

**2020**

**KALLELSE  
&  
ÅRSREDOVISNING**

**HSB Brf 39 Tiunda i Uppsala**



# 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 månaders period. 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

Härmed kallas medlemmarna i HSB Brf 39 Tiunda  
i Uppsala till ordinarie föreningsstämma.

**TORSDAGEN den 27 maj 2021 kl. 19.00**

**LOKAL: Utomhus – Gräsplan på innegård**

## **DAGORDNING**

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

***STYRELSEN***



**HSB Brf 39 Tiunda i Uppsala**  
**Org nr 717600-4781**

## 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
Upplysningar till resultaträkningen	12
Upplysningar 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 39 Tiunda i Uppsala (717600-4781) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1957. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten 34:2 som byggdes år 1961 i vilka man upplåter lägenheter. 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 5 februari 2019.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 juni 2020. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

#### *Styrelsens sammansättning:*

Karl-Johan Jansson	Ordförande
Emma Ågren	Vice ordförande
Elisabeth Gripemo	Sekreterare
Jan Halvardson	Ledamot
Erik Lambe	Ledamot
Svetlana Svensson	Ledamot
Johan Lindén	Ledamot
Christer Andersson	Ledamot utsedd av HSB Uppsala

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelsens ledamöter Karl-Johan Jansson, Jan Halvardson och Johan Lindén.

Firmatecknare är Elisabeth Gripemo, Karl-Johan Jansson och Emma Ågren två i förening. Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Roland Axelsson, vald av föreningen och Marielle Bredberg från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund. Som suppleant för Roland Axelsson valdes Jacob Svensson.

I valberedningen ingår, Kersti Björk sammankallande, Hans Göran Lundgren och Kerstin Lönnå.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

I huvudsak har skötseln av fastigheten lagts ut på entreprenad enligt följande:  
Städning: Arona Miljöservice AB  
Fastighetsskötsel: Upplands Boservice AB  
Hissar: Kone AB  
Vicevärd: Lars-Erik Hedenskog, L-E H Fastighetstjänst  
Nyckelhantering: Certo AB  
Årskontroller av ventilation, undercentral och tvättstugor: Upplands Boservice  
Hemmavicevärd Elisabeth Gripemo  
Vicevärd: Lars-Erik Hedenskog, L-E H Fastighetstjänst - tom 2020-04-30  
Förvaltare Houssein Alali HSB - from 2020-03-01

Studie- och fritidsverksamhet:  
Föreningen har eget motionsrum, lekplats och boulebana.

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

#### *Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 205 977 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 5 213 372 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 679 563 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 11.

#### *Underhåll och investeringar*

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 4 750 302 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 73 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 679 563 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

#### *Underhåll av fastigheten*

Övergripande reovering av grönområden, nedtagning av gamla träd, nya träd planterade under 2020, kostnad 304 949:- inkl moms. Beställda åtgärder: Plåt på åtgångna putspartier på alla 3ors balkong, beräknas klart i mars 2021, offert 192 000:- inkl moms. Reparation fasadskador högst upp på hus 39 (fasad mot hus 37), beräknas klart i mars 2021, budgetoffert 421 318:- inkl moms. System för fjärravläst elförbrukning skall installeras, beräknas klart innan sommaren 2021, offert 343 750:- inkl moms. Planerat men inte påbörjat/tidssatt, byte av all takbeläggning samt ombyggnad av nedre fall på tak hus 37, beräknad kostnad ca 1 500 000:- eller 2 000 000:- inkl moms om vi väljer att montera solceller, viss del finns upptaget i underhållsplan för 2021, beroende på om hyreslgh inte kan avyttras som bostadsrätt så kan det bli aktuellt att ta upp ett nytt lån, förhoppning är att detta arbete kommer att slutföras under 2021. Pågående åtgärder startade under 2020 efter vattenskador i hyreslgh i hus 41, inte slutfört, beräknad kostnad ca 100 000 - 150 000:- inkl moms, beräknas klart under början på 2021.

Under 2020 så har styrelsen med hjälp av ett externt företag genomfört ett omfattande förebyggande brandskyddsarbete, där man tex monterat informationsskyltar och skyltning som underlättar utrymning, montage av brandsläckare i entréplan



Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes 12 november 2020.

Årsavgiften höjdes med 3% from 2020-04-01. Inga avgiftsöjningar är planerade för 2021.

Samtliga parkeringsplatser/bilplatser får en avgiftshöjning med 50 kronor. Hyreslägenheternas hyra höjs med 2%. Båda höjningarna gäller ifrån 2021-01-01.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 545 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 164 (164).

