

HSB Brf 33 Ejvind i Uppsala
Org nr 717600-4567

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	6
Flerårsöversikt	7
Förändring i eget kapital	8
Resultatdisposition	8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	12
Upplysningar till resultaträkningen	13
Upplysningar till balansräkningen	16

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening 33 Ejvind i Uppsala (717600-4567) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1947. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Luthagen 42:3 och Luthagen 42:4 som byggdes år 1949-1950 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 18 januari 2019.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26 med 18 närvarande medlemmar, motsvarande 16 röstberättigade bostadsrätter. Därtill medverkade även Anders Schütt (mötesordf) och Lena Karlsson (HSB-ledamot) vid föreningsstämman.

Styrelsen har under 2020 hållit 13 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Markus Ridhagen	Ordförande	
Klara Haglund	Vice ordförande	i tur att avgå
Linnéa Johansson	Sekreterare	i tur att avgå
Kersti Hermansson	Ledamot	
Lena Karlsson	Ledamot	utsedd av HSB Uppsala
Anna Martelleur	Suppleant	
Tupac Cerruto	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare är Kersti Hermansson, Markus Ridhagen, Klara Eriksson och Linnéa Johansson, två i förening.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har varit Tomas Hall, med Britt Lago som suppleant, valda av föreningen samt Cornelia Gustafsson, BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

I valberedningen ingår Julia Söder (sammanställande), Hanna Axelsson och Erik Runn.

Sedan 2016 saknar föreningen vicevärd och dessa arbetsuppgifter sköts av styrelsen. Föreningen består av två fastigheter: Luthagen 42:3 som omfattar huset på Sibyllegatan 7 A-C samt Luthagen 42:4 som omfattar husen på Tegnégatan 33 A-C samt Viktoriegatan 6 A-C.

Föreningen har avtal med nedanstående företag för olika delar av drift och underhåll:

Upplands Boservice AB - löpande fastighetsskötsel samt ekonomisk förvaltning

Ekeby Städ - Städning av trapphus och tvättstugor

Uppsala Vatten AB - Vatten & sophämtning av hushållsavfall

Suez - Källsortering

Com Hem AB - TV/bredband

Certego AB - lås & nyckelhantering

Vattenfall AB - fjärrvärme/uppvärmning & elnät

Telge Energi AB - förbrukningsel i gemensamma utrymmen

Styrelsen arrangerade en trädgårdsdag 2020-10-25 för plantering av vårlökar, omplantering av en del växter och rensat ogräs. Under denna dag hjälpte medlemmar även till att rensa ur styrelserum och framtida övernattningsslägenhet, samt övergivna källarförråd. En fantastisk arbetsinsats med god upplutning, trots dessa annorlunda tider.

Föreningens ordförande har under 2020 deltagit vid HSB:s kurs för ordföranden.

Kersti Hermansson har under året haft uppdrag som föreningens studie- och fritidsledare.

Föreningens styrelse har delat ut skriftliga informationsblad till medlemmarna.

Ny fastighetsskötare för 2021 har upphandlats.

Styrelsen har under året upprättat en hemsida för föreningen: <https://www.hsb.se/uppsala/brf/ejvind/>

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 250 785 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 1 244 441 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 0 kr.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 816 120 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 360 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 0 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Beslutande organ är föreningsstämman.

Under året har följande underhåll slutförts samt aktiverats för avskrivning (se not 11):

- Ny torktumlare. Kostnad, 43 185 kr.

Under året har följande övriga reparationer och övriga underhåll skett:

- Uppdatering av föreningens underhållsplan.
- Badrumsbesiktning utförd i ca 10 badrum i föreningen, inga generella problem/skador kunde påvisas.
- Inköp av fler utemöbler och ny grill, för att föreningens boende skulle få ökad möjlighet till ett säkert umgänge utomhus på innergården.
- Inventering av källarförråden (vilka lägenheter som har vilka förråd) genomfördes, liksom ny förrådsskyltning. Detta arbete kommer att slutföras under 2021.
- Resultat från radonmätning godkänd av Uppsala kommun.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK).
- Arbetet med upprättande av övernattningsrum i föreningen påbörjat.
- Ny fastighetsskötare från och med årsskiftet. Uppsala Fastighetstjänst är föreningens nya fastighetsskötare.
- Reparation av vattenskada i badrum på Tegnérgatan 33B.
- Lagning av horisontellt avloppsbrott i källaren på Tegnérgatan 33.

