

2020  
ÅRSREDOVISNING  
&  
KALLELSE TILL STÄMMA

Bostadsrättsförening  
HSB Brf Tvåan 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 Bostadsrättsförening Tvåan i Uppsala till ordinarie föreningsstämma.

**ONSDAGEN den 16 juni 2021 kl 18.00.**

**LOKAL: Samlingssalen, Salagatan 53**

*Under rådande omständigheter ser vi helst att endast en röstberättigad person per hushåll närvarar på årsstämman. Eventuellt enklare förtäring om situationen medger.*

## **D A G O R D N I N G**

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Godkännande av dagordning
6. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
7. Val av minst två rösträknare
8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. Genomgång av styrelsens årsredovisning
10. Genomgång av revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
12. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman.  
-beslut om extra arvoden avseende kalenderåret 2020
15. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen  
-behandling av inkommen motion, se bilaga
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. Val av föreningens ordförande
22. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
23. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
24. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
25. Avtackning
26. Föreningsstämmans avslutande

**HSB Brf Tvåan i Uppsala**  
**Org nr 717600-4963**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	5
Flerårsöversikt	6
Förändring i eget kapital	7
Resultatdisposition	7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
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.

*MB*



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tvåan i Uppsala (717600-4963) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1934. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Fålhagen 38:2-4 som byggdes år 1935 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 2017-01-26.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 juni 2020. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden samt extrastämma för andraläsning och antagande av nya stadgar den 14 oktober 2020.

De nya stadgarna är ännu inte registrerade hos Bolagsverket.

#### *Styrelsens sammansättning:*

Johan Sjöstrand	Ordförande	i tur att avgå
Niklas Nester	Vice ordförande	
Miranda Wink	Sekreterare	avgått 2021-01-15
Hampus Broman	Ledamot	
Karin Ståhlberg	Ledamot	i tur att avgå
Amanda Johnsson	Ledamot	i tur att avgå
Kevok Bozarlan	Ledamot	utsedd av HSB Uppsala

Firmatecknare är Johan Sjöstrand, Niklas Nester, Hampus Broman och Malin Vesterlund, två i förening.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Erik Wennerström, vald av föreningen och Marielle Bredberg från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund. Som suppleant för Erik Wennerström valdes Thomas Hiller.

I valberedningen ingår Josefin Wallberg (sammanställande) och Alice Wamstad.

Förvaltare har varit Malin Vesterlund, HSB Uppsala.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Upplands Boservice AB	Ekonomisk förvaltning
Upplands Boservice AB	Underhållsförvaltning
HSB Uppsala	Förvaltningstjänst
Inspira AB	Trapp- och fastighetsstädning
Sweax AB	Fastighetsskötsel

Föreningens medlemmar kallas till en idéell städdag en gång årligen.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

#### *Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 225 616 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 1 820 795 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.

#### *Underhåll och investeringar*

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 057 619 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 47 350 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 46 892 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under året har följande större underhåll/åtgärder slutförts samt aktiverats för avskrivning (se not 9):

- Balkongrenovering ( 822 tkr)
- Entrérenovering inkl källartrappor ( 225 tkr)

Här följer ett urval av de underhålls- och förbättringsåtgärder som utförts under 2020:

- Reparation och funktionsförbättring av föreningens tre källartrappor inkl målning av källardörrar.
- Reparation och upprustning av föreningens samtliga entrédörrar.
- Slipning och målning av balkar på samtliga balkongplattors undersida samt infästen till räcken.
- Målning av balkongplattor undertill samt utvändigt tvätt av korrugerad plåt.
- Markförbättrande åtgärder utifrån sättningar som uppstått över tid.
- Reparation och målning av källarvägg i undercentralen.
- Helmålning av styrelserum i källaren, hus 53.
- Tvätt av väggar i torkrum, hus 51.

Under 2021 planerar styrelsen att fokusera på att hantera situationen kring skadade golvbrunnar samt att genomföra utredningar av stammar, energiförbrukning, vattenförbrukning och fuktrelaterade problem i källarutrymmen för att senare kunna ta ställning till olika åtgärdsförslag. Under året kommer en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) att genomföras.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes 2020-06-12. Vid besiktning framkom inga väsentliga brister.

Styrelsen beslutade 2020 att höja årsavgiften från den 1 januari 2021 med 2%.



