

2018/2019
ÅRSREDOVISNING
&
KALLELSE TILL STÄMMA

HSB Bostadsrättsförening
20 Görän 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

HSB Brf 20 Görán i Uppsala
Org nr 717600-4930

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31

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	11
Upplysningar till balansräkningen	14

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

HSB
JB
AB SE
Ph

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening 20 Göran i Uppsala 717600-4930 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1943. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Fålhagen 30:4 som byggdes år 1944 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 7 september 2018.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 februari 2019. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Arvid Bäärnhelm	Ordförande	
Sophie Ekman	Vice ordförande	
Hanna Beling	Sekreterare	
Jonas Bergström	Ledamot	
Pia Haglund	Ledamot	
Ann-Sofie Andersson	Ledamot	utsedd av HSB Uppsala
Miklos Nováky	Suppleant	
Elin Morgensterns	Suppleant	

Firman tecknas av Arvid Bäärnhelm, Sophie Ekman & Hanna Beling, två i förening av ledamöterna. Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Carl Filip Tjeder, vald av föreningen och Josefine Wiebe från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund. Som suppleant för Carl Filip Tjeder valdes Lars Beck-Friis.

I valberedningen ingår Fredrik Wellander (sammankallande) och Lars Beck-Friis.

I huvudsak har skötseln av fastigheten lagts ut på entreprenad enligt följande:

Upplands Boservice AB har huvudansvar för fastighetsskötseln.

Avtal om ventilationskontroll finns med Upplands Ventilationstjänst AB.

Serviceavtal för tvättstugeutrustning finns med Upplands Kyl- och Tvättservice AB.

För städning i gemensamma utrymmen anlitas Allt i Städ AB.

För den icke-monopoliserade delen av sophämtning anlitas Returpapperscentralen.

Under föreningsdagen har styrelsen och medlemmarna gjort underhållsinsatser i trädgården och fastigheten.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

H.B
AV JB
AGB SE
PH

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 68 335 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 393 371 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 18 275 kr. Underskottet beror på nedan utförda åtgärder.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 690 118 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 299 780 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 18 275 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Utförda åtgärder:

- * OVK
- * Sättningskontroll av båda byggnaderna.
- * Installation av öppningsknappar till entréportar.
- * Energideklaration
- * Åtgärdande av vattenskada i en lägenhet orsakat av läckande radiator.
- * Byte av en trasig balkongdörr.

Uppskjutna åtgärder:

- * Utvärdigt underhåll av entréportar har skjutits upp till våren 2020 (pga av ett missförstånd i vår beställning utfördes inte arbetet under hösten 2019 som planerat).

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes 2019-05-10. Vid besiktning framkom inga väsentliga brister.

Årsavgiften höjs med 3% 2020-01-01.

H.B
AB SE
ph

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 626 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 70 (66).

Under året har 5 (7) bostadsrätter överlåtit.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Fålhagen 30:4 har ett taxeringsvärde uppgående till 47 675 000 kr, varav byggnadsvärdet är 25 275 000 kr. Fastigheten byggdes 1944.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rum och kokskåp	4 st
med sammanlagd yta av 2 566 kvm	1 rok	12 st
	2 rok	16 st
	3 rok	<u>12 st</u>
Summa bostadslägenheter		44 st

Lokal (216 kvm)	1 st
-----------------	------

Lokaler och förråd	5 st
--------------------	------

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg-Hansa.

22 H.B
J.B
A.B J.E
P.H

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.

	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	626	626	626	626
Låneskuld kr/kvm	2 426	2 546	2 665	2 835
Likvida medel	1 492	1 498	1 317	1 088
Kassalikviditet i %	66,3	558,9	232,3	191,9
Soliditet i %	23,2	23,2	20,9	18,0
Överskott för underhåll kr/kvm	90	196	203	208
Nettoomsättning	1 749	1 743	1 747	1 753
Resultat efter finansiella poster	-68	200	264	268
Årets resultat	-68	200	264	268
Eget kapital	2 151	2 220	2 020	1 756
varav underhållsfond	1 690	1 505	1 322	1 132
Utfört underhåll	18	45	0	0

Definitioner nyckeltal

Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

Låneskuld kr/kvm. Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

Likvida medel består av föreningens placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån.

