

**HSB Brf 97 Kungsängsporten i Uppsala**  
**Org nr 769608-3687**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll                                    | Sida |
|---|------|
| Förvaltningsberättelse                      | 2    |
| Verksamheten                                | 2    |
| Medlemsinformation                          | 6    |
| Flerårsöversikt                             | 7    |
| Förändring i eget kapital                   | 8    |
| Resultatdisposition                         | 8    |
| Resultaträkning                             | 9    |
| Balansräkning                               | 10   |
| Kassaflödesanalys                           | 12   |
| Noter                                       | 13   |
| Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper | 13   |
| Upplýsningar till resultaträkningen         | 14   |
| Upplýsningar till balansräkningen           | 17   |

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening 97 Kungsängsporten i Uppsala (769608-3687) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2002. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Kungsängen 24:12 som byggdes mellan 2005 och 2007 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 27 september 2018.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 maj 2020 i föreningens trädgård. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden, inkluderat det konstituerande mötet.

### *Styrelsens sammansättning:*

|                         |                |                       |
|-------------------------|----------------|-----------------------|
| Olov Nordgren           | Ordförande     | 2 år                  |
| Barbro Odhner           | Ledamot        | 2 år                  |
| Emma Olsson             | Ledamot/ Sekr. | 1 år                  |
| Bengt Lekerud           | Ledamot        | 1 år                  |
| Mikael Norell           | Ledamot        | utsedd av HSB Uppsala |
| Joel Sundin Cruickshank | Suppleant      | 1 år                  |
| Lennart Persson         | Suppleant      | 2 år                  |

Firmatecknare är Olov Nordgren, Barbro Odhner och Mikael Norell.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Stefan Hedberg, vald av föreningen och Josefine Wiebe från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund. Som suppleant för Stefan Hedberg valdes Leif Schelin.

I valberedningen ingår Anna-Lena Lundström, ordförande samt omval av Kerstin Ahlstrand och nyval Lill Haglund.

Allmän förvaltning har skett genom Mikael Norell från HSB Uppsala.

Föreningen har avtal med följande företag:

|                              |                            |
|------------------------------|----------------------------|
| Ekonomisk förvaltning        | Upplands Boservice AB      |
| Fastighetsskötsel            | Upplands Boservice AB      |
| Lokalvård                    | Städservice i Uppsala AB   |
| Hissar                       | Kone                       |
| Varmvattenmätning            | Techem AB                  |
| El leverans                  | Upplands Energi            |
| Sophämtning                  | Suez och Uppsala Vatten AB |
| Försäljning av el certifikat | Emulsionen                 |
| Förvaltare                   | Mikael Norell, HSB         |

Utöver denna skötsel sker underhåll av vår fastighet av våra medlemmar, främst Trapphusvärdar och Trädgårdsgruppen.

#### Trapphusvärdar

Följer upp städning och allmän ordning i trapphus och garage. Fungerar som kontaktpersoner för de boende i respektive trapphus och tar emot samt följer upp felanmälningar, hälsar nya medlemmar välkomna, genomför cykelrensning, ordnar med ventilationsfilter och hjälper till vid problem med hissarna.

#### Trädgårdsgruppen

Håller ett vakande öga på våra växter och grönområden. Gruppen har i uppdrag att delta i planering, föreslå förändringar och följa upp underhåll samt till styrelsen inkomma med förslag på eventuella större förändringar. Man ser till att entréer, innergård och områden runt fastigheten smyckas med växter. Dessutom följer man upp att den avtalade fastighetsskötseln avseende växter och grönområden sköts i enlighet med avtalet.

SN

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

#### ***Ekonomi***

Det gångna räkenskapsåret gav verksamheten ett överskott uppgående till 14 865 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 1 075 628 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 509 662 kr.

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 positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sid 12.

