

# HSB Brf 53 Gräslöken



## Årsredovisning för 2019

# 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 53 Gräslöken i Uppsala**  
**Org nr 717600-7644**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	8
Flerårsöversikt	9
Förändring i eget kapital	10
Resultatdisposition	10
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Noter	15
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	15
Upplýsningar till resultaträkningen	16
Upplýsningar till balansräkningen	20

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



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf 53 Gräslöken i Uppsala (717600-7644) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1968. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Årsta 5:1-6, 6:2-7, 21:1, 22:1, 23:1 samt 24:1-2 som byggdes år 1970-72 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 16 juni 2018.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2019. En extra föreningsstämma hölls den 27 november 2019 efter att mer än 10 % av bostadsrättsinnehavarna krävt detta. De frågor som behandlades var inkomna motioner angående medlemsinformation, fönster och dörrar, besöksparkering Gräslöksgatan, växtlighet på uteplatser. Styrelsen har under året haft 15 protokollförda styrelsemöten.

#### *Styrelsens sammansättning:*

Karl Anders Andersson	ordförande	
Fredrik Fredin	vice ordförande	
Helena Westergren	sekreterare	
Sara Anter	ledamot	i tur att avgå
Johanna Persbo	ledamot	i tur att avgå
Peter Laveholt	ledamot	i tur att avgå
Åsa Johansson	ledamot	
Inger Wahlund	ledamot	i tur att avgå
Tommy Olsson	ledamot utsedd av HSB Uppsala	
Kenneth Sundin	suppleant	i tur att avgå
Torsten Eriksson	suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare är Karl Anders Andersson, Fredrik Fredin, Helena Westergren och Anders Sjölund. Firman tecknas två i förening.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Rose-Marie Östling, vald av föreningen och Niclas Wärenfeldt från BoRevision i Sverige AB, utsedd av HSB Riksförbund. Som suppleant för Rose-Marie Östling valdes Sofie Ivarsson.

I valberedningen ingår Johanna Hokkanen (sammanställande), Fredrik Wallén och Sindy Yanes.

Som intern förvaltare under året (för ordinarie förvaltare Houssein Alali som varit föräldraledig) har Anders Sjölund, HSB Uppsala AB, fungerat samt styrelsens ledamöter.

Inom styrelsen och bland medlemmar har följande arvoderade ansvarsområden tilldelats:

- Ansvarig underhållsplan - Tommy Olsson och Sara Anter (styrelsen)
- Ansvarig miljö - Torsten Eriksson (styrelsen)
- Ansvarig vicevärdsexpeditionen - Åsa Johansson (styrelsen)
- Ansvarig gräslöken fritid - Inger Wahlund och Helena Westergren (styrelsen)
- Ansvarig grannskapsbladet - Johanna Persbo (styrelsen)
- Ansvarig gymmet - Bengt Knabel, Erkki Hakulinen och Arja Hakkulinen (medlemmar)
- Ansvarig samlingslokalen - Christina Lindberg (medlem)
- Stamrenoveringsgrupp - Fredrik Fredin, KA Andersson, Tommy Olsson, Peter Laveholt, Kenneth Sundin (styrelsen)
- Tjänstgöring vid vicevärdsexpedition - Åsa Johansson, Inger Wahlund, Peter Laveholt (styrelsen)

En arbetsgrupp för information och kommunikation har startas upp av styrelsen. Arbetsgruppen kommer att överse hur föreningen kan utveckla sitt sätt att nå ut med information och underlätta kommunikationen inom föreningen. Hittills har ett nytt infoblad tagits fram och föreningen har fått ett antal nya e-postadresser för att underlätta kommunikationen med funktioner och ansvarshavare.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Upplands Boservice AB	Fastighetsskötsel
Upplands Boservice AB	Ventilationsservice
Certego AB	Nyckelhantering
Ekeby Städ AB	Städ
Relita Industri & Skadeservice AB	Stampolning
Vattenfall AB	Elnät
Telge Energi AB	Elhandel
Vattenfall AB	Fjärrvärme
Uppsala Vatten och Avfall AB	Vatten, hushållsavfall
Relita Industri & Skadeservice AB	Container
Länsförsäkringar AB	Fastighetsförsäkringar & Bostadstillägg
Anticimex	Skadedjurshantering
Com Hem AB	Kabel-tv (gruppavtal för alla boende), bredband
Telia AB	Telefoni
Parkia AB	Parkeringsvakt
Electrolux HUB	Bokningssystem