Under året har 12 (4) bostadsrätter överlåtits.

*Inom parentes anges antal föregående år.*

Föreningens fastigheter Luthagen 34:2 har ett taxeringsvärde uppgående till 165 091 000 kr, varav byggnadsvärdet är 91 859 000 kr. Föreningens hus byggdes 1961. Stamrenovering, balkong och elrenovering 2003-2005. Utbyte takbetäckning hus 39 2007. Utbyte samtliga garageportar 2010. Hissar utbytta 2010-2011, Byggt 3st miljöstugor 2015. Utbyte värmeväxlare i UC 2017, Utbyte av termostater och ventiler på samtliga radiatorer 2017-2018, Utbyte samtliga lås 2018. Målning och viss ombyggnad av tak hus 41 2018. Gårdsbelysning, utbyte lyktstolpar och armatur 2019. Fönsterbyte i hela fastigheten 2019.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	2 rok	23 st
med sammanlagd yta av 9 540 kvm	3 rok	49 st
	4 rok	44 st
	5 rok	2 st
	7 rok	1 st
Bostadslägenheter med hyresrätt		
med en sammanlagd yta av 118 kvm	1 rok	<u>4 st</u>
Summa bostadslägenheter		123 st
Garage		69 st
MC-platser		4 st
P-platser med el		7 st
P-platser utan el		8 st
P-platser Barnbiten		2 st

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

MB



## 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	545	533	518	510
Låneskuld kr/kvm	2 691	2 656	1 877	1 938
Likvida medel	3 403	2 270	3 514	4 233
Kassalikviditet i %	59,1	18,4	44,1	220,1
Soliditet i %	29,4	29,2	35,1	33,1
Överskott för underhåll kr/kvm	184	203	195	178
Nettoomsättning	6 327	6 305	6 061	5 891
Resultat efter finansiella poster	206	663	616	476
Årets resultat	206	663	616	476
Eget kapital	11 484	11 278	10 615	9 999
varav underhållsfond	4 750	5 081	5 606	5 202
Utfört underhåll	680	415	564	614

### 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 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.

MB

### Förändring i eget kapital

	Medlems- <u>insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>322 945</b>	<b>1 197 715</b>	<b>5 080 679</b>	<b>4 013 601</b>	<b>663 418</b>	<b>11 278 358</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll			85 000			
Årets uttag från fond för yttre underhåll			-415 377			
Balanseras i ny räkning				993 794	-663 418	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					205 977	205 977
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>322 945</b>	<b>1 197 715</b>	<b>4 750 302</b>	<b>5 007 395</b>	<b>205 977</b>	<b>11 484 334</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	5 007 395
Årets resultat	205 977
	<hr/>
Att disponera	5 213 372
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	73 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-679 563
Balanserat resultat	5 819 935
	<hr/>
Summa	5 213 372

### *Ekonomisk ställning och resultat*

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

*MB*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 327 219	6 305 725
Övriga rörelseintäkter	3	30 000	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 357 219</b>	<b>6 305 725</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-3 985 793	-3 899 461
Periodiskt underhåll	5	-679 563	-415 377
Övriga externa kostnader	6	-141 225	-21 897
Personalkostnader och arvoden	7	-160 271	-149 926
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-901 217	-885 177
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 868 069</b>	<b>-5 371 838</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>489 150</b>	<b>933 887</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	2 765	4 251
Räntekostnader och liknande resultatposter		-285 938	-274 720
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-283 173</b>	<b>-270 469</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>205 977</b>	<b>663 418</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>205 977</b>	<b>663 418</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>205 977</b>	<b>663 418</b>

*MB*

<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	10	35 328 873	36 214 050
Inventarier, verktyg och installationer	11	64 161	0
Pågående nyanläggning	12	82 500	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>35 475 534</b>	<b>36 214 050</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>35 476 034</b>	<b>36 214 550</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		4 452	1 413
Övriga fordringar	14	3 435 363	2 320 984
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	169 670	149 351
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 609 485</b>	<b>2 471 748</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 609 485</b>	<b>2 471 748</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>39 085 519</b>	<b>38 686 298</b>

