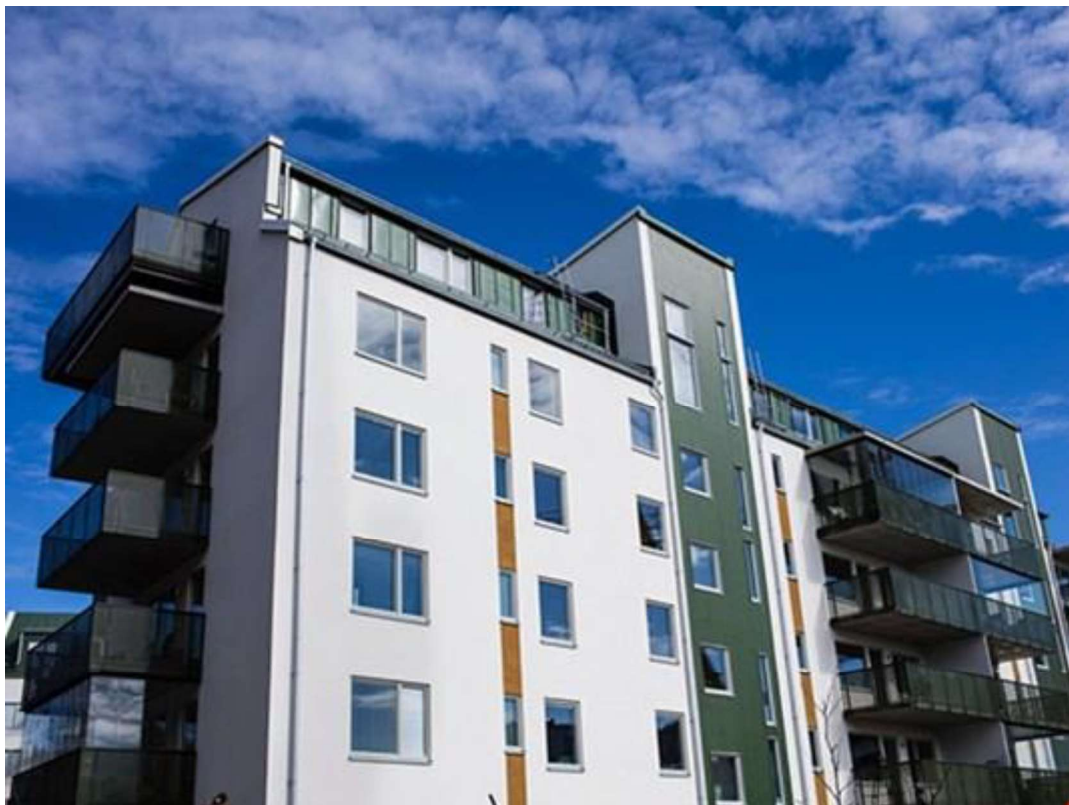


2020
ÅRSREDOVISNING
HSB BRF 73 ROSENDALEN



HSB – där möjligheterna bor

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 tolv månadersperiod. 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

HSB Brf 73 Rosendalen i Uppsala
Org nr 769625-2589

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	4
Flerårsöversikt	5
Förändring i eget kapital	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	11
Upplýsningar till resultaträkningen	12
Upplýsningar till balansräkningen	15

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening 73 Rosendalen i Uppsala (769625-2589) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2012. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Kåbo 55 :1 som byggdes år 2015-2016 i vilken föreningen 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 juli 2017.

Ordinarie föreningsstämma hölls utomhus den 15 juni 2020. Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden inkl det konstituerande mötet.

Styrelsens sammansättning:

Daniel Callbo	Ordförande	
Lennart Eriksson	Vice ordförande	i tur att avgå
Johan Karlsson	Sekreterare	
Harriette Lundkvist	Ledamot	i tur att avgå
Göran Lennartsson	Ledamot	
Inger Nilsson	Ledamot	2020-06-15 - 2020-10-19
Stina Eklöf	Ledamot utsedd av HSB Uppsala	

Firmatecknare har varit Daniel Callbo, Lennart Eriksson, Johan Karlsson och Kennet Fröberg två i förening.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Björn Ingmar, vald av föreningen och Niclas Wärenfeldt, BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund. Som suppleant för föreningen valdes Börje Andersson.

I valberedningen ingår Eva Werner (sammankallande) och Fredrik Sandkvist.

Som förvaltare har Lars Magnusson samt Kennet Fröberg från HSB Uppsala fungerat.

Studie- och fritidsledare har under året varit styrelseledamoten Göran Lennartsson.