#### ***Underhåll och investeringar***

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 3 949 440 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 730 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 509 662 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Styrelsen i en bostadsrättsförening är medlemmarnas förlängda arm och har huvudsakligen till uppgift att värna om föreningens kassaflöde, följa upp och fatta beslut om åtgärder enligt underhållsplan eller andra angelägna underhållsåtgärder, upphandla och följa upp tjänster gällande förvaltning och underhåll. Styrelsen skall också hålla medlemmarna informerade om sitt arbete samt verka för att medvetandegöra alla om de ansvar det innebär att vara medlem och boende i föreningen.

Fastigheten slutfördes år 2007 och är efter dryga 10 år så kommer kraven på underhåll öka successivt. Styrelsen har att följa nödvändigt underhåll mot den underhållsplan som finns för fastigheten. Uppföljning sker löpande samt vid en årlig besiktning som för 2020 genomförts löpande under året.

Åtgärder som under året genomförts inom ramen för underhållsplanen;

1. Målning av yttre dörrar, entréer, räcken och bänkar
2. Underhåll av lekplatsen
3. Slamsugning av brunnar
4. Byte av mangel

Utöver underhållsplan har föreningen på styrelsens initiativ beslutat om och/eller genomfört följande åtgärder:

#### Säkerhet

1. Genom Kommunens försorg genomfört installation av belysning av yttre miljö mellan Strandbogatan och Islandsgatan.

#### Trivsel

2. Genomfört beslutet att bereda en permanent grillplats genom att låta uppföra ett med pergolan integrerat skåp och inköpt en Kamadogrill som togs i bruk under året.
3. Beslutat om att genomföra förändring av trapphusbelysning som syftar till att införa automatik i dubbeltrapphusen, öka trivseln i entréer och skapa bättre ekonomi i val av armaturer avseende inköp och underhåll
4. Genomfört cykelrensning mha anlitad entreprenör då ett 50-tal cyklar omhändertogs

#### Fastigheten

5. Energideklarationen som genomfördes under 2019 pekade på eventuella möjligheter att ytterligare spara energi och styrelsen har under året drivit ett projekt tillsammans med HSB Värmland med syfte att energieffektivisera genom återvinning och förbättrad styrning.
6. Byte av garageport
7. Beslutat om att montera skydd mot duvor runt byggnadens 4 hörnlägenheters balkonger
8. Tecknat nytt serviceavtal med Upplands Boservice som avsevärt förbättrad underhållsarbetet

Kommande större åtgärder enligt åtgärdsplan för 2021;

1. Vatten och avlopp - planerade åtgärder för ca 33 tkr
2. Värmeanläggning - planerade åtgärder för ca 32 tkr
3. Ventilation. - planerade åtgärder för ca 192 tkr
4. Hissar - planerade åtgärder för ca 309 tkr

Miljöförvaltningen har genomfört en miljö- och hälsoskyddstillsyn med resultatet;  
"Miljöförvaltningen bedömer att föreningen är välskött och att styrelsen uppfyller miljöbalkens krav på egenkontroll."

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 608 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 241 (238).

Under året har 14 (15) bostadsrätter överlåtit.

*Inom parentes anges antal föregående år.*

Föreningens fastighet Kungsängen 24:12 har ett taxeringsvärde uppgående till 278 250 000 kr, varav byggnadsvärdet är 177 200 000 kr. Byggnationen av föreningens hus påbörjades 2005 och avslutades 2007.

Under 2016 installerades 400 m<sup>2</sup> solceller och fyra stycken laddboxar för elbilar i garaget. Därtill drogs el för att enkelt kunna installera ytterligare två laddboxar.

Föreningen har följande bostadslägenheter:

|                                   |       |             |
|-----------------------------------|-------|-------------|
| Bostadslägenheter med bostadsrätt | 1 rok | 28 st       |
| med sammanlagd yta av 10 565 kvm  | 2 rok | 28 st       |
|                                   | 3 rok | 36 st       |
|                                   | 4 rok | 38 st       |
|                                   | 5 rok | 13 st       |
|                                   | 6 rok | <u>2 st</u> |
| Summa bostadslägenheter           |       | 145 st      |
| Garageplatser                     |       | 82 st       |

