



HSB – där möjligheterna bor

Ordinarie föreningsstämma

Måndag den 28 februari 2022

Härmed kallas medlemmarna i HSB BRF 41 Tunaberg till ordinarie föreningsstämma, måndag den 28 februari kl 18.30. Registrering till stämman öppnar kl 18.00.

Plats: Tunabergskyrkan

På grund av pandemin följer vi FHMs rekommendationer.

Årsredovisningen bifogas kallelsen till medlemmarna. Den finns även att tillgå på hemsidan.

Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare (sittande sekreterare)
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid stämma
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning. En ledamot utses till sammankallande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen hänskjutna frågor till föreningsstämman och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen. Styrelsen efterfrågar stämmans godkännande att skapa en årlig budgetpost á 5000kr för avtackning av styrelsemedlemmar och förtäring. Inga anmälda frågor eller motioner till stämman har inkommit från medlemmar
25. Föreningsstämmans avslutande.

Varmt välkomna



Årsredovisning

För HSB BRF 41 Tunaberg Uppsala

717600-4476

Räkenskapsåret

2020-09-01-2021-08-31

Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	17

Styrelsen för HSB BRF 41 Tunaberg i Uppsala får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-09-01 - 2021-08-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1960. Föreningen äger byggnaderna på fastigheter Tuna Backar 1:14,34:234:3, som byggdes år 1963/1964 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningen huvudsakliga ändamål är att i föreningens byggnader upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-11-27.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Med anledning av frågeställningar som uppkom i samband med arbetet i ROT projektet, utlystes 2020-10-06, en extra stämma.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-02-23. På grund av pandemins striktare restriktioner, fick stämma i fysisk form utgå helt. Istället genomfördes stämman i form av poströstning.

Efter senaste ordinarie föreningsstämman har styrelsen haft följande sammansättning:

Ann Liljemark	Ordförande (fr o m 2021-02-23) i tur att avgå
Sara Andreasson	Vice ordförande i tur att avgå
Alice Egger	Sekreterare i tur att avgå
Ulrika Söderberg	Ledamot
Thomas Wahl	Ledamot
Tord Hedén	Ledamot utsedd av HSB Uppsala
Harald Brinck	Suppleant i tur att avgå

Leif Eriksson omvaldes som suppleant, men lämnade återbud till platsen i samband med stämman. En suppleantplats har därför varit vakant under verksamhetsåret.

Jan Olov Sjölund avgick som ordförande vid årsstämman 2021-02-23. Innehar ordförandeposten perioden 2020-09-01--2021-02-23

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare:

Ann Liljemark och Sara Andreasson, två i förening.

Revisorer:

Cecilia Edlund vald av föreningen som ordinarie revisor och Niclas Wärenfeldt från BoRevison, utsedd av HSB Riksförbund. Som suppleant för Cecilia Edlund valdes Per Anestål.

Valberedning:

I valberedningen ingår Anna Kari Palm (sammankallande) samt Jimmy Johansson och Leena Westberg Eriksson

Studie och fritidsledare:

Under året har Harald Brinck haft uppdraget.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Sweax:	ekonomisk förvaltning
HSB riksförbund:	centralt medlemskap
Upplands BoService:	fastighetsskötsel
Upplands BoService	underhållsplan
BetterUp:	städning fram till och med december 2020
Arona städ AB:	städning från januari 2021
Uppsala Vatten & Avfall:	vatten, hushållsavfall
Returpappercentralen :	avfallshantering
Ragn-Sells:	avfallshantering
Vattenfall:	elhandel elnät, fjärrvärme
Certego:	nyckelhantering
Tele 2 (fd ComHem):	kabel-TV: avtalet uppsagt från maj 2022
Telenor:	bredband avtalet uppsagt från maj 2022
Söderberg och Partner:	försäkringsmäklare
Protector:	fastighetsförsäkring
Nomor:	skadedjursbekämpning
Suez:	containertömning
Upplands Energi:	elhandel
Parkia:	parkeringsövervakning
Anticimex:	systematiskt brandskydd (SBA)
Lundqvist el:	elservice
Skolfastigheter:	grusplan för tillfällig ersättningsparkering under ROT projektet (1/10 2020- 30/6 2021)
JO Konsult:	ekonomi ROT 24/2 2021-30/5 2021

Styrelsen ser kontinuerligt över våra avtal för att föreningen ska få bästa möjliga och mest kostnadseffektiva villkor, med bra avtalstider.

I första hand sägs avtal upp för omförhandling, i andra hand för ny upphandling/ konkurrensutsättning.

