utfört underhåll	298	573	1 364	124

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 placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.
Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas från och med 2018 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.

Transaktion 09222115557445695513 Signerat JA, MG, FI, JOV, AT, JB, MM, CJ, NW, VW

Förändring i eget kapital

	Medlems-insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	**9 122 133**	**7 085 609**	**20 630 462**	**1 215 739**	**38 053 943**
Avsättning till fond för yttre underhåll		702 760			
Årets uttag från fond för yttre underhåll		-572 766			
Balanseras i ny räkning			1 085 744	-1 215 739	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-				
Årets resultat				-1 657 612	-1 657 612
Belopp vid årets utgång	**9 122 133**	**7 215 603**	**21 716 206**	**-1 657 612**	**36 396 330**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	21 716 206
Årets resultat	-1 657 612
Att disponera	20 058 594
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	770 370
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-298 291
Balanserat resultat	19 586 515
Summa	20 058 594

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

Transaktion 09222115557445695513 Signerat JA, MG, FI, JOV, AT, JB, MM, CJ, NW, VW

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	18 095 068	17 829 228
Övriga rörelseintäkter	3	0	0
Summa rörelseintäkter		18 095 068	17 829 228
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-15 457 881	-11 595 033
Periodiskt underhåll	5	-298 291	-572 766
Övriga externa kostnader	6	-131 002	-600 436
Personalkostnader och arvoden	7	-252 983	-248 563
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-2 777 014	-2 750 497
Summa rörelsekostnader		-18 917 171	-15 767 295
Rörelseresultat		-822 103	2 061 933
Finansiella poster	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 907	9 600
Räntekostnader och liknande resultatposter		-843 416	-855 794
Summa finansiella poster		-835 509	-846 194
Resultat efter finansiella poster		-1 657 612	1 215 739
Resultat före skatt		-1 657 612	1 215 739
Årets resultat		-1 657 612	1 215 739

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	113 945 463	116 537 085
Inventarier, verktyg och installationer	11	58 479	16 747
Pågående nyanläggning	12	2 182 411	1 204 993
Summa materiella anläggningstillgångar		116 186 353	117 758 825
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		116 186 853	117 759 325
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		8 761	0
Övriga fordringar	14	8 125 729	9 663 198
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	340 142	302 957
Summa kortfristiga fordringar		8 474 632	9 966 155
Kassa och Bank	16	166 170	166 170
Summa omsättningstillgångar		8 640 802	10 132 325
SUMMA TILLGÅNGAR		124 827 655	127 891 650

Transaktion 09222115557445695513 Signerat JA, MG, FI, JOV, AT, JB, MM, CJ, NW, VW

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 122 133	9 122 133
Fond för yttre underhåll		7 215 603	7 085 609
Summa bundet eget kapital		16 337 736	16 207 742
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		21 716 206	20 630 462
Årets resultat		-1 657 612	1 215 739
Summa fritt eget kapital		20 058 594	21 846 201
Summa eget kapital		36 396 330	38 053 943
Långfristiga skulder	17		
Övriga skulder till kreditinstitut		83 426 587	24 111 773
Summa långfristiga skulder		83 426 587	24 111 773
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	906 964	61 241 738
Leverantörsskulder		1 403 401	1 689 322
Skatteskulder		63 300	71 322
Övriga skulder	18	334 963	340 489
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2 296 110	2 383 063
Summa kortfristiga skulder		5 004 738	65 725 934
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		124 827 655	127 891 650

Kassaflödesanalys

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-1 657 612	1 215 739
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 777 014	2 750 497
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 119 402	3 966 236
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-45 889	44 913
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-386 423	598 729
Kassaflöde från den löpande verksamheten	687 090	4 609 878
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-1 146 667	-4 746 146
Förvärv/försäljning av inventarier	-57 875	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 204 542	-4 746 146
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 019 960	-10 964 953
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 019 960	-10 964 953
Årets kassaflöde	-1 537 412	-11 101 221
Likvida medel vid årets början	9 820 697	20 921 918
Likvida medel vid årets slut	8 283 285	9 820 697

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Uppsala samt föreningens konto i Nordea in i de likvida medlen.