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

## Flerårsöversikt

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

|   | <u>2020</u> | <u>2019</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm | 608         | 608         | 608         | 608         |
| Låneskuld kr/kvm                        | 8 058       | 8 216       | 8 407       | 8 591       |
| Likvida medel                           | 7 029       | 6 072       | 5 772       | 4 937       |
| Kassalikviditet i %                     | 205,6       | 185,1       | 175,1       | 158,5       |
| Soliditet i %                           | 65,7        | 65,3        | 64,8        | 64,4        |
| Överskott för underhåll kr/kvm          | 285         | 253         | 319         | 301         |
| Nettoomsättning                         | 8 347       | 8 346       | 8 361       | 8 073       |
| Resultat efter finansiella poster       | 15          | -113        | 83          | 692         |
| Årets resultat                          | 15          | -113        | 83          | 692         |
| Eget kapital                            | 166 141     | 166 126     | 166 240     | 166 156     |
| varav underhållsfond                    | 3 949       | 3 524       | 3 553       | 2 934       |
| Utfört underhåll                        | 510         | 315         | 812         | 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 ev. placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt fram till och med 2017 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 långfristig skuld. I beräkningen av föreningens kassalikviditet har föreningen dock i likhet med tidigare år valt att endast beakta nästa års amorteringar som kortfristiga skulder och lån för omförhandling som del av långfristig skuld för att ge en mer rättvisande bild av föreningens betalningsförmåga.

*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.

an

### Förändring i eget kapital

|   | Medlems<br><u>insatser</u> | Upplåtelse<br><u>avgifter</u> | Fond för yttre<br><u>underhåll</u> | Balanserat<br><u>resultat</u> | Redovisat<br><u>resultat</u> | Totalt             |
|---|----------------------------|-------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|--------------------|
| <b>Belopp vid årets ingång</b>            | <b>147 719 993</b>         | <b>13 396 000</b>             | <b>3 523 753</b>                   | <b>1 599 859</b>              | <b>-113 409</b>              | <b>166 126 196</b> |
| Avsättning till fond för yttre underhåll  |                            |                               | 741 000                            |                               |                              |                    |
| Årets uttag till fond för yttre underhåll |                            |                               | -315 313                           |                               |                              |                    |
| Balanseras i ny räkning                   |                            |                               |                                    | -539 096                      | 113 409                      |                    |
| Upplåtelse av ny bostadsrätt              | -                          | -                             |                                    |                               |                              |                    |
| Årets resultat                            |                            |                               |                                    |                               | 14 865                       | 14 865             |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>            | <b>147 719 993</b>         | <b>13 396 000</b>             | <b>3 949 440</b>                   | <b>1 060 763</b>              | <b>14 865</b>                | <b>166 141 061</b> |

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |           |
|--|-----------|
| Balanserat resultat                                      | 1 060 763 |
| Årets resultat   | 14 865    |
|  | <hr/>     |
| Att disponera  | 1 075 628 |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande |           |
| Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan      | 730 000   |
| Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll | -509 662  |
| Balanserat resultat                                      | 855 290   |
|  | <hr/>     |
| Summa  | 1 075 628 |

### *Ekonomisk ställning och resultat*

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

av



| <b>Resultaträkning</b>  | <b>Not</b> | <b>2020-01-01<br/>-2020-12-31</b> | <b>2019-01-01<br/>-2019-12-31</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>  |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning   | 2          | 8 346 994                         | 8 346 147                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                  |            | 8 346 994                         | 8 346 147                         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                       |            |                                   |                                   |
| Drift- och underhållskostnader                                | 3          | -4 749 311                        | -4 850 724                        |
| Övriga externa kostnader                                      | 4          | -92 599                           | -94 386                           |
| Personalkostnader och arvoden                                 | 5          | -194 211                          | -151 001                          |
| Av- och nedskrivningar av materiella<br>anläggningstillgångar |            | -2 490 932                        | -2 490 932                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                 |            | -7 527 053                        | -7 587 043                        |
| <b>Rörelseresultat</b>  |            | 819 941                           | 759 104                           |
| <b>Finansiella poster</b>                                     | 6          |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              |            | 5 980                             | 5 405                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                    |            | -811 056                          | -877 918                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                               |            | -805 076                          | -872 513                          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                      |            | 14 865                            | -113 409                          |
| <b>Resultat före skatt</b>                                    |            | 14 865                            | -113 409                          |
| <b>Årets resultat</b>   |            | 14 865                            | -113 409                          |