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

## **Övriga verksamheter inom Gräslöken fritid**

### **Studie- och fritidsverksamhet**

Samordnare för Gräslöken fritid har under verksamhetsåret varit Inger Wahlund och Helena Westergren.

Taggen används till motionslokalen, samlingslokalen, övernattningsrummet, tennisbanan och bastun. Till övriga lokaler används nyckel. För mer information kontakta ansvarig för respektive verksamhet eller gå in på föreningens hemsida.

### **Bastun**

Bastu finns i servicehus 4.  
Ansvarig: Bengt Andersson, tel. 070- 222 71 99

### **Bibliotek**

Ett bibliotek finns i servicehus 5, ingång från tvättstugan. Du lämnar några böcker där som du tror dina grannar är intresserad av och lånar hem nya.  
Ansvarig: Ginger Johansson tel. 073-908 46 96

### **Bordtennis**

Lokalen tillfälligt stängd från augusti 2019 pga stamreoveringen.

### **Boule**

Boulebanorna finns vid servicehus 2.  
Ansvarig: Kurt Lindberg tel. 018- 25 24 03

### **Bridge**

På torsdagar efter lunch används samlingslokalen i servicehus 4 för bridgespel.  
Inga förkunskaper behövs.  
Ansvarig: Kurt Lindberg tel. 018-25 24 03

### **Motionslokal**

Motionslokalen finns vid servicehus 2, egen ingång.  
Motionslokalen utnyttjas flitigt och är mycket uppskattat av de boende. Lokalen har det mesta man kan kräva av en välfungerande motionslokal.  
Ansvariga: Bengt Knabel, tel. 018-25 04 03, Erkki & Arja Hakulinen, tel. 070-524 97 33

### **Pensionärsverksamhet**

Det har varit nio träffar under året i samlingslokalen, servicehus 4. Alla daglediga är välkomna, ingen förhandsanmälan behövs. Syftet med träffarna är att lära känna människor i området för ökad trygghet och trivsel. Det serveras lunch som bostadsrättsföreningen subventionerar. Deltagarna bidrar ekonomiskt genom lotterier.  
Ansvariga: Kurt & Christina Lindberg, tel. 018-25 24 03 och Gun Hydling, tel. 018-24 70 46

4

### ***Samlingslokalen***

I servicehus 4 finns lokal att hyra för dina festligheter som födelsedagskalas, dop m.m.  
Ansvarig Christina Lindberg tel. 076-849 41 99

### ***Snickarboden***

Lokal för snickerier och målningsarbeten finns i servicehus 2, tvättstugan.  
Snickarbänk finns.  
Ansvarig: Kurt Eriksson tel. 070-733 40 10

### ***Tennis***

Tennisbanan är belägen Kamomillgatan/Fänkålgatan. Den har som vanligt varit öppen under sommarhalvåret.  
Ansvariga: Artur Ciszewski, tel. 070-792 43 53 och Ortram Fisher, tel. 073-982 73 86

### ***Vävstugan***

Vävstugan är belägen vid servicehus 5, egen ingång. Vävstolar finns att låna. Vävgruppen träffas en gång per månad för planering därutöver tid för egen vävning.  
Ansvarig: Kurt Lindberg, tel. 018-25 24 03 och Ingrid Eriksson tel. 073-98 31 434

### ***Övernattningsrummet***

I servicehus 3, ingång från tvättstugan, finns rum att hyra för dina gäster. Övernattningsrummet har utökats och har nu fyra sängplatser.  
Ansvarig: Christina Lindberg tel. 076-849 41 99

För mer information om Gräslöken fritid kontakta de ansvariga för respektive verksamhet eller se vår hemsida samt i Grannskapsbladet.