Transaktion 09222115557445695513 Signerat JA, MG, FI, JOV, AT, JB, MM, CJ, NW, VW

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 årliga avskrivningsprocent tillämpas:

Fastigheter	1,7 %
Lekplatser	12,5 %
RCO-nyckelsystem	10,0 %
Fiberanslutning	3,3 %
Hissrenovering	3,3 %
Låssystem	6,7 %
Köket	10,0%

Inventarier skrivs av på 5 och 10 år.

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 ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Skulder till kreditinstitut
Av föreningens lån förfaller 0 tkr till omförhandling under 2021. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 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 1 429 kr per lägenhet.
För lokaler betalar föreningen statlig 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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter bostäder	16 356 630	16 387 956
Hyresintäkter bostäder	324 592	375 985
Hyresintäkter lokaler	279 276	275 484
Hyresintäkter garage	420 000	430 705
Hyresintäkter p-platser	259 515	257 545
Hyresintäkter övriga objekt*	399 825	0
Överlåtelseavgift	23 660	24 423
Pantförskrivningsavgift	18 359	13 395
Övriga intäkter	13 211	63 735
Summa nettoomsättning	18 095 068	17 829 228

*Hyresintäkter för internetabonnemang

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	–	–
Summa övriga rörelseintäkter	0	0

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Fastighetsskötsel*	3 241 500	1 758 303
Serviceavtal	107 033	65 115
Entreprenadstäd	233 326	236 812
Besiktningskostnader**	834 640	131 075
Snörenhållning***	-184 250	325 038
Förbrukningsmaterial	114 091	47 264
Reparationer****	4 608 344	2 364 428
Elavgifter	704 375	735 700
Uppvärmning	2 354 337	2 487 307
Vatten och avlopp	990 155	885 625
Sophämtning	464 528	457 721
Fastighetsförsäkringar	216 191	196 537
Kabel-TV, bredband m.m.	433 228	258 918
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	776 347	750 671
Administrativ förvaltning enligt avtal	200 472	195 696
Vicevärdstjänster enl avtal	0	469 109
Övriga externa tjänster, drift	144 787	24 093
Studie- och fritidsverksamhet	28 001	31 570
Medlems- och föreningsavgifter	86 850	86 800
Bevakningskostnader	54 741	82 119
Övriga driftskostnader	49 185	5 132
Summa driftkostnader	15 457 881	11 595 033

*270 125 kr per månad
**Större åtagande med OVK som ligger utanför ordinarie fastighetsunderhåll
***Kredit utebliven tjänst
****Högre reparationer pga vattenskada, förväntas försäkringsersättn i 2021

Transaktion 09222115557445695513 Signerat JA, MG, FI, JOV, AT, JB, MM, CJ, NW, VW

Not 5 Periodiskt underhåll

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Planerat underhåll mark*	152 500	76 790
Planerat underhåll bostäder	0	17 113
Planerat underhåll ventilation	145 791	116 129
Planerat underhåll vatten och avlopp	0	132 375
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	0	204 859
Planerat underhåll lås-system	0	25 500
Summa underhållskostnader	298 291	572 766

*5år plan grönytor

Not 6 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Förbrukningsinventarier o dyl.	13 925	30 001
Kontorsmaterial och liknande	0	44 819
Telefon och porto	10 360	11 243
Konsultarvoden	80 717	488 373
Revisionsarvode extern revisor	26 000	26 000
Summa övriga externa kostnader	131 002	600 436

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Styrelsearvoden	160 000	160 000
Arvoden föreningsrevisor	8 000	8 000
Arvode valberedning	24 500	24 500
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	60 483	56 063
Summa personalkostnader och arvoden	252 983	248 563

Föreningen har ingen anställd personal

Transaktion 09222115557445695513 Signerat JA, MG, FI, JOV, AT, JB, MM, CJ, NW, VW