Renovering/underhåll som planeras påbörjas och/eller avslutas under verksamhetsåret 2021:

- Åtgärda anmärkningar och ny kontrollbesiktning av OVK (obligatorisk ventilationskontroll).
- Färdigställande av källarförrådsinventering.
- Färdigställande av övernattningsrum.
- Kontroll och lagning av vissa balkonger.

Årlig konditionsbesiktning av husen och tomten genomfördes av styrelsen samt representant från Upplands Boservice 2020-04-21.

Större underhåll:

1987 Renovering av balkonger

1990 Fönster, tak, el, fasad

2001 Stamrenovering

2010 Säkerhetsdörrar. Nytt nyckelsystem. Nya brevlådor

2014 Stamspolning och filmning. Reparation av skadade liggande avloppsstammar. OVK godkänd.

2015 Renovering värmesystem - undercentral, byte termostater till elementen i alla lägenheter

2016 Byte av avloppsstam på Viktoriagatan 6

2017 Målning av fönsterbläck, lackning av entrédörrar, lagning av sprickor i fasadputs på Viktoriagatan 6.

2018 Isolering husgrund Viktoriagatan 6, målning av entrétak och taket på Leffes cykel, renovering och målning av loggiafönster, byte av två tvättmaskiner

2019 Isolering husgrund och ny dagvattendränning på Sibyllegatan 7 och Tegnégatan 33, omplantering av rabatter, ny plattläggning framför Sibyllegatan 7 och Viktoriagatan 6, målning av källargolvet på Viktoriagatan 6.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 781 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 117 (111).

Under året har 13 (14) bostadsrätter överlåtit.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastigheter Luthagen 42:3 och Luthagen 42:4 har ett taxeringsvärde uppgående till 71 086 000 kr, varav byggnadsvärdet är 35 750 000 kr.

Föreningens hus byggdes 1949-1950 och större underhåll har gjorts i början av 90-talet och år 2001 då fastigheterna stamrenoverades. 2010 genomfördes byte till säkerhetsdörrar .

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	27 st
med sammanlagd yta av 4 034 kvm	2 rok	<u>62 st</u>
Summa bostadslägenheter		89 st

Lokaler med bostadsrätt, 100 kvm

2 st

Garage

4 st

P-platser med motorvärmare

11st

Styrelsen har valt att höja avgiften med 2% från 2021-01-01. Detta för att avgiften inte valdes att höjas 2020, för att justera för inflation och årliga prishöjningar, samt ta höjd för framtida underhåll.

Föreningen har fastighetsförsäkring utan bostadsrättstillägg hos Trygg Hansa.

Medlemmar ska ha bostadstillägg till sin hemförsäkring.

CG

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	781	781	765	765
Låneskuld kr/kvm	2 298	2 616	1 940	1 986
Likvida medel	1 199	1 926	2 090	1 755
Kassalikviditet i %	27,1	34,2	37,9	236,6
Soliditet i %	23,6	20,1	23,3	19,7
Överskott för underhåll kr/kvm	164	181	227	217
Nettoomsättning	3 389	3 341	3 275	3 280
Resultat efter finansiella poster	251	265	485	284
Årets resultat	251	265	485	284
Eget kapital	3 154	2 903	2 638	2 153
varav underhållsfond	1 816	1 547	1 405	1 389
Utfört underhåll	0	91	218	344

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

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	93 430	1 546 745	998 068	264 963	2 903 206
Avsättning till fond för yttre underhåll		360 000			
Årets uttag från fond för yttre underhåll		-90 625			
Balanseras i ny räkning			-4 412	-264 963	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-				
Årets resultat				<u>250 785</u>	<u>250 785</u>
Belopp vid årets utgång	93 430	1 816 120	993 656	250 785	3 153 991

