

HSB Brf 76 Gryningsljuset i Uppsala
Org nr 769620-9753

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	4
Flerårsöversikt	5
Förändring i eget kapital	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	11
Upplysningar till resultaträkningen	12
Upplysningar till balansräkningen	15

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

J.S

JZ

A.S.

BL

40

UB

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening 76 Gryningsljuset i Uppsala (769620-9753) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2011. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Gränby 22:5 som byggdes år 2014 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 2017-08-10.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-17. En extrastämma hölls 2020-11-04 för att ta upp beslut som bordlades vid den ordinarie stämman. Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande styrelsemöte.

Styrelsens sammansättning:

Johan Skage	Ordförande	i tur att avgå
Yvonne Orre	Vice ordförande	
Jenny Zie	Sekreterare	i tur att avgå
Anders Steinvall	Ledamot	
Andreas Söderberg	Suppleant	
Samuel Landén	Suppleant	

Firmatecknare är Johan Skage, Yvonne Orre, Jenny Zie och Anders Steinvall två i förening. Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Cristian Sayas Cuarez, vald av föreningen och Marielle Bredberg från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

I valberedningen ingår Ingmari Häll (sammankallande) och Maria Norrman-Erixson.

Förvaltare har varit Mikael Norell, HSB Uppsala.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Upplands Boservice AB	Ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel
Städhuset AB	Städning
Uppsala Hiss AB	Hisservice
BB-Gruppen	Service dörrautomatik
Telenor	Tv, bredband, telefoni
Parkia AB	Parkeringsbevakning

J.S.
A.S.

OK
40

UB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 23 763 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 1 091 767 kr. Underskottet beror på höga avskrivningar samt en utförd OVK. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 9 350 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sid 10.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 039 875 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 405 050 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 9 350 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

I år har inga träffar för medlemmarna ordnats p.g.a. corona-pandemin.

Under 2020 har OVK-besiktning genomförts, som inte blev godkänd i alla delar. Under 2021 kommer åtgärder efter OVK att utföras samt en ombesiktning till en kostnad av 100 000 kr. En stamspolning kommer också att utföras under 2021 till en planerad kostnad av 38 000 kr.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes 2020-08-19.

Hysesavgifter för parkering och för föreningslokal/övernattningsrum höjs med 5 % från och med 2021-01-01.

J.S.
A.S.
CE
YO

MB

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 630 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 78 (76).
Under året har 3 (5) bostadsrätter överlåtit.
Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Gränby 22:5 har ett taxeringsvärde uppgående till 92 165 000 kr, varav byggnadsvärdet är 76 365 000 kr. Fastigheten byggdes 2012-2014.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	1 st
med sammanlagd yta av 4 894 kvm	2 rok	11 st
	3 rok	16 st
	3-4 rok	8 st
	4 rok	12 st
	4-5 rok	3 st
	5-6 rok	<u>2 st</u>
Summa bostadslägenheter		53 st
Garage		18 st
P-platser		19 st

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

3.5
Jg
A.S.
CB
40
UB

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	630	600	600	600
Låneskuld kr/kvm	8 825	8 909	8 992	10 484
Likvida medel	3 213	2 368	1 501	5 627
Kassalikviditet i %	276,1	22,2	135,9	606,2
Soliditet i %	73,9	73,7	73,6	71,5
Överskott för underhåll kr/kvm	256	244	239	235
Nettoomsättning	3 926	3 798	3 744	3 725
Resultat efter finansiella poster	-24	-79	-101	-189
Årets resultat	-24	-79	-101	-189
Eget kapital	130 118	130 142	130 221	130 322
varav underhållsfond	1 040	853	668	491
Utfört underhåll	9	0	0	13

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.

J.S.
J.S.
A.S.
Ch
YO MB

Förändring i eget kapital

	Medlems <u>insatser</u>	Upplåtelse <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 389 000	29 781 000	852 875	-801 773	-79 231	130 141 871
Avsättning till fond för yttre underhåll			187 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-266 231	79 231	
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat					-23 763	-23 763
Belopp vid årets utgång	100 389 000	29 781 000	1 039 875	-1 068 004	-23 763	130 118 108

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 068 004
Årets resultat	-23 763
	<hr/>
Att disponera	-1 091 767
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	405 050
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-9 350
Balanserat resultat	-1 487 467
	<hr/>
Summa	-1 091 767