Not 8 Av- och nedskrivningar

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Avskrivning byggnader	2 746 592	2 731 650
Avskrivning markanläggning	14 279	14 279
Avskrivning maskiner och inventarier	16 143	4 568
Summa av- och nedskrivningar	2 777 014	2 750 497

Not 9 Finansiella poster

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	7 888	9 600
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	19	0
Räntekostnader	-843 416	-855 794
Summa finansiella poster	-835 509	-846 194

Upplysningar till balansräkningen

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	151 885 810	144 638 025
Årets anskaffning	169 249	4 670 096
Omklassificering	0	2 577 689
Ingående avskrivning på byggnader	-43 930 725	-41 184 796
Årets avskrivningar, byggnader	-2 760 871	-2 745 929
Bokförda värden byggnader	105 363 463	107 955 085
Mark	8 582 000	8 582 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	113 945 463	116 537 085
Taxeringsvärde byggnad	183 052 000	183 052 000
Taxeringsvärde mark	92 163 000	92 163 000

Transaktion 09222115557445695513 Signerat JA, MG, FI, JOV, AT, JB, MM, CJ, NW, VW

Not 11 Maskiner och inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	78 968	78 968
Årets anskaffning*	57 875	0
Ingående avskrivningar på inventarier	-62 221	-57 653
Årets avskrivning på inventarier	-16 143	-4 568
Utgående redovisat värde	58 479	16 747

*Torkutrustning

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 204 993	3 706 632
Årets anskaffning	977 418	4 746 146
Omklassificering till byggnad	0	-7 247 785
Utgående redovisat värde	2 182 411	1 204 993

Pågående nyanläggning avser plåtarbeten samt arbetet med bjälklagen.

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 14 Övriga fordringar

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
I avräkning med HSB Uppsala	8 117 114	9 654 527
Skattekonto	8 615	8 671
Summa övriga fordringar	8 125 729	9 663 198

Transaktion 09222115557445695513 Signerat JA, MG, FI, JOV, AT, JB, MM, CJ, NW, VW

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Försäkringspremier	233 486	216 191
Bevakningskostnader	3 292	0
Kabel-TV avgifter m.m.	54 965	58 678
Förvaltningsavtal	48 399	19 956
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	8 132
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	340 142	302 957

Not 16 Kassa och bank

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Nordea	166 170	166 170
Summa kassa och bank	166 170	166 170

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut	84 333 551	85 353 511
Summa långfristiga skulder	84 333 551	85 353 511
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	145 082 000	145 082 000
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	145 082 000	145 082 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2020-12-31
Nordea	1,11	2023-01-18	10 796 100
Nordea	0,93	2022-01-19	13 307 541
Stadshypotek	1,10	2022-01-30	10 653 300
Stadshypotek	0,49	2023-10-30	9 613 395
Stadshypotek	0,90	2023-06-01	8 929 392
Stadshypotek	0,62	2025-12-01	9 971 917
Stadshypotek	0,52	2024-12-01	21 061 906
Summa			84 333 551
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-906 964
Avgår lån för omsättning 2021			0
Totalt			83 426 587

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 79 798 731

Not 18 Övriga skulder

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Momsskuld	14 400	14 400
Fond för inre underhåll	209 195	212 953
Depositioner	102 906	104 006
Övriga kortfristiga skulder	8 462	9 130
Summa övriga skulder	334 963	340 489

Transaktion 09222115557445695513 Signerat JA, MG, FI, JOV, AT, JB, MM, CJ, NW, VW

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Löner och arvoden	158 700	173 400
Arbetsgivaravgifter	54 625	54 482
Reparationskostnader	5 020	197 132
Arvode revison	21 150	21 900
Övriga fastighetsförvaltningskostnader*	99 413	8 843
Elavgifter	73 535	77 244
Uppvärmningskostnader	297 899	313 626
Sophämtningskostnader	9 346	10 033
Förutbetalda hyror och avgifter	1 459 019	1 400 944
Upplupna räntekostnader	91 232	105 459
Övrigt upplupet och förutbetalt	26 171	20 000
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	2 296 110	2 383 063

*Inkl radonmätning 99 tkr

Uppsala 2021_____

Julijana Arsenovic-Vasiljevic

Martin Malmgren

Cecilia Johansson

Marie Grampe

Fredrik Idving

Anna Randhav Thornström

Jan Olof Waltersson

Jenny Brovkina

Vår revisionsberättelse har lämnats _____-___-___.

Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

Viktoria Wennberg

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 71 Ling i Uppsala, org.nr. 716401-3299

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 71 Ling 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 och kassaflöde 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 från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda 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.

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

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

Den förtroendevalda 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 71 Ling 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 revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 från BoRevision 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 från BoRevisions 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 / 2021

…….
Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

…….
Viktoria Wennberg
Av föreningen vald revisor

Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

Avskrivning
Ordet avskrivning är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång).
Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången.
I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärden, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

Föreningens intäkter (årsavgifter)
I föreningen uppstår normalt kostnader för drift, underhåll samt räntekostnader och utgifter för amortering av föreningens lån. För att täcka dessa kostnader och utgifter tas det ut en avgift (årsavgift/månadsavgift) av medlemmarna. Avgiftsuttaget ska vara så stort att det täcker föreningens kostnader och utgifter men ska även täcka de framtida utgifter som kan komma att bli aktuella för att underhålla fastigheten i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan, d.v.s. säkerställa underhållet av föreningens hus.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter och det är normalt styrelsen som beslutar om föreningens avgifter.

Underhållsfond
Begreppet underhållsfond kan vara något missvisande då många kopplar det till begreppet ”fond”, som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll är en redovisningsteknisk åtgärd för att i redovisningen visa belopp som reserveras för framtida underhåll. Att tillräckliga medel reserveras och att det finns intäkter som täcker det är mycket viktigt för att säkerställa framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna.

Årets resultat i en bostadsrättsförening kan vara svår att tolka. Detta beror på att de år föreningen utför en planerad underhållsåtgärd så resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen, vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen inte tar ut tillräckligt i avgifter, men så behöver det inte vara om föreningen tidigare har gjort tillräckligt höga avsättningar till underhållsfonden.

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen under ”kassa och bank” samt ”avräkning klientmedel” och ”i avräkning med HSB Uppsala”. Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

Det är styrelsen som, i årsredovisningens resultatdisposition, ger förslag på avsättningens storlek för underhåll. I resultatdispositionen visas även om styrelsen lämnar förslag om att uttag ur fonden ska ske. Stämman fattar beslut utifrån styrelsens förslag om inte stadgarna anger annat.

Eget kapital
Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust.
För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet.
Förändringar av fond för yttre underhåll (”underhållsfond”) påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
Om föreningen har ställda säkerheter redovisas dessa sist i balansräkningen. Normalt har föreningen lämnat säkerheter för sina lån och då vanligtvis genom fastighetsinteckningar. Fastighetsinteckningarna ger till exempel banker en säkerhet för de lån föreningen tagit. Det är summan av de uttagna fastighetsinteckningarna (eller andra säkerheter) som innehas av annan som ska redovisas under ställda säkerheter. En ansvarsförbindelse redovisas då en förening har ett åtagande eller ett möjligt åtagande gentemot en annan som är osäker om/när i tiden åtagandet kan bli aktuellt och/eller om en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras. Att en bostadsrättsförening har en ansvarsförbindelse är mycket ovanligt men inte omöjligt. Ett exempel på när en förening ska redovisa en ansvarsförbindelse är om föreningen har gått i borgen för annans skuld (borgensåtagande).

ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se

Bostadsrättskollen för HSB Brf 71 Ling i Uppsala 2020

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 64 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Skuldsättning 3 814 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000 – 15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 5,2 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 183 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Årsavgift 740 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Upplands Boservice AB

Kontoret i Uppsala
Box 347, 751 06 Uppsala
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA
Telefon: 018-18 74 02

Kontoret i Enköping
Box 8, 745 21 Enköping
Besök: Ågatan 5, Enköping
Telefon: 0171 - 47 83 00

ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se