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	993 656
Årets resultat	<u>250 785</u>
Att disponera	1 244 441
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	360 000
Balanserat resultat	<u>884 441</u>
Summa	1 244 441

Ekonomisk ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 388 543	3 341 217
Övriga rörelseintäkter	3	0	7 221
Summa rörelseintäkter		3 388 543	3 348 438
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 386 687	-2 297 253
Periodiskt underhåll	5	0	-90 625
Övriga externa kostnader	6	-28 240	-13 869
Personalkostnader och arvoden	7	-147 728	-112 893
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-392 594	-388 275
Summa rörelsekostnader		-2 955 249	-2 902 915
Rörelseresultat		433 294	445 523
Finansiella poster	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 709	2 337
Räntekostnader och liknande resultatposter		-184 218	-182 897
Summa finansiella poster		-182 509	-180 560
Resultat efter finansiella poster		250 785	264 963
Resultat före skatt		250 785	264 963
Årets resultat		250 785	264 963

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	12 007 000	12 386 485
Inventarier, verktyg och installationer	11	100 396	70 320
Summa materiella anläggningstillgångar		12 107 396	12 456 805
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		12 107 896	12 457 305
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	13	1 217 588	1 939 218
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	36 389	54 528
Summa kortfristiga fordringar		1 253 977	1 993 746
Summa omsättningstillgångar		1 253 977	1 993 746
SUMMA TILLGÅNGAR		13 361 873	14 451 051

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		93 430	93 430
Fond för yttre underhåll		1 816 120	1 546 745
Summa bundet eget kapital		1 909 550	1 640 175
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		993 656	998 068
Årets resultat		250 785	264 963
Summa fritt eget kapital		1 244 441	1 263 031
Summa eget kapital		3 153 991	2 903 206
<i>Långfristiga skulder</i>	15		
Övriga skulder till kreditinstitut		5 578 280	5 715 032
Summa långfristiga skulder		5 578 280	5 715 032
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	3 920 067	5 097 959
Leverantörsskulder		98 168	189 747
Skatteskulder		10 972	6 500
Övriga skulder	16	12 161	38 432
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	588 234	500 175
Summa kortfristiga skulder		4 629 602	5 832 813
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 361 873	14 451 051

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	1,95
Inventarier	10,0

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.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 3 783 315 kr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte 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	3 150 672	3 150 672
Årsavgifter lokaler	124 788	124 788
Hysesintäkter garage	28 800	18 000
Hysesintäkter p-platser	40 400	26 400
Avgift andrahandsuthyrning	18 858	0
Överlåtelseavgift	16 562	16 282
Pantförskrivningsavgift	8 458	5 075
Övriga intäkter	5	0
Summa nettoomsättning	3 388 543	3 341 217

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Försäkringsersättningar	0	7 221
Summa övriga rörelseintäkter	0	7 221

Not 4 Driftskostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Fastighetsskötsel	368 412	364 548
Serviceavtal	29 609	16 571
Entreprenadstäd	87 432	85 596
Sotning och rengöring kanaler	816	0
Besiktningkostnader	53 668	0
Snörenhållning	625	17 045
Förbrukningsmaterial	10 146	14 023
Reparationer	213 528	174 401
Elavgifter	73 436	90 565
Uppvärmning	734 639	760 946
Vatten och avlopp	226 029	169 966
Sophämtning	158 062	160 316
Fastighetsförsäkringar	61 002	62 834
Kabel-TV, bredband m.m	63 387	62 672
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	133 754	129 282
Administrativ förvaltning enligt avtal	121 984	116 441
Övriga externa tjänster, drift	13 617	23 788
Studie- och fritidsverksamhet	2 141	16 551
Medlems- och föreningsavgifter	27 600	27 600
Övriga driftskostnader	6 800	4 108
Summa driftkostnader	2 386 687	2 297 253

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 källare	0	90 625
Summa underhållskostnader	0	90 625

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.	15 893	0
Telefon och porto	216	0
Konsultarvoden	262	551
Revisionsarvode extern revisor	11 869	13 399
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	0	-81
Summa övriga externa kostnader	28 240	13 869

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 *	105 111	33 059
Arvoden föreningsrevisor	3 311	3 325
Arvode valberedning	3 800	3 325
Övriga arvoden	2 000	48 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	33 506	25 184
Summa personalkostnader och arvoden	147 728	112 893

Föreningen har ingen anställd personal.