| <b>Balansräkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 7          | 245 486 837       | 247 977 769       |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |            | 245 486 837       | 247 977 769       |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |            |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | 8          | 500               | 500               |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |            | 500               | 500               |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | 245 487 337       | 247 978 269       |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |            |                   |                   |
| Avgifts, hyres- och kundfordringar             |            | 14 921            | 18 803            |
| Övriga fordringar                              | 9          | 5 984 915         | 5 075 050         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 10         | 269 458           | 216 411           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |            | 6 269 294         | 5 310 264         |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>                |            |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar                | 11         | 1 044 610         | 1 044 095         |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>          |            | 1 044 610         | 1 044 095         |
| <b>Kassa och bank</b>                          |            |                   |                   |
| Kassa och Bank                                 | 12         | 9 140             | 9 140             |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |            | 9 140             | 9 140             |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | 7 323 044         | 6 363 499         |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | 252 810 381       | 254 341 768       |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2020-12-31</b>  | <b>2019-12-31</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 161 115 993        | 161 115 993        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 3 949 440          | 3 523 753          |
| Summa bundet eget kapital                    |            | 165 065 433        | 164 639 746        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | 1 060 763          | 1 599 859          |
| Årets resultat                               |            | 14 865             | -113 409           |
| Summa fritt eget kapital                     |            | 1 075 628          | 1 486 450          |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>166 141 061</b> | <b>166 126 196</b> |
| <br>   |            |                    |                    |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  | 13         |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |            | 68 142 425         | 15 128 402         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>68 142 425</b>  | <b>15 128 402</b>  |
| <br>   |            |                    |                    |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 13         | 16 985 502         | 71 669 733         |
| Leverantörsskulder                           |            | 481 447            | 407 170            |
| Skatteskulder                                |            | 61 844             | 102 479            |
| Övriga skulder                               | 14         | 7 352              | 6 649              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15         | 990 750            | 901 139            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>18 526 895</b>  | <b>73 087 170</b>  |
| <br>   |            |                    |                    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>252 810 381</b> | <b>254 341 768</b> |

| <b>Kassaflödesanalys</b>   | <b>2020-01-01<br/>-2020-12-31</b> | <b>2019-01-01<br/>-2019-12-31</b> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>  |                                   |                                   |
| Årets resultat   | 14 865                            | -113 409                          |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>   |                                   |                                   |
| Avskrivningar  | 2 490 932                         | 2 490 932                         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>                        | 2 505 797                         | 2 377 523                         |
| <b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>   |                                   |                                   |
| Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar   | -2 417                            | 51 515                            |
| Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut) | 123 958                           | -109 419                          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>  | 2 627 338                         | 2 319 619                         |
| <b>Investeringsverksamheten</b>  |                                   |                                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>  | 0                                 | 0                                 |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>   |                                   |                                   |
| Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut  | -1 670 208                        | -2 020 208                        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>   | -1 670 208                        | -2 020 208                        |
| <b>Årets kassaflöde</b>  | 957 130                           | 299 411                           |
| Likvida medel vid årets början   | 6 071 886                         | 5 772 475                         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>  | 7 029 016                         | 6 071 886                         |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Uppsala och kortfristiga placeringar hos Länsförsäkringar in i de likvida medlen.

aw

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Allmänna redovisningsprinciper*

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

#### *Redovisnings- och värderingsprinciper*

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

#### *Fastigheter*

Avskrivning av byggnader sker enligt en 100-årig linjär avskrivningsplan varav återstår 87 år. Avskrivning av Solcellsanläggningen sker enligt en 30-årig linjär avskrivningsplan varav återstår 25 år.

#### *Inkomstskatt*

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %.