Tidigare underhåll:

- Byte av fönster 2009.
- Inredande av övernattningsrum 2012.
- Målning av trapphus samt nya säkerhetsdörrar 2012.
- Inredande av bastu 2013.
- Kulvertbyte 2014.
- Takomläggning 2019.

MB

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 812 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 126 (122).

Under året har 11 (11) bostadsrätter överlåtits.

*Inom parentes anges antal föregående år.*

Föreningens fastigheter Fålhagen 38:2-4 har ett taxeringsvärde uppgående till 64 849 000 kr, varav byggnadsvärdet är 31 849 000 kr. Fastigheterna byggdes 1935.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	20 st
med sammanlagd yta av 3 828 kvm	2 rok	56 st
	3 rok	<u>2 st</u>
Summa bostadslägenheter		78 st

Lokaler och förråd	4 st
P-platser	12 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam. Bostadsrättstillägg ingår ej.

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	812	796	751	751
Låneskuld kr/kvm	3 380	3 435	2 154	2 178
Likvida medel	1 877	2 864	2 452	2 040
Kassalikviditet i %	34,4	80,0	337,2	302,4
Soliditet i %	25,3	23,5	31,3	30,6
Överskott för underhåll kr/kvm	207	201	156	240
Nettoomsättning	3 344	3 275	3 088	3 089
Resultat efter finansiella poster	226	289	120	534
Årets resultat	226	289	120	534
Eget kapital	4 597	4 371	4 082	3 963
varav underhållsfond	2 058	2 001	1 819	1 552
Utfört underhåll	47	0	133	41

### 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.

### Förändring i eget kapital

	<u>Medlems- insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>120 100</b>	<b>598 330</b>	<b>2 001 299</b>	<b>1 362 770</b>	<b>288 730</b>	<b>4 371 229</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll			56 320			
Årets uttag från fond för yttre underhåll				-		
Balanseras i ny räkning				232 409	-228 760	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					225 616	225 616
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>120 100</b>	<b>598 330</b>	<b>2 057 619</b>	<b>1 595 179</b>	<b>225 616</b>	<b>4 596 844</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 595 179
Årets resultat	225 616
Att disponera	1 820 795
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	47 350
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-46 892
Balanserat resultat	1 820 337
Summa	1 820 795

### *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	3 344 388	3 274 698
<b>Summa rörelseintäkter</b>		3 344 388	3 274 698
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 257 711	-2 238 512
Periodiskt underhåll	4	-46 892	0
Övriga externa kostnader	5	-43 969	-14 565
Personalkostnader och arvoden	6	-133 226	-91 565
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-519 714	-484 821
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-3 001 512	-2 829 463
<b>Rörelseresultat</b>		342 876	445 235
<b>Finansiella poster</b>	8		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 200	3 040
Räntekostnader och liknande resultatposter		-119 460	-159 545
<b>Summa finansiella poster</b>		-117 260	-156 505
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		225 616	288 730
<b>Resultat före skatt</b>		225 616	288 730
<b>Årets resultat</b>		225 616	288 730

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	9	16 057 449	15 530 357
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		16 057 449	15 530 357
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		16 057 949	15 530 857
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		7 600	6 716
Övriga fordringar	11	1 889 462	2 881 270
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	200 198	185 887
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		2 097 260	3 073 873
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 097 260	3 073 873
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		18 155 209	18 604 730

MTB



<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>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		718 430	718 430
Fond för yttre underhåll		2 057 619	2 001 299
Summa bundet eget kapital		2 776 049	2 719 729
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		1 595 179	1 362 770
Årets resultat		225 616	288 730
Summa fritt eget kapital		1 820 795	1 651 500
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 596 844</b>	<b>4 371 229</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	7 488 000	10 390 882
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 488 000</b>	<b>10 390 882</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	5 450 882	2 812 000
Leverantörsskulder		155 045	547 849
Skatteskulder		9 135	5 079
Övriga skulder	14	6 794	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	448 509	477 691
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 070 365</b>	<b>3 842 619</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 155 209</b>	<b>18 604 730</b>

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

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

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas: %

Byggnader	2,1
Tak	2,5
Balkonger och entréer	3,3

#### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 5 187 tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte

MB

säger upp lånet. I enlighet med BFNAR 2012:1 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.