Större underhåll som gjorts:

2004 fönsterbyte och utbyggnad av balkonger

2006-2007 stamreovering

2011-2012 investering i yttre miljö sam kontroll av alla avlopp

2013-2014 byte av garageportar inkl lås

2014-2015 delvis utbyta spilledningar

2015-2016 byte till säkerhetsdörrar i alla lägenheter, samt nytt låssystem

2018-2019 relining av föreningens avlopp

2019-2020 Byggprojekt påbörjas. Tak, förstärkning av tak, solceller monterats, byte av takplåtar, reovering av skorstenar, dränering takavvattning, kulvertar.

2020-2021 färdigställande av byggprojekt. Dränering av husen, målningsarbeten, nya entréportar och nytt inpasseringsystem. Byte till LED lampor, ljussättning av gårdar.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 5 614 660 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 105 850 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Beslutande organ är föreningsstämman.

Lagstadgade besiktningar har genomförts.

Lägenhetsfördelning

Föreningen har följande bostadsrätt och uthyrningsenheter

Bostadslägenheter med bostadsrätt:

2 rok	135 st
3 rok	<u>96 st</u>
Summa bostadslägenheter	231 st

med sammanlagd yta av 15 382 kvm

Lokaler	5 st
Förråd	29 st
Varmgarage	40 st
Kallgarage	42 st
P-plats med el-plint	59 st
P-plats utan el	4 st
MC-plats	2 st

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade hos Protector. Skadedjursförsäkring finns hos Nomor.

Bostadsrättstillägget ingår i försäkringen hos Protector.

Hemförsäkring är dock nödvändig och tecknas samt bekostas av bostadsrättsinnehavaren.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har ett stort byggprojekt avseende underhåll och förbättringar pågått och är inne i slutfas.

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett minusresultat om 1 393 719. Det fria egna kapitalet uppgår detta räkenskapsår till 15 450 053.

Medlemsinformation

Från 1 september 2021 höjdes avgifterna med 2%, allt enligt den plan som tidigare aviserats.

Vid verksamhetsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 596 kr / kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansierings, samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Under verksamhetsåret har 11 (13) bostadsrätter överlåtit.

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 290 (284)

Inom parentes anges antal föregående år.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
Genomsnittlig årsavgift bostäder				
kr/kvm	596	590	578	569
Låneskuld kr/kvm	5 173	2 082	1 799	1 836
Likvida medel	11 163	10 217	3 774	4 563
Kassalikviditet i %	89	49	60	228
Soliditet	21	40	42	39
Nettoomsättning	10 699	10 699	10 073	9 820
Resultat efter finansiella poster	-1 394	1 576	2 235	1 552
Årets resultat	-1 394	1 576	2 235	1 552
Eget kapital	21 974	23 368	21 792	19 557
varav underhållsfond	5 615	6 303	6 298	6 149
Utfört underhåll	569	727	0	350

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.

Definitioner nyckeltal

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

Låneskuld kr/ kvm. Föreningens totala fastighetslån fördelat på kvmytanför bostäder och lokaler.*Likvida medel* består av föreningens eventuella placeringar och banktillgodohavanden.

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

Soliditet beräknas summa av eget kapital delat med totala tillgångar (balansomsättning) Det 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.

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 av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	909 495	6 302 650	14 580 089	1 575 692	23 367 926
Disposition av föregående års resultat:		-687 990	1 575 692 687 990	-1 575 692	-687 990 687 990
Årets resultat				-1 393 719	-1 393 719
Belopp vid årets utgång	909 495	5 614 660	16 843 771	-1 393 719	21 974 207

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kronor):

balanserad vinst	16 843 772
årets förlust	-1 393 719
	15 450 053

disponeras så att

avsättning fond för yttre underhåll	105 850
uttag av fond för yttre underhåll	-569 289
i ny räkning överföres	15 913 492
	15 450 053

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	10 699 373	10 668 949
Övriga rörelseintäkter	3	20 512	122 746
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		10 719 885	10 791 695
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-7 280 614	-6 462 847
Planerade underhåll	5	-569 289	-726 970
Övriga externa kostnader	6	-875 993	-64 572
Personalkostnader	7	-513 356	-398 412
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 286 485	-1 251 711
Övriga rörelsekostnader		-937 900	0
Summa rörelsekostnader		-11 463 637	-8 904 512
Rörelseresultat		-743 752	1 887 183
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		141	4 095
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-650 108	-315 586
Summa finansiella poster		-649 967	-311 491
Resultat efter finansiella poster		-1 393 719	1 575 692
Resultat före skatt		-1 393 719	1 575 692
Årets resultat		-1 393 719	1 575 692