MB

<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><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		1 520 660	1 520 660
Fond för yttre underhåll		4 750 302	5 080 679
Summa bundet eget kapital		6 270 962	6 601 339
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		5 007 395	4 013 601
Årets resultat		205 977	663 418
Summa fritt eget kapital		5 213 372	4 677 019
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 484 334</b>	<b>11 278 358</b>
<i><b>Långfristiga skulder</b></i>	16		
Övriga skulder till kreditinstitut		21 500 152	13 973 256
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 500 152</b>	<b>13 973 256</b>
<i><b>Kortfristiga skulder</b></i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	4 486 724	11 680 738
Leverantörsskulder		448 888	716 763
Skatteskulder		14 395	7 999
Övriga skulder	17	49 594	52 490
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 101 432	976 694
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 101 033</b>	<b>13 434 684</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>39 085 519</b>	<b>38 686 298</b>

MB

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Årets resultat	205 977	663 418
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	901 217	885 177
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<u>1 107 194</u>	<u>1 548 595</u>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-4 658	-69 201
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-139 638	385 200
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<u>962 898</u>	<u>1 864 594</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-82 500	-10 540 640
Förvärv/försäljning av inventarier	-80 201	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<u>-162 701</u>	<u>-10 540 640</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	332 882	7 431 959
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<u>332 882</u>	<u>7 431 959</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<u>1 133 079</u>	<u>-1 244 087</u>
Likvida medel vid årets början	2 269 723	3 513 810
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>3 402 802</u>	<u>2 269 723</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Uppsala.

MB

## 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	1,9
Tak	2,5
Fönster och balkongdörrar	2,0

#### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

MB

### Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 3 820 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.

### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

## Uppllysningar till resultaträkningen

### Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	5 200 701	5 086 212
Hysesintäkter bostäder	168 039	193 644
Hysesintäkter lokaler	212 376	211 366
Hysesintäkter MC- och mopedplats	3 400	4 800
Hysesintäkter p-platser	367 250	370 100
El från medlemmarna	311 410	383 039
Avgift för andrahandsuthyrning	3 152	0
Överlåtelseavgift	22 477	8 116
Pantförskrivningsavgift	8 955	5 095
Övriga intäkter *	29 459	43 353
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>6 327 219</b>	<b>6 305 725</b>

\* Under övriga intäkter ingår bl.a. intäkter för 3G mast, hyra gästrum samt föreningslokal.

MB



**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Erhållna statliga bidrag *	30 000	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>30 000</b>	<b>0</b>
* Energikartläggningsstöd.		

**Not 4 Driftskostnader**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Fastighetskötsel	296 316	293 196
Serviceavtal	85 307	33 264
Entreprenadstäd	130 286	106 314
Besiktningkostnader	5 284	16 272
Snörenhållning	0	15 940
Förbrukningsmaterial	82 102	14 718
Reparationer	610 454	664 440
Elavgifter	356 600	493 131
Uppvärmning	1 031 251	1 065 424
Vatten och avlopp	326 565	241 020
Sophämtning	148 108	134 503
Fastighetsförsäkringar	93 169	90 961
Kabel-TV, bredband m.m	224 224	224 451
Fastighetskatt/fastighetsavgift	186 677	180 281
Administrativ förvaltning enligt avtal	114 237	112 344
Vicevärdstjänster enl avtal	224 410	166 740
Övriga externa tjänster, drift	23 506	6 832
Studie- och fritidsverksamhet	7 734	3 230
Medlems- och föreningsavgifter	35 700	35 700
Övriga driftskostnader	3 863	700
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>3 985 793</b>	<b>3 899 461</b>

MB

**Not 5 Periodiskt underhåll**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Planerat underhåll fasad	33 584	0
Planerat underhåll mark	331 634	0
Planerat underhåll el-installationer	60 136	182 879
Planerat underhåll vatten och avlopp	143 493	0
Planerat underhåll lås-system	0	232 498
Planerat underhåll övrig utrustning	110 716	0
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>679 563</b>	<b>415 377</b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	20 170	3 757
Kontorsmaterial och liknande	10 303	1 607
Telefon och porto	5 046	4 936
Konsultarvoden	85 108	580
Revisionsarvode extern revisor	20 598	11 017
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>141 225</b>	<b>21 897</b>

**Not 7 Personalkostnader och arvoden**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Styrelsearvoden	95 000	112 400
Arvoden föreningsrevisor	4 800	4 800
Arvode valberedning	1 500	1 650
Övriga arvoden	23 750	0
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	35 221	31 076
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>160 271</b>	<b>149 926</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

MB

**Not 8 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	885 177	885 177
Avskrivning maskiner och inventarier	16 040	0
<b>Summa av- och nedskrivningar</b>	<u>901 217</u>	<u>885 177</u>