* För lågt beräknat fg år. 46 500 kr av övriga arvoden 2019 avser styrelsearvoden 2019.

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	379 485	379 485
Avskrivning maskiner och inventarier	13 109	8 790
Summa av- och nedskrivningar	392 594	388 275

67

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.	1 709	2 337
Räntekostnader	-184 218	-182 897
Summa finansiella poster	-182 509	-180 560

Upplysningar till balansräkningen

Not 10 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	19 364 564	15 495 699
Årets anskaffning	0	3 708 605
Omklassificering	0	160 260
Ingående avskrivning på byggnader	-7 162 789	-6 783 304
Årets avskrivningar, byggnader	-379 485	-379 485
Bokförda värden byggnader	11 822 290	12 201 775
Mark	184 710	184 710
Utgående redovisat värde byggnader och mark	12 007 000	12 386 485
Taxeringsvärde byggnad	35 750 000	35 750 000
Taxeringsvärde mark	35 336 000	35 336 000

Not 11 Maskiner och inventarier

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	87 900	87 900
Årets anskaffning	43 185	0
Ingående avskrivningar på inventarier	-17 580	-8 790
Årets avskrivning på inventarier	-13 109	-8 790
Utgående redovisat värde	100 396	70 320

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 13 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	1 199 321	1 925 613
Skattekonto	18 267	13 605
Summa övriga fordringar	1 217 588	1 939 218

Not 14 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>
Försäkringspremier	20 861	19 283
Kabel-TV avgifter m.m.	15 528	15 501
Förvaltningsavtal	0	19 744
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	36 389	54 528

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	9 498 347	10 812 991
Summa långfristiga skulder	9 498 347	10 812 991
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar		
Uttaga pantbrev i fastighet	12 933 200	12 933 200
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	12 933 200	12 933 200

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2020-12-31</u>
Stadshypotek	1,94	2027-04-30	1 021 592
Stadshypotek	1,40	2021-02-22	1 717 815
Stadshypotek	2,48	2023-01-30	1 772 190
Stadshypotek	1,40	2021-01-04	2 065 500
Stadshypotek	1,59	2024-01-30	<u>2 921 250</u>
Summa			9 498 347
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-136 752
Avgår lån för omförhandling 2021			<u>-3 783 315</u>
Totalt			5 578 280

Uppllysning om skulder som förfaller senare än 5 år 8 559 984

Cl

Not 16 Övriga skulder

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Källskatt för arvoden och personallöner	0	13 950
Arbetsgivaravgift	0	13 888
Övriga kortfristiga skulder	12 161	10 594
Summa övriga skulder	12 161	38 432

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Löner och arvoden	91 762	59 520
Arbetsgivaravgifter	28 831	18 701
Arvode revision	11 730	11 361
Elavgifter	7 629	7 793
Uppvärmningskostnader	96 044	98 416
Kostnader för vatten och avlopp	27 243	10 045
Sophämningskostnader	12 166	10 654
Förutbetalda hyror och avgifter	288 589	258 692
Upplupna räntekostnader	24 240	24 993
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	588 234	500 175

62

Uppsala 2021-04-29


Markus Ridhagen


Klara Haglund


Linnéa Johansson


Kersti Hermansson


Lena Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-29.


Tomas Hall
Av föreningen vald revisor


Cornelia Gustafsson
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 33 Ejvind i Uppsala, org.nr. 717600-4567

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 33 Ejvind 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.

66

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 33 Ejevind i Uppsala för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 tryggsamt 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 revisionsred 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 revisionsred 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 29/4 2021



Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Tomas Hall
Av föreningen vald revisor