Soliditet beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Överskott för underhåll kr/kvm beräknas utifrån årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

Nettoomsättning - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

Resultat efter finansiella poster och årets resultat - se resultaträkningen.

Eget kapital och underhållsfond - se balansräkningens skuldsida.

Utfört underhåll visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

H.B
 J.P
 AB
 SE
 Ph

Förändring i eget kapital

	Medlems <u>insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
Belopp vid årets ingång	67 890	1 504 744	447 210	199 870	2 219 714
Avsättning till fond för yttre underhåll		230 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll		-44 626			
Balanseras i ny räkning			14 496	-199 870	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-				
Årets resultat				<u>-68 335</u>	<u>-68 335</u>
Belopp vid årets utgång	67 890	1 690 118	461 706	-68 335	2 151 379

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	461 706
Årets resultat	<u>-68 335</u>
Att disponera	393 371
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	299 780
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-18 275
Balanserat resultat	<u>111 866</u>
Summa	393 371

Ekonomisk ställning och resultat

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

H.B
 JW JB
 AB SE
 Ph

Resultaträkning	Not	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 749 292	1 743 208
Summa rörelseintäkter		1 749 292	1 743 208
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 236 810	-1 048 058
Övriga externa kostnader	4	-22 331	-8 683
Personalkostnader och arvoden	5	-141 838	-66 089
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-299 774	-299 773
Summa rörelsekostnader		-1 700 753	-1 422 603
Rörelseresultat		48 539	320 605
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 463	2 903
Räntekostnader och liknande resultatposter		-120 337	-123 638
Summa finansiella poster		-116 874	-120 735
Resultat efter finansiella poster		-68 335	199 870
Resultat före skatt		-68 335	199 870
Årets resultat		-68 335	199 870

H.B
 JW JB
 AB SE
 Ph

Balansräkning	Not	2019-08-31	2018-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	7 739 017	8 038 790
Summa materiella anläggningstillgångar		7 739 017	8 038 790
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		7 739 517	8 039 290
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		1 163	3 545
Övriga fordringar	9	947 961	954 711
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	43 754	32 683
Summa kortfristiga fordringar		992 878	990 939
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	549 287	546 524
Summa kortfristiga placeringar		549 287	546 524
Summa omsättningstillgångar		1 542 165	1 537 463
SUMMA TILLGÅNGAR		9 281 682	9 576 753

JW H.B
 AB SE
 Ph

Balansräkning	Not	2019-08-31	2018-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		67 890	67 890
Fond för yttre underhåll		1 690 118	1 504 744
Summa bundet eget kapital		1 758 008	1 572 634
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		461 706	447 210
Årets resultat		-68 335	199 870
Summa fritt eget kapital		393 371	647 080
Summa eget kapital		2 151 379	2 219 714
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	4 803 954	4 848 793
Summa långfristiga skulder		4 803 954	4 848 793
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	1 945 464	2 232 901
Leverantörsskulder		129 985	11 105
Skatteskulder		6 578	3 041
Övriga skulder	13	23 269	28 075
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	221 053	233 124
Summa kortfristiga skulder		2 326 349	2 508 246
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 281 682	9 576 753

H.B
 2W 33
 AB 3E Ph

Kassaflödesanalys	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-68 335	199 871
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	299 773	299 773
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	231 438	499 644
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-10 507	-18 013
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	105 239	31 687
Kassaflöde från löpande verksamhet	326 170	513 318
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-332 276	-332 276
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-332 276	-332 276
Årets kassaflöde	-6 106	181 042
Likvida medel vid årets början	1 498 111	1 317 069
Likvida medel vid årets slut	1 492 005	1 498 111

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

AN H.B
JB
AB SE
Ph

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en 98-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 24 år. Inventarier skrivs av linjärt med 20 % per år. Fönstren skrivs av linjärt på 40 år.