### ***Verksamheter under styrelsens ansvar***

#### **Grannskapsbladet**

Har utkommit med fyra nummer.

Ansvarig utgivare & Redaktör: Johanna Persbo

#### **Föreningens hemsida**

<https://www.hsb.se/uppsala/brf/grasloken/>

Webbmaster: Tommy Olsson

#### **Vicevärdsexpeditionen**

Ansvarig för vicevärdsexpeditionen är Åsa Johansson. Information om bemanning och öppethållande finns på föreningens hemsida.



### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

#### *Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 1 641 429 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 20 622 115 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 2 526 768 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 kassaflösesanalys på sid 14.

#### *Underhåll och investeringar*

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 48 192 312 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 0 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning gör avsteg från den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen, se förklaring nedan. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 2 526 768 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Föreningens stadgar föreskriver att avsättningen till yttre fond sker enligt antagen underhållsplan. Den rekommenderade avsättningen för 2019 var ca -501 810 kr, egentligen 0 kr. Detta pga byte av regelverk K2 till K3 (år 2017). Då flertalet kommande åtgärder kommer att behandlas som investeringar.

#### ***Underhåll av fastigheten***

*Genomfört underhåll under verksamhetsåret, se not 4.*

- Slamsugning dagvattenbrunnar.
- Målning slagportar servicehus 1.
- Målning dörrar trä servicehus 4
- Löpande byte av motorvärmarruttag.
- Löpande målning lekutrustning.
- Byte av takplåt på garage 86-87 på kvarter Fänkålen framskjutet till 2021 pga av stamrenoveringen.

#### *Planerat underhåll/arbete för kommande år*

- Asfaltering, omläggning körbanor och gångbanor.
  - Justering betongstöd p-ytor.
  - Byte avbärräckten p-ytor.
  - Löpande OVK besiktning i fas med stamrenoveringen.
  - Målning och nya golvmattor i servicehus 1.
- Kostnad: Planerat underhåll 1,6 milj kr, Investering 2,7 milj kr.

Kommande planerat större underhåll

- 2022-2024 Byte fönster & dörrar.
- 2024-2028 Byte maskiner i tvättstugor.
- 2028-2032 Byte balkongräcken.
- 2032-2034 Byte takplåt.

*Stamreovering, se not 12.*

Utöver ovanstående fortsätter stamreoveringen som startades under hösten 2019. Den projekterats av konsulten JPL, Jonas Lundhberg.

Arbetet med stamreoveringen beräknas fortgå under cirka 3 år. Stämmobeslutad budget 285 milj kr, reviderad budget efter upphandling 265 milj kr.

I samband med stamreoveringen, installeras en enhetsmätare av individuell elläsning som genomförs 2019-2022.

(För att erbjuda de boende möjligheter att förvara frysvaror under tiden deras lägenheter stamreoveras har bordtennisrummet nyttjats för att installera ett antal frysar).

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes den 14 augusti 2019. Vid besiktning framkom inga väsentliga brister.

Årsavgiften höjs med 1,5 % från och med den 1 januari 2020. I den långsiktiga budgetprognosen räknar styrelsen, trots stora underhållsåtgärder, med att endast behöva höja årsavgiften med 1,5 % årligen, kommande fem åren. Detta tack vare föreningens goda ekonomi och ett gynnsamt ränteläge.