**Not 9 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.	2 766	4 250
Räntekostnader	-285 939	-274 719
<b>Summa finansiella poster</b>	<u>-283 173</u>	<u>-270 469</u>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 10 Byggnader och mark**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	47 025 262	36 380 005
Årets anskaffning	0	10 645 257
Utrangerade fönster	0	-708 838
Återförda avskrivningar utrangerade fönster	0	708 838
Ingående avskrivning på byggnader	-11 462 712	-10 577 535
Årets avskrivningar, byggnader	-885 177	-885 177
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<u>34 677 373</u>	<u>35 562 550</u>
Mark	651 500	651 500
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<u>35 328 873</u>	<u>36 214 050</u>
Taxeringsvärde byggnad	91 859 000	91 859 000
Taxeringsvärde mark	73 232 000	73 232 000

*MB*

**Not 11 Maskiner och inventarier**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	7 887	7 887
Årets anskaffning *	80 201	0
Ingående avskrivningar på inventarier	-7 887	-7 887
Årets avskrivning på inventarier	-16 040	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>64 161</b>	<b>0</b>
* Inköp torktumlare.		

**Not 12 Pågående nyanläggningar**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	0	104 617
Årets anskaffning *	82 500	10 540 640
Omklassificering till byggnad	0	-10 645 257
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>82 500</b>	<b>0</b>
* System för fjärravläst elförbrukning skall installeras, beräknas klart innan sommaren 2021, offert 343 750:- inkl moms.		

**Not 13 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>	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 14 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	3 402 802	2 269 723
Skattekonto	11 936	51 261
Momsfordringar	20 625	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>3 435 363</b>	<b>2 320 984</b>

*MB*

**Not 15 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>
Kostnader för vatten och avlopp	29 636	15 696
Sophämningskostnader	35 018	30 791
Försäkringspremier	31 317	30 610
Kabel-TV avgifter m.m.	11 059	11 055
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	50 118	48 899
Övrigt upplupet och förutbetalt	12 522	12 300
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>169 670</b>	<b>149 351</b>

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	25 986 876	25 653 994
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>25 986 876</b>	<b>25 653 994</b>
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	27 850 000	27 850 000
<b>Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>27 850 000</b>	<b>27 850 000</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	1,280	2023-04-30	3 833 340
Stadshypotek	1,100	2021-06-30	3 900 000
Stadshypotek	1,040	2024-04-30	5 993 829
Stadshypotek	1,030	2025-01-30	6 019 791
Stadshypotek	1,030	2022-01-30	<u>6 239 916</u>
Summa			25 986 876
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-666 724
Avgår lån för omförhandling 2021			<u>-3 820 000</u>
Totalt			21 500 152
Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år			22 653 256

*MB*

**Not 17 Övriga skulder**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Fond för inre underhåll	42 430	47 924
Övriga kortfristiga skulder	7 164	4 566
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>49 594</b>	<b>52 490</b>

**Not 18 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	95 750	112 750
Arbetsgivaravgifter	30 085	35 426
Reparationskostnader	93 648	0
Underhållsutgifter	110 716	65 891
Arvode revision	15 938	10 965
Elavgifter	50 088	50 173
Uppvärmningskostnader	138 551	146 431
Förutbetalda hyror och avgifter	549 117	537 898
Upplupna räntekostnader	17 539	17 160
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<b>1 101 432</b>	<b>976 694</b>

MB

Uppsala 2021 0322



Karl-Johan Jansson



Emma Ågren



Elisabeth Gripemo




Jan Halvardson



Erik Lambe



Svetlana Svensson



Johan Lindén



Christer Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 0322.



Roland Axelsson  
Av föreningen vald revisor



Marielle Bredberg  
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 39 Tiunda i Uppsala, org.nr. 717600-4781

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 39 Tiunda 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 39 Tiunda i Uppsala för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 16/4 2021



Marielle Bredberg  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Roland Axelsson  
Av föreningen vald revisor

# Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

## Avskrivning

Ordet avskrivning är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång). Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången.

I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärden, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

## Föreningens intäkter (årsavgifter)

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

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

## Underhållsfond

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

**Årets resultat** i en bostadsrättsförening kan vara svårt 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 39 Tiunda i Uppsala 2020

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 184 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
	<b>Skuldsättning</b> 2691 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
	<b>Räntekänslighet</b> 5 %	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 %
	<b>Energikostnad</b> 178 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.
	<b>Årsavgift</b> 545 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](mailto:ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se)