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 %. **Skulder till kreditinstitut** Av föreningens lån förfaller 1 692 tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Årsavgifter bostäder	1 606 164	1 606 164
Hysesintäkter lokaler	55 144	57 654
Hysesintäkter p-platser	72 000	69 900
Överlåtelseavgift	8 066	6 774
Pantförskrivningsavgift	3 650	2 716
Övriga intäkter	4 268	0
Summa nettoomsättning	1 749 292	1 743 208

H.B
 2W 3D
 AB SE
 Ph

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	<u>2018-09-01</u> <u>-2019-08-31</u>	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetskötsel	145 864	141 464
Serviceavtal	0	7 319
Entreprenadstäd	49 588	48 468
Besiktningkostnader	43 041	0
Snörenhållning	7 219	1 996
Förbrukningsmaterial	2 349	6 529
Reparationer	161 634	29 479
Elavgifter	84 682	79 185
Uppvärmning	327 594	334 952
Vatten och avlopp	81 023	74 736
Sophämtning	60 013	46 876
Fastighetsförsäkringar	32 476	25 718
Kabel-TV, bredband m.m	47 632	46 706
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	63 338	59 801
Administrativ förvaltning enligt avtal	68 384	66 336
Övriga externa tjänster, drift	17 211	12 433
Studie- och fritidsverksamhet	11 588	4 113
Medlems- och föreningsavgifter	13 500	13 500
Övriga driftskostnader	1 399	3 821
Summa driftkostnader	1 218 535	1 003 432
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll fönster och dörrar	0	44 626
Planerat underhåll övrig utrustning	18 275	0
Summa underhållskostnader	18 275	44 626
Summa fastighets- och driftkostnader	1 236 810	1 048 058

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2018-09-01</u> <u>-2019-08-31</u>	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>
Konsultarvoden	13 312	160
Revisionsarvode extern revisor	9 019	8 903
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	0	-380
Summa övriga externa kostnader	22 331	8 683

H.B
20 32
AB 32
Ph

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2018-09-01</u> <u>-2019-08-31</u>	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>
Styrelsearvoden	101 198	48 413
Arvoden föreningsrevisor	2 550	2 240
Arvode valberedning	4 550	0
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	33 540	15 435
Summa personalkostnader och arvoden	141 838	66 088

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Finansiella poster

	<u>2018-09-01</u> <u>-2019-08-31</u>	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	671	193
Ränteintäkter från placeringar	2 792	2 710
Räntekostnader	-120 337	-123 638
Summa finansiella poster	-116 874	-120 735

22 H.B
AB JØ
SE Ph

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2019-08-31</u>	<u>2018-08-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	12 999 599	12 999 599
Fönster, ingående anskaffningsvärde	1 986 819	1 986 819
Ingående avskrivning på byggnader	-6 737 278	-6 487 175
Ingående avskrivning på fönster	-248 350	-198 680
Årets avskrivningar, byggnader	-250 103	-250 103
Årets avskrivningar, fönster	-49 670	-49 670
Bokförda värden byggnader	<u>7 701 017</u>	<u>8 000 790</u>
Mark	38 000	38 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	<u>7 739 017</u>	<u>8 038 790</u>
Taxeringsvärde byggnad	25 275 000	20 231 000
Taxeringsvärde mark	22 400 000	15 600 000

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2019-08-31</u>	<u>2018-08-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	500
Summa andra långfr. v.pappersinnehav	<u>500</u>	<u>500</u>

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2018-09-01</u> <u>-2019-08-31</u>	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>
Avräkning klientmedelskonto	0	661 991
I avräkning med HSB Uppsala	942 718	289 596
Skattekonto	5 243	3 124
Summa övriga fordringar	<u>947 961</u>	<u>954 711</u>

2W H.B
AB JB
SE
Ph

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2018-09-01</u> <u>-2019-08-31</u>	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>
Sophämningskostnader	10 010	9 615
Försäkringspremier	10 250	11 976
Kabel-TV avgifter m.m.	3 999	3 912
Förvaltningsavtal	12 286	0
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	4 500	4 500
Upplupna ränteintäkter	2 709	2 680
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	43 754	32 683

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

	<u>2018-09-01</u> <u>-2019-08-31</u>	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>
HSB Uppsala, bunden placering	549 287	546 524
Summa övriga kortfristiga placeringar	549 287	546 524

Kortfristiga placeringar med följande villkor:

	Ränta	Löptid	Belopp
HSB Uppsala, bunden placering	0,50 %	2019-09-06	549 287

DN H.B
AB JB
SE Ph

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	<u>2019-08-31</u>	<u>2018-08-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	6 749 418	7 081 694
Summa långfristiga skulder	6 749 418	7 081 694
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	10 695 000	10 695 000
Summa ställda säkerheter	10 695 000	10 695 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2019-08-31</u>
Stadshypotek	1,70	2019-10-16	843 801
Stadshypotek	2,05	2020-06-30	848 356
Stadshypotek	1,91	2020-09-01	2 161 500
Stadshypotek	1,68	2021-03-30	1 385 534
Stadshypotek	1,50	2022-07-30	1 056 824
Stadshypotek	1,37	2022-06-01	453 403
Summa			6 749 418
Avgår kortfristig del (nästa års amortering av långfristig skuld)			-253 307
Avgår lån för omförhandling (nästa verksamhetsår)			-1 692 157
Totalt			4 803 954
Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år			3 790 726

Not 13 Övriga skulder

	<u>2018-09-01</u> <u>-2019-08-31</u>	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>
Fond för inre underhåll	19 447	19 447
Avräkning sociala avgifter	0	0
Övriga kortfristiga skulder	3 821	8 627
Summa övriga skulder	23 268	28 074

AB H.B. J.B.
SE Ph

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2018-09-01</u> <u>-2019-08-31</u>	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>
Löner och arvoden	31 500	27 000
Arbetsgivaravgifter	9 897	8 483
Kostnader för förvaltningsavtal	0	4 065
Arvode revision	8 700	8 819
Elavgifter	6 343	7 748
Uppvärmningskostnader	14 434	14 292
Förutbetalda hyror och avgifter	133 495	144 973
Upplupna räntekostnader	16 684	17 744
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	221 053	233 124

H.B
Jk
SE
Ph
AB

Uppsala 2020 -01-16



Arvid Bäärnhelm



Sophie Ekman



Hanna Beling

Jonas Bergström

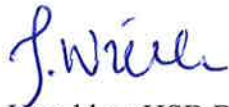


Pia Haglund



Ann-Sofie Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 -01-21.



Josefine Wiebe
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund



Carl Filip Tjeder
Av föreningen vald revisor

H.B

3/2

SE

Ph

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf 20 Görän i Uppsala, org.nr. 717600-4930

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 20 Görän i Uppsala för år 2019.

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 Augusti 2019 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 för föreningen.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisor 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 på fel, 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 grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 20 Göran i Uppsala för år 2019 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisor 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 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 20 / 1 2020



Josefine Wiebe

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd
revisor



Carl Filip Tjeder

Av föreningen vald revisor

Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

Avskrivning

Ordet avskrivning är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång).

Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången.

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

Föreningens intäkter (årsavgifter)

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

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

Underhållsfond

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

Årets resultat i en bostadsrättsförening kan vara svår att tolka. Detta beror på att de år föreningen utför en planerad underhållsåtgärd så resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen, vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen inte tar ut tillräckligt i avgifter, men så behöver det inte vara om föreningen tidigare har gjort tillräckligt höga avsättningar till underhållsfonden.

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida

medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen under "kassa och bank" samt "avräkning klientmedel" och "i avräkning med HSB Uppsala". Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

Det är styrelsen som, i årsredovisningens resultatdisposition, ger förslag på avsättningens storlek för underhåll. I resultatdispositionen visas även om styrelsen lämnar förslag om att uttag ur fonden ska ske. Stämman fattar beslut utifrån styrelsens förslag om inte stadgarna anger annat.

Eget kapital

Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust.

För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet.

Förändringar av fond för yttre underhåll ("underhållsfond") påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Om föreningen har ställda säkerheter redovisas dessa sist i balansräkningen. Normalt har föreningen lämnat säkerheter för sina lån och då vanligtvis genom fastighetsinteckningar. Fastighetsinteckningarna ger till exempel banker en säkerhet för de lån föreningen tagit. Det är summan av de uttagna fastighetsinteckningarna (eller andra säkerheter) som innehas av annan som ska redovisas under ställda säkerheter. En ansvarsförbindelse redovisas då en förening har ett åtagande eller ett möjligt åtagande gentemot en annan som är osäker om/när i tiden åtagandet kan bli aktuellt och/eller om en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras. Att en bostadsrättsförening har en ansvarsförbindelse är mycket ovanligt men inte omöjligt. Ett exempel på när en förening ska redovisa en ansvarsförbindelse är om föreningen har gått i borgen för annans skuld (borgensåtagande).

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