Balansräkning	Not	2021-08-31	2020-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	86 973 529	46 919 387
Inventarier, verktyg och installationer	10	183 517	221 550
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	6 500 000	1 115 455
Summa materiella anläggningstillgångar		93 657 046	48 256 392
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		93 657 546	48 256 892
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		48 444	4 217
Övriga fordringar	13	126 377	10 267 099
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	122 248	143 625
Summa kortfristiga fordringar		297 069	10 414 941
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		11 163 273	0
Summa kassa och bank		11 163 273	0
Summa omsättningstillgångar		11 460 342	10 414 941
SUMMA TILLGÅNGAR		105 117 888	58 671 833

Balansräkning	Not	2021-08-31	2020-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		909 495	909 495
Fond för yttre underhåll		5 614 660	6 302 650
Summa bundet eget kapital		6 524 155	7 212 145
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		16 843 772	14 580 089
Årets resultat		-1 393 719	1 575 692
Summa fritt eget kapital		15 450 053	16 155 781
Summa eget kapital		21 974 208	23 367 926
Långfristiga skulder	15		
Övriga skulder till kreditinstitut	15, 16	69 847 385	14 120 895
Summa långfristiga skulder		69 847 385	14 120 895
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15, 16	9 718 893	19 087 797
Leverantörsskulder		359 179	867 247
Skatteskulder		33 727	37 793
Övriga skulder	17	30 513	113 485
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	3 153 983	1 076 690
Summa kortfristiga skulder		13 296 295	21 183 012
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		105 117 888	58 671 833

Kassaflödesanalys	Not	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Den löpande verksamheten			
Årets resultat		-1 393 719	1 575 692
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 224 385	1 251 711
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		830 666	2 827 403
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-44 228	15 670
Förändring av kortfristiga fordringar		67 488	227 257
Förändring av leverantörsskulder		-508 068	8 911
Förändring av kortfristiga skulder exkl kortfristig del av lån till kreditinstitut		1 867 946	14 888
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 213 804	3 094 129
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-47 625 039	-1 048 730
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-47 625 039	-1 048 730
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		46 357 586	4 397 332
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		46 357 586	4 397 332
Årets kassaflöde		946 351	6 442 731
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		10 216 922	3 774 191
Likvida medel vid årets slut		11 163 273	10 216 922

4

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparation 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. Avskrivningen 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	1,6
Markanläggningar	5,0
Relining	4,0
Inventarier	20,0

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

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 ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 9 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/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 1 459 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig 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 verksamheterna som inte kan hänföras till fastigheten t e x avkastning på en del placeringar.

Not Ställda säkerheter

	2021-08-31	2020-08-31
Fastighetsinteckning uttagna pantbrev	80 310 000	43 326 000
	80 310 000	43 326 000

Not 2 Nettoomsättning

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Årsavgifter bostäder	9 163 106	9 074 080
Hysesintäkter lokaler*	289 297	376 280
Hysesintäkter garage	393 601	336 678
Hysesintäkter p-platser	157 699	127 901
Kabel-Tv och bredbandsavgifter	346 500	346 500
Pant-, överlåtelse- andrahandsavgifter	58 761	52 777
Övriga intäkter**	290 409	354 733
	10 699 373	10 668 949

*Hysesintäkt lokaler, minskning beror på att en lokal har nyttjas till etableringslokal vid byggprojektet.

**Övriga intäkter, innehåller vatten- och el, samt 2019/2020 ersättning från HSB Riksförbund om 210 tkr.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Återvunna hyres- och kundfordringar	20 512	18 108
Erhållna kommunala bidrag	0	18 375
Försäkringsersättningar	0	86 263
	20 512	122 746