Ekonomisk ställning och resultat

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

I.S.
J8
A.S.
CD
40
MB

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 926 394	3 797 993
Summa rörelseintäkter		3 926 394	3 797 993
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 571 383	-1 530 684
Övriga externa kostnader	4	-55 422	-13 193
Personalkostnader och arvoden	5	-81 218	-44 014
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 324 417	-1 324 417
Summa rörelsekostnader		-3 032 440	-2 912 308
Rörelseresultat		893 954	885 685
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 575	4 003
Räntekostnader och liknande resultatposter		-922 292	-968 919
Summa finansiella poster		-917 717	-964 916
Resultat efter finansiella poster		-23 763	-79 231
Resultat före skatt		-23 763	-79 231
Årets resultat		-23 763	-79 231

J.S.
J.B.
A.S.
O.S.
Y.O.

MB

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	172 659 081	173 983 498
Summa materiella anläggningstillgångar		172 659 081	173 983 498
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		172 659 581	173 983 998
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		21 276	16 571
Övriga fordringar	9	2 228 537	1 387 276
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	106 616	113 445
Summa kortfristiga fordringar		2 356 429	1 517 292
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	11	984 212	981 268
Summa kassa och bank		984 212	981 268
Summa omsättningstillgångar		3 340 641	2 498 560
SUMMA TILLGÅNGAR		176 000 222	176 482 558

3.5
J8
A.S.
Cull
70
MB

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		130 170 000	130 170 000
Fond för yttre underhåll		1 039 875	852 875
Summa bundet eget kapital		131 209 875	131 022 875
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 068 004	-801 773
Årets resultat		-23 763	-79 231
Summa ansamlad förlust		-1 091 767	-881 004
Summa eget kapital		130 118 108	130 141 871
<i>Långfristiga skulder</i>	12		
Övriga skulder till kreditinstitut		44 672 500	35 097 500
Summa långfristiga skulder		44 672 500	35 097 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	425 000	10 425 000
Leverantörsskulder		197 278	221 415
Skatteskulder		13 650	13 650
Övriga skulder	13	38 334	2 960
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	535 352	580 162
Summa kortfristiga skulder		1 209 614	11 243 187
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		176 000 222	176 482 558

J. J
J 8
A.S.
Ole
70

MB

Kassaflödesanalys	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-23 763	-79 231
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 324 417	1 324 417
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 300 654	1 245 186
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	2 108	15 206
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-33 573	32 331
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 269 189	1 292 723
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-425 000	-425 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-425 000	-425 000
Årets kassaflöde	844 189	867 723
Likvida medel vid årets början	2 368 487	1 500 764
Likvida medel vid årets slut	3 212 676	2 368 487

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

3.5
J8
As
C40
40
MB

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 120-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 113 år.

Inkomstskatt

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

Skulder till kreditinstitut

Inga av föreningens lån förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår.

J.S
JZ
A.S.
OK
YD
MB

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 083 616	2 936 820
Hysesintäkter gästrum	3 750	4 200
Hysesintäkter garage	209 050	212 950
Hysesintäkter p-platser	116 500	108 000
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter	135 468	132 606
Överlåtelseavgift	4 732	5 815
Pantförskrivningsavgift	5 179	3 670
Elavgifter från medlemmar	216 403	230 119
Vattenavgifter från medlemmar	122 700	135 793
Avgift vid andrahandsuthyrning från medlemmar	26 856	28 020
Övriga intäkter	2 140	0
Summa nettoomsättning	3 926 394	3 797 993

J. S

78

A.S.
All

40

MB

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	102 768	101 688
Serviceavtal	56 566	50 019
Entreprenadstäd	60 813	49 125
Besiktningkostnader	40 316	9 481
Snörenhållning	0	4 125
Förbrukningsmaterial	4 615	15 265
Reparationer	111 181	67 242
Elavgifter	317 336	332 657
Uppvärmning	276 939	294 023
Vatten och avlopp	140 682	158 563
Sophämtning	72 731	72 490
Fastighetsförsäkringar	52 076	55 558
Kabel-TV, bredband m.m	135 224	135 224
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	13 650	13 650
Administrativ förvaltning enligt avtal	79 041	75 468
Vicevärdstjänster enl avtal	74 316	72 884
Övriga externa tjänster, drift	5 696	3 392
Studie- och fritidsverksamhet	1 028	2 930
Medlems- och föreningsavgifter	16 200	16 200
Övriga driftskostnader	855	700
Summa driftkostnader	1 562 033	1 530 684
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll garage	9 350	0
Summa underhållskostnader	9 350	0
Summa fastighets- och driftkostnader	1 571 383	1 530 684