#### *Skulder till kreditinstitut*

Av föreningens lån förfaller 14 965 tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. 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.

## Upplysningar till resultaträkningen

### Not 2      Nettoomsättning

|                                 | 2020-01-01<br><u>-2020-12-31</u> | 2019-01-01<br><u>-2019-12-31</u> |
|---------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Årsavgifter bostäder            | 6 426 180                        | 6 426 180                        |
| Hysesintäkter lokaler           | 0                                | 6 000                            |
| Hysesintäkter garage            | 799 900                          | 778 900                          |
| Hysesintäkter p-platser         | 2 100                            | 8 700                            |
| Avgift för andrahandsuthyrning  | 17 562                           | 15 719                           |
| Kabel-TV- och bredbandsavgifter | 257 520                          | 224 421                          |
| Överlåtelseavgift               | 17 745                           | 20 934                           |
| Pantförskrivningsavgift         | 16 940                           | 10 655                           |
| Elintäkter                      | 465 577                          | 528 622                          |
| Vattenintäkter                  | 288 213                          | 317 415                          |
| Övriga intäkter                 | 55 257                           | 8 601                            |
| <b>Summa nettoomsättning</b>    | <b>8 346 994</b>                 | <b>8 346 147</b>                 |

an

**Not 3 Drift- och underhållskostnader**

|   | <u>2020-01-01</u><br><u>-2020-12-31</u> | <u>2019-01-01</u><br><u>-2019-12-31</u> |
|---|---|---|
| <b><i>Driftkostnader</i></b>                |   |   |
| Fastighetsskötsel                           | 235 472                                 | 184 326                                 |
| Serviceavtal                                | 83 042                                  | 71 897                                  |
| Entreprenadstäd                             | 345 180                                 | 338 428                                 |
| Besiktningkostnader                         | 9 250                                   | 9 000                                   |
| Förbrukningsmaterial                        | 21 207                                  | 13 428                                  |
| Reparationer                                | 473 215                                 | 646 632                                 |
| Elavgifter                                  | 502 054                                 | 731 951                                 |
| Uppvärmning                                 | 848 191                                 | 915 764                                 |
| Vatten och avlopp                           | 321 964                                 | 282 660                                 |
| Sophämtning                                 | 196 627                                 | 192 492                                 |
| Fastighetsförsäkringar                      | 115 269                                 | 86 345                                  |
| Kabel-TV, bredband m.m                      | 336 909                                 | 333 412                                 |
| Fastighetsskatt/fastighetsavgift            | 259 705                                 | 252 165                                 |
| Administrativ förvaltning enligt avtal      | 142 617                                 | 138 060                                 |
| Vicevärdstjänster enl avtal                 | 240 732                                 | 233 492                                 |
| Övriga externa tjänster, drift              | 32 735                                  | 31 094                                  |
| Studie- och fritidsverksamhet               | 18 704                                  | 23 997                                  |
| Medlems- och föreningsavgifter              | 52 380                                  | 43 800                                  |
| Övriga driftskostnader                      | 4 396                                   | 6 468                                   |
| <b>Summa driftkostnader</b>                 | <b>4 239 649</b>                        | <b>4 535 411</b>                        |
| <b><i>Underhållskostnader</i></b>           |   |   |
| Planerat underhåll ventilation              | 0                                       | 315 313                                 |
| Planerat underhåll hissar                   | 295 000                                 | 0                                       |
| Planerat underhåll tvättstugeutrustning     | 34 815                                  | 0                                       |
| Planerat underhåll övrig utrustning         | 179 847                                 | 0                                       |
| <b>Summa underhållskostnader</b>            | <b>509 662</b>                          | <b>315 313</b>                          |
| <b>Summa fastighets- och driftkostnader</b> | <b>4 749 311</b>                        | <b>4 850 724</b>                        |

aw

**Not 4 Övriga externa kostnader**

|   | <u>2020-01-01</u><br><u>-2020-12-31</u> | <u>2019-01-01</u><br><u>-2019-12-31</u> |
|---|---|---|
| Förbrukningsinventarier o dyl.            | 5 356                                   | 41 956                                  |
| Kontorsmaterial och liknande              | 0                                       | 3 117                                   |
| Telefon och porto                         | 0                                       | 140                                     |
| Konsultarvoden                            | 74 372                                  | 36 717                                  |
| Revisionsarvode extern revisor            | 12 857                                  | 12 456                                  |
| Förluster på hyres- och avgiftsfordringar | 14                                      | 0                                       |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>     | <u>92 599</u>                           | <u>94 386</u>                           |