Not 4 Driftskostnader

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Fastighetsskötsel	1 379 826	1 209 122
Trädgårdsskötsel utöver avtal	22 807	0
Entreprenadstäd	206 144	206 636
Förvaltare	0	473 820
Övriga kostnader drift	0	21 575
Reparationer	360 209	223 792
Underhållsplanering	28 000	0
Besiktningkostnader*	432 670	66 000
Systematiskt brandskyddsarbete	22 658	0
Serviceavtal	0	14 000
Konsultarvode	22 750	0
Förbrukningsmaterial	28 533	14 828
Förbrukningsinventarier	18 827	0
Administrativ förvaltning enligt avtal	199 766	211 557
Arvode ekonomisk förvaltning utöver avtal	102 330	0
Övriga förvaltningskostnader (stämmor och möten)	51 944	19 630
Studie och fritidsverksamhet	0	1 450
Medlems och föreningsavgifter HSB	69 600	69 600
Arrtende p-platser	43 533	0
Vidarefakturerad kostnad	10 003	0
Fastighetsförsäkring	217 220	207 566
Fastighetsskatt och avgift	398 109	391 179
Elavgifter	368 524	225 556
Uppvärmning	1 934 228	1 858 905
Vatten och avlopp	650 700	543 988
Sophämtning	301 836	264 474
Kabel-TV och bredband	410 397	439 169
	7 280 614	6 462 847

*Besiktningkostnader 2020/2021 avser besiktning och sanningering olja

Not 5 Planerat underhåll

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Planerat underhåll mark	0	105 250
Planerat underhåll vatten och avlopp	0	575 035
Planerat underhåll tvättstuga	76 934	46 685
Planerat underhåll gemensamt utrymme*	492 355	0
	569 289	726 970

*Skyddsrum

Not 6 Övriga externa kostnader

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Kontorsmaterial och dyl	1 597	3 624
Juristkostnader	11 813	25 594
Inkasso och KFM (medlemmar)	4 636	17 266
Revisionsarvode extern revisor	20 000	18 088
Bankkostnader inkl inteckningar på nya lån	837 947	0
	875 993	64 572

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode fast och sammanträdesarvode	146 419	152 968
Extra utfört arbete av styrelsen	247 945	153 966
Arvode föreningsrevisor och valberedning	18 200	18 199
Arbetsgivaravgifter	100 792	73 279
Totala arvoden och arbetsgivaravgifter	513 356	398 412

Not 8 Finansiella poster

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Räntekostnader på fastighetslån	-650 071	-315 582
Dröjsmålsräntor	-37	-4
	-650 108	-315 586

Not 9 Byggnader och mark

	2021-08-31	2020-08-31
Ingående anskaffningsvärden	66 459 945	66 459 945
Årets anskaffning*	42 240 494	0
Årets utranteringar	-1 199 300	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107 501 139	66 459 945
Ingående avskrivningar	-19 967 658	-18 758 917
Återföring avskrivningar	261 400	0
Årets avskrivningar byggnad	-1 248 452	-1 208 741
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 954 710	-19 967 658
Utgående redovisat värde	86 546 429	46 492 287

Taxeringsvärden byggnader	142 220 000	142 220 000
Taxeringsvärden mark	128 888 000	128 888 000
	271 108 000	271 108 000
Bokfört värde byggnad, standardförbättring, markanläggning	81 572 041	46 492 287
Bokfört värde mark	427 100	427 100
	81 999 141	46 919 387

*Årets anskaffning: laddstolpar 80 625, solceller 3 920 000, IMD 840 000, fasad och inomhusbelysning 646 284, markarbete 9 300 000, tak 15 373 585, fasad 12 080 000.

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-08-31	2020-08-31
Ingående anskaffningsvärden	671 328	671 328
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	671 328	671 328
Ingående avskrivningar	-449 778	-406 808
Justerad avskrivning	4 939	0
Årets avskrivningar	-42 972	-42 970
Utgående ackumulerade avskrivningar	-487 811	-449 778
Utgående redovisat värde	183 517	221 550

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2021-08-31	2020-08-31
Ingående anskaffningsvärden	1 115 455	66 725
Inköp	47 058 130	1 048 730
Omklassificeringar	-41 673 585	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 500 000	1 115 455
Utgående redovisat värde	6 500 000	1 115 455

Omklassificering om 42 Mkr avser tak, fasad, mark, solceller och IMD, färdigställt 2020/2021

Utgående redovisat värde om 6,5 Mkr avser passagesystem och portar/dörrar, färdigställs 2021/2022

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-08-31	2020-08-31
Andel i HSB Riksförbund	500	500
Summa	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 13 Övriga fordringar

	2021-08-31	2020-08-31
Avräkningskonto med HSB Uppsala*	0	10 216 922
Skattekonto	0	24 337
Löneförskott	0	4 247
Momsfordran	126 377	0
Övriga fordringar	0	21 593
	126 377	10 267 099

*Reglerat genom överföring till föreningens bankkonto i Handelsbanken hösten 2020, se balansräkning Kassa och bank 2020 2021.