Under året har ett nytt lån upptagits om 100 milj kr, lånet har en löptid på 5 år med 0,79 % ränta. Under de två kommande åren planeras ytterligare två lån att tas upp med liknande belopp. Dessa lån är avsedda för att täcka kostnaden för stamreovering och planerat underhåll.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 652 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 1012 (1008). Under året har 66 (64) bostadsrätter överlåtit. *Inom parentes anges antal föregående år.*

Föreningens fastigheter Årsta 5:1-6, 6:2-7, 21:1, 22:1, 23:1 samt 24:1-2 har ett taxeringsvärde uppgående till 628 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 444 400 000 kr.

Föreningens hus byggdes 1970-72 och större underhåll har gjorts 1992 då husen försågs med sadeltak. 2014-2016 genomfördes byte av intern kulvert för värme, vatten och avlopp. Arbetet avslutades hösten 2016.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar, bostadsrättstillägg ingår.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	62 st
med sammanlagd yta av 58 302 kvm	2 rok	370 st
	3 rok	338 st
	4,5 rok	<u>62 st</u>
Summa bostadslägenheter		832 st
Lokaler med bostadsrätt, 301 kvm		1 st
boendeparkeringsplatser		227 st
förhyrda parkeringsplatser		583 st
varav garageplatser är med el		290 st
parkeringsplatser med el		182 st
parkeringsplatser utan el		111 st
motorcykelgarage		10 st
Husvagnsplatser		12 st

En omfördelning mellan fasta parkeringsplatser där avgiften betalas månadsvis och parkeringsplatser med parkeringsavgift har skett under året.

Under tiden för stamreoveringen kommer ett antal parkeringsplatser att nyttjas för ersättningsboende i moduler.

Ett antal tillfälliga parkeringsplatser har tillskapats för att möta detta.

## 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>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	652	633	614	595
Låneskuld kr/kvm	3 846	2 181	2 220	2 259
Likvida medel	103 497	18 476	12 933	7 658
Kassalikviditet i %	197,7	45,6	88,2	50,6
Soliditet i %	22,8	33,0	32,1	30,7
Överskott för underhåll kr/kvm	189	192	178	147
Nettoomsättning	41 189	40 096	38 484	36 358
Resultat efter finansiella poster	1 641	1 868	2 659	845
Årets resultat	1 641	1 868	2 659	845
Eget kapital	71 423	69 781	67 913	65 254
varav underhållsfond	48 192	50 218	50 639	49 108
Utfört underhåll	2 527	2 514	921	1 919

### 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 (år 2014 - 2017)* beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager och förutbetalda kostnader/upplupna intäkter i förhållande till kortfristiga skulder.

\* *Kassalikviditet (from 2018)* beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som *Soliditet* beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

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

*Nettoomsättning* - de olika delposterna redovisas i not ”nettoomsättning”.

*Resultat efter finansiella poster* och *årets resultat* - se resultaträkningen.

*Eget kapital* och *underhållsfond* - se balansräkningens skuldsida.

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

### Förändring i eget kapital

	Medlems- <u>insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Totalt</u>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>2 608 300</b>	<b>50 217 866</b>	<b>15 087 323</b>	<b>1 867 809</b>	<b>69 781 298</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll		488 000			
Årets uttag från fond för yttre underhåll		-2 513 554			
Balanseras i ny räkning			3 893 363	-1 867 809	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-				
Årets resultat				1 641 429	1 641 429
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 608 300</b>	<b>48 192 312</b>	<b>18 980 686</b>	<b>1 641 429</b>	<b>71 422 727</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	18 980 686
Årets resultat	1 641 429
	<hr/>
Att disponera	20 622 115
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-2 526 768
Balanserat resultat	23 148 883
	<hr/>
Summa	20 622 115