**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

|  | <u>2020-01-01</u><br><u>-2020-12-31</u> | <u>2019-01-01</u><br><u>-2019-12-31</u> |
|--|---|---|
| Styrelsearvoden                            | 93 475                                  | 68 612                                  |
| Arvoden föreningsrevisor                   | 5 708                                   | 5 923                                   |
| Arvode valberedning                        | 16 836                                  | 14 680                                  |
| Övriga arvoden                             | 44 904                                  | 32 378                                  |
| Arbetsgivaravgifter och löneskatter        | 33 288                                  | 29 408                                  |
| <b>Summa personalkostnader och arvoden</b> | <u>194 211</u>                          | <u>151 001</u>                          |

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 6 Finansiella poster**

|   | <u>2020-01-01</u><br><u>-2020-12-31</u> | <u>2019-01-01</u><br><u>-2019-12-31</u> |
|---|---|---|
| Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl. | 5 980                                   | 5 405                                   |
| Räntekostnader                              | -811 056                                | -877 918                                |
| <b>Summa finansiella poster</b>             | <u>-805 076</u>                         | <u>-872 513</u>                         |



**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 7 Byggnader och mark**

|  | <u>2020-12-31</u>  | <u>2019-12-31</u>  |
|--|--------------------|--------------------|
| Byggnader, ingående anskaffningsvärde              | 233 854 798        | 233 854 798        |
| Ingående avskrivning på byggnader                  | -19 077 029        | -16 586 097        |
| Årets avskrivningar, byggnader                     | -2 490 932         | -2 490 932         |
| <b>Bokförda värden byggnader</b>                   | <u>212 286 837</u> | <u>214 777 769</u> |
| Mark   | <u>33 200 000</u>  | <u>33 200 000</u>  |
| <b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b> | <b>245 486 837</b> | <b>247 977 769</b> |
| Taxeringsvärde byggnad                             | 177 200 000        | 177 200 000        |
| Taxeringsvärde mark                                | 101 050 000        | 101 050 000        |

**Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

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

**Not 9 Övriga fordringar**

|                                | <u>2020-01-01</u>  | <u>2019-01-01</u>  |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                | <u>-2020-12-31</u> | <u>-2019-12-31</u> |
| I avräkning med HSB Uppsala    | 5 975 265          | 5 018 651          |
| Skattekonto                    | 6 219              | 6 469              |
| Övriga fordringar              | 3 431              | 49 930             |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <u>5 984 915</u>   | <u>5 075 050</u>   |

an

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|   | <u>2020-01-01</u><br><u>-2020-12-31</u> | <u>2019-01-01</u><br><u>-2019-12-31</u> |
|---|---|---|
| Kostnader för vatten och avlopp               | 36 347                                  | 25 250                                  |
| Sophämningskostnader                          | 12 305                                  | 12 316                                  |
| Försäkringspremier                            | 130 929                                 | 89 169                                  |
| Övrig förutbetald fastighetsförvaltning       | 81 117                                  | 81 096                                  |
| Övrigt upplupet och förutbetalt               | 8 760                                   | 8 580                                   |
| <b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b> | <u>269 458</u>                          | <u>216 411</u>                          |

**Not 11 Övriga kortfristiga placeringar**

|  | <u>2020-01-01</u><br><u>-2020-12-31</u> | <u>2019-01-01</u><br><u>-2019-12-31</u> |
|--|---|---|
| Länsförsäkringar                             | 1 044 610                               | 1 044 095                               |
| <b>Summa övriga kortfristiga placeringar</b> | <u>1 044 610</u>                        | <u>1 044 095</u>                        |