Innergården

Styrelsen i HSB Brf 73 Rosendalen har under två års tid försökt få ett besked på vår begäran att ändra den smala gräsytan som gränsar till vår tomtmark och Solvallsparken i Rosendal. Styrelsen har föreslagit att Uppsala kommun bör göra en likadan plantering vid vår gård som finns utmed hela "löparbanan". Tre skrivelser har gått till stadsbyggnadsförvaltningen samt till projektledaren för Rosendalsområdet Ronnie Nilsson men vår förening har tyvärr aldrig fått svar på vår begäran.

Styrelsen har haft flera arbetsgrupper under det gångna året för att försöka hantera större arbeten för föreningen.

Träningsrummet - beslut togs att det tidigare träningsrummet skulle utökas så en vägg tog bort och mer utrustning har delvis köpts in och mer utrustning är på gång men vi har haft leveransproblem.

En säkerhetsgrupp har sett över föreningens dörrar och efter kontakt med säkerhetsbolag har man köpt in ett nytt passersystem som vi initialt valt att installera i det yttre skalet. Gruppen har även startat en Grannsamverkansgrupp i samverkan med Polisen. Säkerhetsarbetet kommer vi att behöva jobba med löpande och fler åtgärder kommer att ses över löpande.

En avtalsgrupp har under året gått igenom föreningens stora avtal med fastighetsskötsel och då valt att säga upp det tidigare avtalet som annars skulle ha förlängts med fem år. Efter ett upphandlingsförfarande har styrelsen valt att ingå avtal med en ny leverantör av fastighetstjänster, Upplands Fastighetsservice.

Föreningen har under år 2020 haft avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Upplands Boservice AB	Ekonomisk förvaltning
Upplands Boservice AB	Fastighetsskötsel
Upplands Boservice AB	Ventilation
Sinnesfrid Städservice AB	Lokalvård
HSB Uppsala ek. för	Förvaltartjänster
Kone AB	Hisservice
Inspecta Sweden AB	Hissbesiktningar
QT Systems AB	Låssystem portar
Certego AB	Låssystem och nyckelhantering
Infometric AB	Mättjänster lägenheter
Parkia AB	Parkeringsbolag
Vattenfall AB	Elnät
Telge Energi AB	Elhandel
Vattenfall AB	Fjärrvärme
Uppsala Vatten och Avfall AB	Vatten, hushållsavfall
Returpappercentralen i UA HB	Hushållsavfall
Telenor AB	Bredband, TV och telefoni
Protector	Fastighetsförsäkring
Opigo	El-laddstationer

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 1 503 603 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 8 235 289 kr. Föreningens underskott beror på fastighetens avskrivningar.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten ett positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sid 11.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 766 046 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 275 420 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Den stadgeenliga besiktningen genomfördes 2020-06-24 i samband med uppdatering av underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 1 % från den 1 januari 2021. Årsavgifterna höjdes även med 2 % från den 1 januari 2020.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 673 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 133 (132).

Under året har 7 (10) bostadsrätter överlåtits. *Inom parentes anges antal föregående år.*

Föreningens fastighet Kåbo 55:1 har ett taxeringsvärde uppgående till 180 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 128 000 000 kr. Fastigheten byggdes 2015-2016.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	8 st
med sammanlagd yta av 6304 kvm	2 rok	18 st
	3 rok	21 st
	3,5 rok	11 st
	4 rok	15 st
	5 rok	<u>8 st</u>
Summa bostadslägenheter		81 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Protector. I försäkringen ingår även ett kollektivt bostadsrättstillägg vilket innebär att medlemmarna själva kan avstå från ett sådant tillägg i sina hemförsäkringar.

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>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	673	657	644
Låneskuld kr/kvm	11 292	11 525	12 064
Likvida medel	966	847	3 123
Kassalikviditet i %	3,7%	9,7%	6,8%
Soliditet i %	72,3%	72%	71%
Överskott för underhåll kr/kvm	272	273	271
Nettoomsättning	5 461	5 188	5 087
Resultat efter finansiella poster	-1 504	-1 890	-1 480
Årets resultat	-1 504	-1 890	-1 480
Eget kapital	188 321	189 824	191 714
varav underhållsfond	766	554	365
Utfört underhåll	0	0	0

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 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- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	169 282 000	26 508 000	554 046	-4 629 888	-1 889 798	189 824 360
Avsättning till fond för yttre underhåll			212 000			
Årets uttag från fond för yttre underhåll			-			
Balanseras i ny räkning				-2 101 798	1 889 798	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					-1 503 603	-1 503 603
Belopp vid årets utgång	169 282 000	26 508 000	766 046	-6 731 686	-1 503 603	188 320 757

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 731 686
Årets resultat	-1 503 603
	<hr/>
Att disponera	-8 235 289
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	275 420
Balanserat resultat	-8 510 709
	<hr/>
Summa	-8 235 289