### *Ekonomisk ställning och resultat*

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

*Handwritten mark*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	41 189 264	40 096 376
Övriga rörelseintäkter	3	102 479	54 522
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>41 291 743</b>	<b>40 150 898</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-27 908 228	-26 982 484
Periodiskt underhåll	5	-2 526 768	-2 513 554
Övriga externa kostnader	6	-323 781	-93 764
-Personalkostnader och arvoden	7	-550 003	-474 398
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-6 817 653	-6 817 653
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-38 126 433</b>	<b>-36 881 853</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 165 310</b>	<b>3 269 045</b>
<b>Finansiella poster</b>	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 695	20 328
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 552 576	-1 421 564
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 523 881</b>	<b>-1 401 236</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 641 429</b>	<b>1 867 809</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 641 429</b>	<b>1 867 809</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 641 429</b>	<b>1 867 809</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10, 11	183 037 032	189 854 685
Pågående nyanläggning	12	25 702 670	1 895 339
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>208 739 702</u>	<u>191 750 024</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		208 740 202	191 750 524
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		36 959	44 232
Övriga fordringar	14	103 830 795	18 991 969
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	861 538	794 675
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>104 729 292</u>	<u>19 830 876</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		104 729 292	19 830 876
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		313 469 494	211 581 400

2

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 608 300	2 608 300
Fond för yttre underhåll		48 192 312	50 217 866
Summa bundet eget kapital		50 800 612	52 826 166
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		18 980 686	15 087 323
Årets resultat		1 641 429	1 867 809
Summa fritt eget kapital		20 622 115	16 955 132
<b>Summa eget kapital</b>		<b>71 422 727</b>	<b>69 781 298</b>
<i>Långfristiga skulder</i>	16		
Övriga skulder till kreditinstitut		189 069 776	98 392 596
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>189 069 776</b>	<b>98 392 596</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	36 322 820	29 425 112
Leverantörsskulder		5 781 870	3 059 864
Övriga skulder	17	5 443 422	5 775 977
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	5 428 879	5 146 553
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>52 976 991</b>	<b>43 407 506</b>
 <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		 <b>313 469 494</b>	 <b>211 581 400</b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Årets resultat	1 641 429	1 867 809
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	6 817 653	6 817 653
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	8 459 082	8 685 462
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	122 155	-157 957
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	2 671 777	694 706
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	11 253 014	9 222 211
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-23 807 330	-1 384 024
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-23 807 330	-1 384 024
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	97 574 888	-2 295 112
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	97 574 888	-2 295 112
<b>Årets kassaflöde</b>	85 020 572	5 543 075
Likvida medel vid årets början	18 476 285	12 933 210
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	103 496 857	18 476 285

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

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

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

#### Intäktsredovisning

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

#### Materiella anläggningstillgångar

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

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

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:

Årets avskrivningar på byggnader utgår med 2,4% av anskaffningsvärdet.

Årets avskrivningar på kulvertarbetet utgår med 2,5% av anskaffningsvärdet.

Föreningen har ett pågående arbete med stamreovering där hela beloppet kommer att slutföras och aktiveras först när det är klart.

#### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen. Tidigare år har stämman varit beslutande organ vilket påverkar jämförbarheten mellan åren.

### Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 34,2 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 1 377 kr per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

## Upplysningar till resultaträkningen

### Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter bostäder	38 181 775	37 072 992
Hysesintäkter lokaler	41 855	39 875
Hysesintäkter garage	973 990	969 343
Hysesintäkter p-platser	596 576	492 274
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter	698 880	698 921
Överlåtelseavgift	76 733	83 996
Pantförskrivningsavgift	42 935	41 174
Övriga intäkter	576 520	697 801
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>41 189 264</b>	<b>40 096 376</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Försäkringsersättning	102 479	54 522
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>102 479</b>	<b>54 522</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Fastighetsskötsel	5 683 887	5 502 591
Serviceavtal	211 118	362 179
Entreprenadstäd	948 788	874 031
Förbrukningsmaterial	397 576	182 194
Reparationer	2 247 484	2 040 399
Elavgifter	1 015 182	1 057 646
Uppvärmning	8 765 866	8 787 594
Vatten och avlopp	2 081 941	1 808 498
Sophämtning	1 318 808	1 469 508
Fastighetsförsäkringar *	644 047	595 311
Kabel-TV, bredband m.m	1 038 058	1 037 862
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	1 194 156	1 151 996
Administrativ förvaltning enligt avtal	635 798	615 579
Vicevärdstjänster enl avtal	1 116 835	1 045 534
Övriga externa tjänster, drift	71 775	22 990
Studie- och fritidsverksamhet	216 122	167 342
Medlems- och föreningsavgifter	249 900	249 900
Bevakningskostnader	70 186	0
Övriga driftskostnader	701	11 330
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>27 908 228</b>	<b>26 982 484</b>