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Försäkringspremier	72 334	69 552
Kabel-Tv, bredband- avgifter m m	35 798	6 920
Sophämtningskostnader	0	11 136
Vattenkostnader	9 975	0
Upplupen ränteintäkt	0	4 026
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	4 141	51 991
	122 248	143 625

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Föreningens banklån om 79 566 278 (f g år 33 208 692) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2021-08-31	2020-08-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	69 847 385	14 120 895
	69 847 385	14 120 895
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut (nästa års amortering)	633 096	602 668
Övriga skulder till kreditinstitut (lån med omförhandling 2021/2022)	9 085 797	18 485 129
	9 718 893	19 087 797

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-08-31	Lånebelopp 2020-08-31
Stadshypotek	1,14	2022-06-01	3 720 000	
Stadshypotek	1,48	2023-10-30	1 483 240	
Stadshypotek	1,48	2023-10-30	4 515 950	
Stadshypotek	0,83	2023-12-01	4 401 705	
Stadshypotek	1,03	2028-09-30	9 000 000	
Stadshypotek	0,83	2026-03-30	5 385 000	
Stadshypotek	0,89	2025-09-01	2 809 586	
Stadshypotek	1,03	2028-09-30	6 000 000	
Stadshypotek	1,03	2028-12-01	10 000 000	
Stadshypotek	1,12	2029-03-01	15 000 000	
Stadshypotek	0,58	2024-03-30	1 885 000	
Stadshypotek	0,55	2022-06-01	3 365 797	
Stadshypotek	1,21	2029-06-01	10 000 000	
Stadshypotek	0,55	2022-06-01	2 000 000	
			79 566 278	33 208 692
Kortfristig del av långfristig skuld			9 718 893	19 087 797

Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen uppgår till 50 000 000.

Not 17 Övriga skulder

	2021-08-31	2020-08-31
Fond för inre reparationsfond	5 577	5 577
Avdragen skatt på arvoden	2 295	2 745
Arbetsgivaravgifter	2 052	2 461
Depositioner	16 900	18 900
Momsskuld	0	37 130
Omatchade inbetalningar	3 689	46 672
	30 513	113 485

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Arvoden	51 134	70 760
Arbetsgivaravgifter	15 727	22 232
Revision	18 550	18 550
El	26 907	15 325
Värme	82 424	77 646
Räntor	74 046	62 539
Utfört arbete byggprojekt	2 006 551	0
Aviserade intäkter	878 644	809 638
	3 153 983	1 076 690

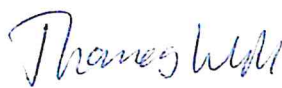
Uppsala 16/12 2021


Ann Liljemark
Ordförande


Sara Andreasson



Alice Egger

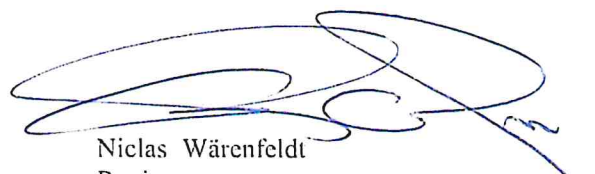

Ulrika Söderberg


Thomas Wahl


Tord Hedén

Vår revisionsberättelse har lämnats
10/11-2021


Cecilia Edlund
Av föreningen vald revisor


Niclas Wärenfeldt
Revisor
BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 41 Tunaberg i Uppsala, org.nr. 717600-4476

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 41 Tunaberg i Uppsala för räkenskapsåret 2020-2021.

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 2021 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 revisions sed i Sverige. Revisoremas 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 41 Tunaberg i Uppsala för räkenskapsåret 2020-2021 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 tryggt 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.

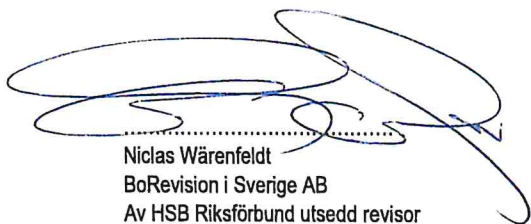
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

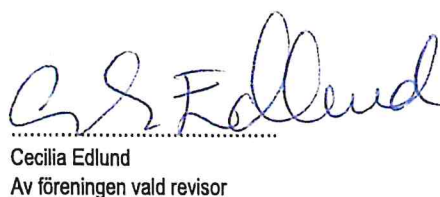
Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi informera om att styrelsen i sin förvaltning har brutit avseende att skatter och avgifter vid ett flertal tillfällen under räkenskapsåret inte har betalats i rätt tid.

Uppsala den 10/1-2021



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Cecilia Edlund
Av föreningen vald revisor