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	5 256 936	5 188 064
Övriga rörelseintäkter	3	203 724	0
Summa rörelseintäkter		5 460 660	5 188 064
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 916 316	-3 005 054
Övriga externa kostnader	5	-15 818	-18 499
Personalkostnader och arvoden	6	-169 219	-126 463
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-3 237 973	-3 229 201
Summa rörelsekostnader		-6 339 326	-6 379 217
Rörelseresultat		-878 666	-1 191 153
Finansiella poster	8		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		676	1 301
Räntekostnader och liknande resultatposter		-625 613	-699 946
Summa finansiella poster		-624 937	-698 645
Resultat efter finansiella poster		-1 503 603	-1 889 798
Resultat före skatt		-1 503 603	-1 889 798
Årets resultat		-1 503 603	-1 889 798

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	259 198 809	262 428 010
Inventarier, verktyg och installationer	10	35 088	0
Summa materiella anläggningstillgångar		259 233 897	262 428 010
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		259 234 397	262 428 510
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		2 272	8 222
Övriga fordringar	12	940 573	845 510
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	219 677	369 584
Summa kortfristiga fordringar		1 162 522	1 223 316
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	14	660	988
Summa kassa och bank		660	988
Summa omsättningstillgångar		1 163 182	1 224 304
SUMMA TILLGÅNGAR		260 397 579	263 652 814

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		195 790 000	195 790 000
Fond för yttre underhåll		766 046	554 046
		<hr/>	<hr/>
Summa bundet eget kapital		196 556 046	196 344 046
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-6 731 686	-4 629 888
Årets resultat		-1 503 603	-1 889 798
		<hr/>	<hr/>
Summa ansamlad förlust		-8 235 289	-6 519 686
Summa eget kapital		188 320 757	189 824 360
<i>Långfristiga skulder</i>	15		
Övriga skulder till kreditinstitut		40 349 217	61 227 350
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		40 349 217	61 227 350
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	30 834 623	11 427 210
Leverantörsskulder		203 557	465 035
Övriga skulder	16	58 625	27 695
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	630 800	681 164
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		31 727 605	12 601 104
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		260 397 579	263 652 814

Kassaflödesanalys	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-1 503 603	-1 889 798
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 237 973	3 229 201
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 734 370	1 339 403
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	155 857	-277 394
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-280 912	217 021
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 609 315	1 279 030
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-43 860	-157 549
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-43 860	-157 549
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 470 720	-3 398 440
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 470 720	-3 398 440
Årets kassaflöde	94 735	-2 276 959
Likvida medel vid årets början	846 499	3 123 458
Likvida medel vid årets slut	941 234	846 499

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

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader: 1,38 %

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 styrelsen.

Förvärv av fastighet och uppskjuten skatteskuld

Föreningen köpte samtliga aktier i Kåbo 55 Mark AB, vilket ägde fastigheten Kåbo 55:1, för 41 998 000 kr. Aktiebolaget sålde fastigheten den 2 juni 2014 för bokfört värde 4 018 000 kr till föreningen varefter värdet har överförs till fastigheten med motsvarande belopp.

Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens redovisade värde, vid förvärvstillfället, marknadsvärdet. Transaktionen har redovisats i enlighet med, RedU 9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastigheter via bolag alternativ 2. Enligt det alternativet överförs övervärdet för aktierna direkt till fastigheten.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Skulder till kreditinstitut

Tre av föreningens lån till en summa av 29,37 Mkr förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår. I enlighet med BFNAR 2012:1 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet.

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. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 tkr.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	4 240 440	4 142 009
Hysesintäkter garage	453 850	449 350
Hysesintäkter p-platser	108 100	111 400
Överlåtelseavgift	13 013	12 793
Pantförskrivningsavgift	8 498	7 410
Vattenintäkt	150 573	157 488
Elintäkt	269 371	299 516
Övriga intäkter	13 091	8 098
Summa nettoomsättning	<u>5 256 936</u>	<u>5 188 064</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Försäkringsersättning	203 724	0
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga rörelseintäkter	203 724	0

Not 4 Driftskostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Fastighetsskötsel	196 488	194 436
Serviceavtal	120 621	108 540
Entreprenadstäd	86 256	83 748
Besiktningkostnader	7 100	6 921
Snörenhållning	0	12 863
Förbrukningsmaterial	21 730	29 258
Reparationer	463 026	300 142
Elavgifter	670 538	701 129
Uppvärmning	436 197	485 241
Vatten och avlopp	0	81 984
Sophämtning	116 512	70 140
Avgift till samfällighetsförening*	244 432	119 678
Fastighetsförsäkringar	84 499	83 778
OVK	0	240 500
Kabel-TV, bredband m.m	212 686	211 004
Administrativ förvaltning enligt avtal	107 579	105 875
Förvaltartjänster enl avtal	109 560	107 460
Övriga externa tjänster, drift	8 337	6 719
Studie- och fritidsverksamhet	3 077	28 318
Medlems- och föreningsavgifter	24 600	24 600
Övriga driftskostnader	3 078	2 720
	<hr/>	<hr/>
Summa driftkostnader	2 916 316	3 005 054