\* försäkringen hos Anticimex är from 2018 bokförd under "serviceavtal".

**Not 5 Periodiskt underhåll**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Planerat underhåll tak	0	1 150 000
Planerat underhåll fasad	2 357 238	1 091 728
Planerat underhåll fönster och dörrar	10 000	0
Planerat underhåll mark	83 030	0
Planerat underhåll lokaler	0	271 826
Planerat underhåll vatten och avlopp	76 500	0
<b>Summa underhållskostnader</b>	<u>2 526 768</u>	<u>2 513 554</u>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	13 978	9 358
Kontorsmaterial och liknande	12 865	5 798
Telefon och porto	11 476	11 230
Tidningar och tidskrifter, reklam	20 741	11 068
Konsultarvoden	236 696	27 817
Revisionsarvode extern revisor	28 025	28 493
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<u>323 781</u>	<u>93 764</u>

**Not 7 Personalkostnader och arvoden**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Styrelsearvoden	161 496	176 397
Arvoden föreningsrevisor	12 050	11 375
Arvode valberedning *	17 220	-8 064
Övriga arvoden	260 777	206 830
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	95 844	87 860
Övriga personalkostnader	2 616	0
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<u>550 003</u>	<u>474 398</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

\* 2018, föreningen saknar en valberedning

**Not 8 Av- och nedskrivningar**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Avskrivning byggnader	6 817 653	6 817 653
<b>Summa av- och nedskrivningar</b>	<u>6 817 653</u>	<u>6 817 653</u>

**Not 9 Finansiella poster**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	28 624	20 328
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	71	0
Räntekostnader	-1 552 576	-1 421 564
<b>Summa finansiella poster</b>	<u>-1 523 881</u>	<u>-1 401 236</u>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 10 Byggnader och mark**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	234 982 561	234 982 561
Ingående avskrivning på byggnader	-51 180 974	-44 363 321
Årets avskrivningar, byggnader	-6 817 653	-6 817 653
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>176 983 934</b>	<b>183 801 587</b>
Mark	6 053 098	6 053 098
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>183 037 032</b>	<b>189 854 685</b>
Taxeringsvärde byggnad	444 400 000	367 496 000
Taxeringsvärde mark	183 600 000	133 800 000

**Not 11 Maskiner och inventarier**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	347 417	347 417
Ingående avskrivningar på inventarier	-347 417	-347 417
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 12 Pågående nyanläggningar**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 895 339	511 315
Årets anskaffning	23 807 331	1 384 024
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25 702 670</b>	<b>1 895 339</b>

Pågående nyanläggning avser stamreovering. Beräknad utgift uppgår till ca 265 miljoner och beräknas vara färdig under 2022. Nyttjandeperioden bedöms till 50 år.