### **Upplysningar till resultaträkningen**

#### **Not 2      Nettoomsättning**

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 106 608	3 045 720
Hysesintäkter lokaler	27 732	10 080
Hysesintäkter p-platser	50 400	47 250
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter	117 000	117 000
Överlåtelseavgift	11 830	15 119
Pantförskrivningsavgift	7 512	5 075
Övriga intäkter	23 306	34 454
<b>Summa nettoomsättning</b>	<u>3 344 388</u>	<u>3 274 698</u>

**Not 3 Driftskostnader**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Fastighetsskötsel	224 340	201 781
Serviceavtal	52 789	49 446
Entreprenadstäd	168 360	148 616
Snörenhållning	2 836	9 319
Förbrukningsmaterial	14 603	24 587
Reparationer	160 018	151 455
Elavgifter	103 706	108 479
Uppvärmning	645 457	689 323
Vatten och avlopp	207 329	201 710
Sophämtning	87 084	86 863
Fastighetsförsäkringar	62 997	46 579
Kabel-TV, bredband m.m	156 743	156 731
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	111 952	107 896
Administrativ förvaltning enligt avtal	84 592	82 480
Vicevärdstjänster enl avtal	133 836	129 812
Övriga externa tjänster, drift	6 250	5 919
Studie- och fritidsverksamhet	8 419	12 977
Medlems- och föreningsavgifter	23 700	23 700
Övriga driftskostnader	2 700	839
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 257 711</b>	<b>2 238 512</b>

**Not 4 Periodiskt underhåll**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Planerat underhåll trapphus	15 392	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	31 500	0
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>46 892</b>	<b>0</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	3 015	0
Kontorsmaterial och liknande	316	0
Konsultarvoden	26 868	374
Revisionsarvode extern revisor	13 770	14 191
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<u>43 969</u>	<u>14 565</u>

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Styrelsearvoden	94 600	67 000
Arvoden föreningsrevisor	5 000	0
Arvode valberedning	2 000	1 500
Övriga arvoden	995	0
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	30 631	23 064
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<u>133 226</u>	<u>91 565</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 7 Av- och nedskrivningar**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Avskrivning byggnader	519 714	484 821
<b>Summa av- och nedskrivningar</b>	<u>519 714</u>	<u>484 821</u>

**Not 8 Finansiella poster**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	2 200	3 040
Räntekostnader	-119 460	-159 545
<b>Summa finansiella poster</b>	<u>-117 260</u>	<u>-156 505</u>

*MB*

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	22 404 117	16 855 522
Årets anskaffning *	1 046 806	5 548 595
Ingående avskrivning på byggnader	-6 917 060	-6 432 239
Årets avskrivningar, byggnader	-519 714	-484 821
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<u>16 014 149</u>	<u>15 487 057</u>
Mark	43 300	43 300
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<u>16 057 449</u>	<u>15 530 357</u>
Taxeringsvärde byggnad	31 849 000	31 849 000
Taxeringsvärde mark	33 000 000	33 000 000

\* Balkongrenovering samt entrérenovering

**Not 10 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 11 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	1 877 471	2 864 200
Skattekonto	11 991	17 070
<b>Summa övriga fordringar</b>	<u>1 889 462</u>	<u>2 881 270</u>

*MB*

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	18 483	15 591
Sophämningskostnader	53 902	52 639
Försäkringspremier	66 401	56 747
Kabel-TV avgifter m.m.	9 938	9 935
Förvaltningsavtal	51 474	50 975
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>200 198</b>	<b>185 887</b>

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	12 938 882	13 202 882
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>12 938 882</b>	<b>13 202 882</b>
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>		
Uttagna pantbrev i fastighet	13 231 800	13 231 800
<b>Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>13 231 800</b>	<b>13 231 800</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp <u>2020-12-31</u>
SEB	0,51	2021-12-28	2 746 882
SEB	0,56	2023-12-28	2 548 000
SEB	0,88	2021-12-28	2 548 000
SEB	0,96	2022-12-28	2 548 000
SEB	1,19	2024-12-28	<u>2 548 000</u>
Summa			<b>12 938 882</b>
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-264 000
Avgår lån för omförhandling 2021			<u>-5 186 882</u>
Totalt			<b>7 488 000</b>