* Kostnader för vatten och avlopp ingår i
Samfällighetsavgiften

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Kontorsmaterial och liknande	0	570
Tidningar och tidskrifter, reklam	0	904
Konsultarvoden	3 404	7 453
Revisionsarvode extern revisor	12 394	9 279
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	20	293
Summa övriga externa kostnader	<u>15 818</u>	<u>18 499</u>

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Styrelsearvoden	123 760	94 092
Arvoden föreningsrevisor	4 760	4 550
Arvode valberedning	7 140	2 275
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	33 559	25 546
Summa personalkostnader och arvoden	<u>169 219</u>	<u>126 463</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Av- och nedskrivningar

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Avskrivning byggnader	3 229 201	3 229 201
Avskrivning maskiner och inventarier*	8 772	0
Summa av- och nedskrivningar	<u>3 237 973</u>	<u>3 229 201</u>

*Avser kodlås, avskrivningstid 5 år

Not 8 Finansiella poster

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	676	1 301
Övriga finansiella kostnader	-840	0
Räntekostnader	-624 773	-699 946
Summa finansiella poster	-624 937	-698 645

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	233 297 549	233 140 000
Årets anskaffning	0	157 549
Ingående avskrivning på byggnader	-12 869 539	-9 640 338
Årets avskrivningar, byggnader	-3 229 201	-3 229 201
Bokförda värden byggnader	217 198 809	220 428 010
Mark	42 000 000	42 000 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	259 198 809	262 428 010
Taxeringsvärde byggnad	128 000 000	128 000 000
Taxeringsvärde mark	52 000 000	52 000 000

Not 10 Maskiner och inventarier

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Årets anskaffningsvärde	43 860	0
Årets avskrivning på inventarier	-8 772	0
Utgående redovisat värde	35 088	0

Not 11 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 12 Övriga fordringar

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	940 574	845 511
Skattekonto	-1	-1
Summa övriga fordringar	940 573	845 510

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Sophämningskostnader	56 268	49 969
Försäkringspremier	28 189	28 122
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	135 220	134 493
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	157 000
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	219 677	369 584

Not 14 Kassa och bank

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Handkassa	660	988
Summa kassa och bank	660	988

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	71 183 840	72 654 560
Summa långfristiga skulder	71 183 840	72 654 560
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	79 350 000	79 350 000
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	79 350 000	79 350 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2020-12-31</u>
Nordea	1,35	2022-09-21	9 750 250
Nordea	1,10	2021-09-15	9 750 250
Nordea	0,62	2021-09-16	9 752 290
Nordea	0,70	2023-09-20	10 482 762
Nordea	0,74	2024-09-18	10 482 762
Nordea	0,67	2021-09-15	10 482 763
Nordea	0,70	2022-09-21	<u>10 482 763</u>
Summa			71 183 840
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-1 464 600
Avgår lån för omförhandling 2021			<u>-29 370 023</u>
Totalt			40 349 217

Uppllysning om skulder som förfaller senare än 5 år 63 860 840

Not 16 Övriga skulder

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Momsskuld	18 845	0
Källskatt för arvoden och personallöner	17 355	14 846
Arbetsgivaravgift	12 007	12 841
Övriga kortfristiga skulder	10 418	8
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga skulder	58 625	27 695

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Löner och arvoden	38 499	3 792
Arbetsgivaravgifter	12 096	0
Reparationskostnader	17 771	53 360
Arvode revision	10 965	9 321
Elavgifter	74 780	72 958
Uppvärmningskostnader	53 520	60 709
Kostnader för vatten och avlopp	0	81 984
Förutbetalda hyror och avgifter	406 514	387 974
Upplupna räntekostnader	11 579	11 066
Övrigt upplupet och förutbetalt	5 076	0
	<hr/>	<hr/>
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	630 800	681 164

Uppsala 2021 _____

Daniel Callbo

Lennart Eriksson

Johan Karlsson

Harriette Lundkvist

Göran Lennartsson

Stina Eklöf

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____.

Björn Ingmar
Av föreningen vald revisor

Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 73 Rosendalen i Uppsala, org.nr. 769625-2589

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 73 Rosendalen 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 revisions sed 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 revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

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

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

Den 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 73 Rosendalen 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 fortlopande 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

.....
Björn Ingmar
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 anskaffningsvärdet, 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).

Bostadsrättskollen för HSB Brf 73 Rosendalen 2020

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 272 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 11 292 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 16,7%	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 176 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 673 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