20

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	500
<b>Summa andra långfr. v.pappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	103 496 856	18 476 285
Skattekonto	322 451	459 949
Skattefordran	11 488	53 648
Övriga fordringar	0	2 087
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>103 830 795</b>	<b>18 991 969</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	168 057	160 467
Sophämningskostnader	62 814	62 986
Försäkringspremier	217 569	257 228
Kabel-TV avgifter m.m.	252 616	252 564
Förvaltningsavtal	55 403	54 488
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	100 652	6 942
Övrigt upplupet och förutbetalt	4 427	0
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>861 538</b>	<b>794 675</b>



**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	225 392 596	127 817 708
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>225 392 596</b>	<b>127 817 708</b>
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar		
Uttaga pantbrev i fastighet	234 558 300	134 558 300
<b>Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>234 558 300</b>	<b>134 558 300</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2019-12-31</u>
Nordea	1,10	2020-05-18	27 300 000
Stadshypotek	0,64	2024-09-30	27 000 000
Stadshypotek	0,79	2024-12-01	100 000 00
Stadshypotek	1,52	2023-03-30	24 700 000
Stadshypotek	1,00	2021-04-30	12 003 500
Stadshypotek	1,22	2022-06-01	27 450 000
Swedbank	1,32	2020-01-30	6 939 096
Summa			<b>225 392 596</b>
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-2 083 724
Avgår lån för omförhandling 2020			-34 239 096
Totalt			<b>189 069 776</b>

Uppllysning om skulder som förfaller senare än 5 år 180 734 880

70

**Not 17 Övriga skulder**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Momsskuld	7 209	7 268
Fond för inre underhåll	5 364 646	5 755 042
Källskatt för arvoden och personallöner	24 575	450
Arbetsgivaravgift	19 442	245
Övriga kortfristiga skulder	27 550	12 972
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>5 443 422</b>	<b>5 775 977</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**


	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Löner och arvoden	291 741	322 703
Arbetsgivaravgifter	56 046	74 498
Reparationskostnader	393 686	201 402
Underhållsutgifter	23 243	0
Bevakningskostnader	3 000	0
Arvode revision	27 300	26 000
Elavgifter	111 180	123 239
Uppvärmningskostnader	1 137 605	1 176 126
Sophämtningskostnader	29 097	46 135
Förutbetalda hyror och avgifter	3 138 766	2 937 388
Upplupna räntekostnader	210 715	137 404
Övrigt upplupet och förutbetalt	6 500	101 658
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<b>5 428 879</b>	<b>5 146 553</b>

Uppsala 2020 0502

  
Karl Anders Andersson

  
Fredrik Fredin

  
Helena Westergren


  
Sara Anter

  
Johanna Persbo

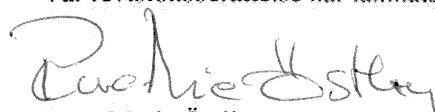
  
Peter Laveholt

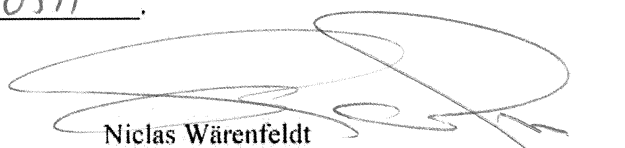
  
Asa Johansson

  
Inger Wahlund

  
Tommy Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 0511.

  
Rose-Marie Östling  
Av föreningen vald revisor

  
Niclas Wärenfeldt  
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf 53 Gräslöken i Uppsala, org.nr. 717600-7644

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 53 Gräslöken 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 december 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på 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 revisionsred 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 53 Gräslöken 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 11/5-2020

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd  
revisor

Rose-Marie Östling  
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).

# Bostadsrättskollen 2019

## HSB Brf 53 Gräslöken i Uppsala

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 <b>Sparande</b> 189 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
 <b>Skuldsättning</b> 3846 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000 – 15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
 <b>Räntekänslighet</b> 5,9 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
 <b>Energikostnad</b> 202 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
 <b>Årsavgift</b> 652 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

### Upplands Boservice AB

**Kontoret i Uppsala**  
 Box 347, 751 06 Uppsala  
 Besök: Märstagatan 4, UPPSALA  
 Telefon: 018-18 74 02

**Kontoret i Enköping**  
 Box 8, 745 21 Enköping  
 Besök: Ågatan 5, Enköping  
 Telefon: 0171 - 47 83 00

[ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se](mailto:ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se)