Uppllysning om skulder som förfaller senare än 5 år 11 618 882

**Not 14 Övriga skulder**

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Övriga kortfristiga skulder	6 794	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<u>6 794</u>	<u>0</u>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Löner och arvoden	35 306	58 956
Arbetsgivaravgifter	11 102	19 822
Arvode revision	14 206	13 936
Elavgifter	27 221	29 483
Uppvärmningskostnader	83 326	87 310
Förutbetalda hyror och avgifter	276 177	260 055
Upplupna räntekostnader	1 171	8 129
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<u>448 509</u>	<u>477 691</u>

MB



Uppsala 2021-04-23



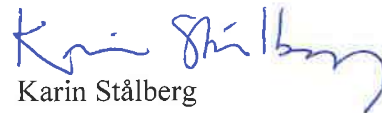
Johan Sjöstrand



Niklas Nester



Hampus Broman



Karin Stålbom



Kevok Bozarstan



Amanda Johnsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-26.



Erik Wennerström  
Av föreningen vald revisor



Marielle Bredberg  
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tvåan i Uppsala, org.nr. 717600-4963

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten **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 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 Tvåan i Uppsala för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn 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 26 / 4 2021

  
Marielle Bredberg  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Erik Wennerström  
Av föreningen vald revisor

## Gårdar för alla medlemmar

Denna motion gäller våra stora, vackra gårdar som inte erbjuder något alls för föreningens nuvarande, kommande eller besökande barn och unga. Detta trots att HSB ska vara en förening för ALLA medlemmar.

Citerar Tina Andersson, landskapsarkitekt som planerat flera HSB-innergårdar genom åren: ”Innergårdar är bostadsrättsföreningens gemensamma vardagsrum utomhus. En halvprivat sfär där kidsen kan leka, middagar kan grillas och ätas utomhus och där man kan byta några ord med sina grannar”. (<https://www.hsb.se/uppsala/om-boende/bokunskap/inspiration-inredning-och-utemiljo2/trender-for-innergardar>, 2021-02-27)

Vårt förslag är att stämman beslutar om att styrelsen får som ansvar att genomföra ett av följande tre förslag. Samtliga satsningar för gårdarna som gynnar barnen utan att störa gårdarnas estetik eller innebära orimliga kostnader. Detta är våra tre förslag:

- |  |                  |
|--|------------------|
| <b>1. Bordtennisbord (utomhusbruk)</b> |                  |
| Ex. STIGA Seasons Outdoor              | <b>16583 SEK</b> |
| <b>2. Lekställning</b>                 |                  |
| Ex. Hörby Bruk Active Slide            | <b>5495 SEK</b>  |
| <b>3. Sandlåda</b>                     |                  |
| Ex. Hörby bruk sexkantig inkl. skydd   | <b>1246 SEK</b>  |

Vänliga hälsningar,

Lina Sundell  
Christopher Forsberg  
Anna Sjösten

Styrelsen rekommenderar stämman att motionen **avstyrkes**.

Inom en inte alltför avlägsen framtid är det enligt föreningens underhållsplan dags att se över gårdsytorna. Det kommer i det läget vara lämpligt för styrelsen att väga in önskemål från föreningens medlemmar när olika ytor ska utformas och anpassas. Styrelsen välkomnar att föreningens stora grönytor tills vidare används för lek med tillfälligt utplacerade lekredskap.

Det är i den situation som föreningen befinner sig i inte läge att nyanlägga en lekplats (varken i form sandlåda, klätterställning eller ett utepingisbord) på föreningens gårdar. Fasta lekredskap i en bostadsrättsförening kräver andra egenskaper än fasta lekredskap för användning i den privata villatradgården. En aspekt som är särskilt viktig i en bostadsrättsförening är säkerheten. Underlaget kring ett lekredskap ska vara mjukt och det får inte finnas vassa kanter eller hårda stenar som någon kan göra sig illa på. En annan aspekt är att lekredskapen ska vända sig till en bred målgrupp och bjuda in barn i olika åldrar till lek. Slutligen behöver lekredskapen vara enkla att underhålla, då gamla och slitna lekredskap kan bli farliga.

# 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 Tvåan i Uppsala 2020

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 207 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> 3380 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> 4,2 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	<b>Energikostnad</b> 250 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> 812 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)