J. >
JZ
A.S.
Ad
YO
MB

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Konsultarvoden	45 553	3 762
Revisionsarvode extern revisor	9 869	9 368
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	0	63
Summa övriga externa kostnader	<u>55 422</u>	<u>13 193</u>

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Styrelsearvoden*	50 860	27 755
Arvoden föreningsrevisor	2 380	2 275
Arvode valberedning	8 560	1 365
Övriga arvoden	0	4 550
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	19 418	8 069
Summa personalkostnader och arvoden	<u>81 218</u>	<u>44 014</u>

* Differensen mellan åren beror på en periodisering 2018.
Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 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.	4 575	4 003
Räntekostnader	-922 292	-968 919
Summa finansiella poster	<u>-917 717</u>	<u>-964 916</u>

3 >
18
A.S.
40
NB

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	158 930 000	158 930 000
Ingående avskrivning på byggnader	-7 946 502	-6 622 085
Årets avskrivningar, byggnader	-1 324 417	-1 324 417
Bokförda värden byggnader	<u>149 659 081</u>	<u>150 983 498</u>
Mark	<u>23 000 000</u>	<u>23 000 000</u>
Utgående redovisat värde byggnader och mark	<u>172 659 081</u>	<u>173 983 498</u>
Taxeringsvärde byggnad	76 365 000	76 365 000
Taxeringsvärde mark	15 800 000	15 800 000

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 9 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	2 228 463	1 387 219
Skattekonto	<u>74</u>	<u>57</u>
Summa övriga fordringar	<u>2 228 537</u>	<u>1 387 276</u>

J. S
Jg
A.S.
Cde
40 MB

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	4 759	3 468
Sophämningskostnader	5 774	3 684
Försäkringspremier	60 217	52 076
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	35 866	54 217
	<hr/>	<hr/>
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	106 616	113 445

Not 11 Kassa och bank

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
SBAB Bank	984 212	981 268
	<hr/>	<hr/>
Summa kassa och bank	984 212	981 268

J.S.
J8
A.S.
CSE
YO
NB

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	45 097 500	45 522 500
Summa skulder från kreditinstitut	45 097 500	45 522 500
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	51 760 000	51 760 000
Summa ställda säkerheter	51 760 000	51 760 000

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	2,69	2025-06-30	18 937 500
Stadshypotek	0,77	2024-06-30	10 000 000
Stadshypotek	2,29	2023-06-30	10 000 000
Stadshypotek	1,08	2022-06-30	6 160 000
Summa			45 097 500
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-425 000
Totalt			44 672 500

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 42 972 500

J.S.
TJ
A.S.
C.C.
40
MB

Not 13 Övriga skulder

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Källskatt för arvoden och personallöner	18 402	0
Avräkning sociala avgifter	15 729	0
Övriga kortfristiga skulder	4 203	2 960
Summa övriga skulder	38 334	2 960

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Löner och arvoden	45 952	45 500
Arbetsgivaravgifter	17 985	14 296
Reparationskostnader	0	5 455
Arvode revision	9 690	9 321
Elavgifter	25 005	24 534
Uppvärmningskostnader	35 736	37 916
Förutbetalda hyror och avgifter	253 993	282 576
Upplupna räntekostnader	146 991	160 564
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	535 352	580 162

J.S
J.B
A.S.
C.C
Y.O
M.B

Uppsala 2021- 04-21



Johan Skage



Yvonne Orre

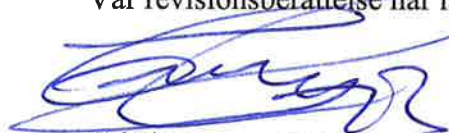
Jenny Zie



Anders Steinvall



Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- 4-26.



Cristian Sayas Cuarez
Av föreningen vald revisor

21-04-30



Marielle Bredberg
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 76 Gryningsljustet i Uppsala, org.nr. 769620-9753

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 76 Gryningsljustet i Uppsala för räkenskapsåret 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf 76 Gryningsljustet i Uppsala för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Uppsala den 26/4 2021

3074-21



Marielle Bredberg
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Cristian Sayas Cuarez
Av föreningen vald revisor