Kortfristiga placeringar med följande villkor:

|                                       |                     |
|---------------------------------------|---------------------|
| Länsförsäkringar Placeringskonto      | 13 514,80           |
| Länsförsäkringar Fasträntekonto 3 mån | <u>1 031 095,68</u> |
|                                       | 1 044 610,48        |

**Not 12 Kassa och bank**

|                             | <u>2020-01-01</u><br><u>-2020-12-31</u> | <u>2019-01-01</u><br><u>-2019-12-31</u> |
|-----------------------------|---|---|
| Handkassa                   | 1 662                                   | 1 662                                   |
| Bank                        | 7 478                                   | 7 478                                   |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <u>9 140</u>                            | <u>9 140</u>                            |

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

|                                    | <u>2020-12-31</u>  | <u>2019-12-31</u>  |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 85 127 927         | 86 798 135         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>  | <b>85 127 927</b>  | <b>86 798 135</b>  |
| <b>Ställda säkerheter</b>          |                    |                    |
| Fastighetsinteckning               | 105 042 000        | 105 042 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>    | <b>105 042 000</b> | <b>105 042 000</b> |

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

| <u>Långgivare</u>                            | <u>Ränta %</u> | <u>Räntan är<br/>bunden tom</u> | <u>Lånebelopp<br/>2020-12-31</u> |
|--|----------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Nordea                                       | 0,85           | 2025-03-19                      | 27 300 000                       |
| Nordea                                       | 0,75           | 2024-09-18                      | 14 246 400                       |
| Nordea                                       | 1,30           | 2021-09-15                      | 15 128 402                       |
| Nordea                                       | 0,69           | 2023-06-21                      | <u>28 453 125</u>                |
| Summa  |                |                                 | 85 127 927                       |
| Avgår kortfristig del (nästa års amortering) |                |                                 | -2 020 208                       |
| Avgår lån för omförhandling 2021             |                |                                 | <u>-14 965 294</u>               |
| Totalt                                       |                |                                 | 68 142 425                       |

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 75 026 887

**Not 14 Övriga skulder**

|                             | <u>2020-01-01</u>  | <u>2019-01-01</u>  |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|
|                             | <u>-2020-12-31</u> | <u>-2019-12-31</u> |
| Övriga kortfristiga skulder | 7 352              | 6 649              |
| <b>Summa övriga skulder</b> | <b>7 352</b>       | <b>6 649</b>       |

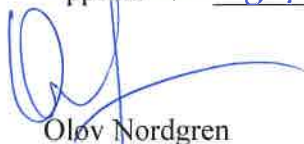
*an*

**Not 15      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   | <u>2020-01-01</u><br><u>-2020-12-31</u> | <u>2019-01-01</u><br><u>-2019-12-31</u> |
|---|---|---|
| Löner och arvoden                             | 61 017                                  | 48 825                                  |
| Arbetsgivaravgifter                           | 19 172                                  | 15 341                                  |
| Underhållsutgifter                            | 38 634                                  | 0                                       |
| Arvode revision                               | 12 750                                  | 12 393                                  |
| Elavgifter                                    | 92 942                                  | 72 866                                  |
| Uppvärmningskostnader                         | 110 603                                 | 118 026                                 |
| Förutbetalda hyror och avgifter               | 607 096                                 | 592 863                                 |
| Upplupna räntekostnader                       | 48 536                                  | 40 825                                  |
| <b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b> | <u>990 750</u>                          | <u>901 139</u>                          |

2W

Uppsala 2021 2021-04-06



Olov Nordgren



Emma Olsson



Barbro Odhner



Bengt Lekerud



Mikael Norell

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 2021-04-13.



Stefan Hedberg  
Av föreningen vald revisor



Josefine Wiebe  
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 97 Kungsängsporten i Uppsala, org.nr. 769608-3687

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 97 Kungsängsporten 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf 97 Kungsängsporten 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 utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 13/4 2021



Josefine Wiebe  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Stefan Hedberg  
Av föreningen vald revisor