

2018-2019

ÅRSREDOVISNING
&
KALLELSE TILL STÄMMA

HSB Brf 41 Tunaberg i Uppsala



Här kommer föreningens årsredovisning.

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månadersperiod. 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 41 Tunaberg i Uppsala
Org nr 717600-4476

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

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	6
Flerårsöversikt	7
Förändring i eget kapital	8
Resultatdisposition	8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	12
Upplýsningar till resultaträkningen	14
Upplýsningar till balansräkningen	18

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf 41 Tunaberg i Uppsala (717600-4476) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1960. Föreningen äger byggnaderna på fastigheter Tuna Backar 1:14, 34:2-34:3 som byggdes år 1963-1964 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 15 april 2015.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 januari 2019. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Mari-Louise Persson	Ordförande	i tur att avgå
Harald Brinck	Vice ordförande	i tur att avgå
Leena Westberg Eriksson	Sekreterare	i tur att avgå
Leif Eriksson	Ledamot	
Tuve Söderlund	Ledamot	
Zandra Tornstam	Ledamot	utsedd av HSB Uppsala, avgått under året
Alice Egger	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare är Mari-Louise Persson, Harald Brinck, Lena Westberg Eriksson och Leif Eriksson, två i förening.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Karl-Marcus Johansson, vald av föreningen och Josefine Wiebe från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund. Som suppleant för Karl-Marcus Johansson valdes Catarina Nilsson.

I valberedningen ingår Ann Liljemark (sammankallande), Cristina Eklund och Maria Bylund.

Som förvaltare har Niklas Andersson från HSB Uppsala, fungerat.

Studie och fritidsledare har under året varit Leif Eriksson.

Mari-Louise Persson har gått en kurs för ordförande, Leena Westberg-Eriksson har gått en kurs i GDPR och Alice Egger i kurs för styrelseledamöter.

På nationaldagen 6 juni, anordnades en aktivitet för de boende med kaffe, korv och boulespel där årets vinnare koras.

Två av föreningens medlemmar har anordnat måndagsträffar för daglediga medlemmar.

Styrelsen har erbjudits att gå kurser via HSB Uppsala.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Upplands Boservice AB	Ekonomisk förvaltning
Upplands Boservice AB	Fastighetsskötsel
Miab	Städning av trappor, tvättstugor och källare
Uppsala Vatten & Avfall AB	Vatten, hushållsavfall
Returpappercentralen AB	Avfallhantering
Ragn-Sells AB	Avfallshantering
Vattenfall AB	Elhandel, elnät, fjärrvärme
ComHem AB	Kabel-tv
Telenor AB	Bredband
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 2 235 292 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 14 584 280 kr.

Föreningen tillämpar redovisningsregelverket K3 från och med 2018/2019, vilket bl a innebär att komponenter med olika nyttjandeperioder som ingår i byggnaderna skrivs av individuellt. Värdehöjande renoveringar/underhåll kommer därför att skrivas av under en längre tidsperiod i stället för att redovisas som en kostnad enbart det år som renoveringen görs. Därmed ges också en rättvisande bild av föreningens förvaltning över tid.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 3 % från den 1 januari 2020.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 6 298 459 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 4 190 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under året har följande större underhåll/åtgärder slutförts samt aktiverats för avskrivning (se not 10):

- Relining (3 919 797 kr)

Under 2019 avslutades det stora reliningarbetet av föreningens avlopp som pågått under året. Alla avlopp i huskropparna i föreningen är nu åtgärdade. Alla vågräta rör är frästa och tätade med relining.

- Tvättmaskiner i 15 och 3:an är utbytta, torkskåp är ombyggda (139 440 kr).

Under året har följande mindre underhåll skett:

- Naturstenar är utsatta som farthinder till infarten av våra gårdar.
- Tunagatan 24 A, B och C har fått belysning och nummerskyltar på utgång som vetter mot Tunagatan.
- Sandlådornas sand har fyllts på, samt träd har tagits ned vid Våpnargatan 1 och 15.

Renovering/underhåll som planeras påbörjas och/eller avslutas under verksamhetsåret 2019/2020:

- Takarbetet är i projekteringstadiet.
- Radonkontroll.
- OVK.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes under våren 2019. Vid besiktning framkom inga väsentliga brister.

Föreningen har en 20 årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 578 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 289 (290).

Under året har 21 (21) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastigheter Tuna Backar 1:14, 34:2-34:3 har ett taxeringsvärde uppgående till 271 108 000 kr, varav byggnadsvärdet är 142 220 000 kr.

Föreningens hus byggdes 1963-1964. Större underhåll som har gjorts:

- 2004 - fönsterbyte och utbyggnad av balkonger.
- 2006/2007 - stamreovering.
- 2011/2012 - investering i den yttre miljön samt kontroll av alla avlopp.
- 2013/2014 - samtliga garageportar inkl lås har bytts ut.
- 2014/2015 - delvis utbyta spilledningar.
- 2015/2016 - lägenhetsdörrar bytta till säkerhetsdörrar nytt låssystem installerat.
- 2018/2019 - reliningarbetet av föreningens avlopp

Lägenhetsfördelning

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyringsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	2 rok	135 st
med sammanlagd yta av 15 381 kvm	3 rok	96 st
Summa bostadslägenheter		231 st
Lokaler		5 st
Förråd (2-42 kvm)		29 st
Varmgarage (14-16 kvm)		9 st
Varmgarage (16-17 kvm)		18 st
Varmgarage (20-21 kvm)		13 st
Kallgarage		42 st
P-plats (el-plint)		59 st
P-plats (utan el)		4 st
MC-plats		2 st

Byggnaderna är fullvärde försäkrade hos Länsförsäkringar inklusive tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavaren.

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>2018/19</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	578	569	551	551
Låneskuld kr/kvm	1 799	1 836	1 882	2 202
Likvida medel	3 774	4 563	2 649	4 734
Kassalikviditet i %	59,5	227,8	128,9	258,8
Soliditet i %	41,5	38,9	36,2	34,1
Överskott för underhåll kr/kvm	219	193	185	204
Nettoomsättning	10 073	9 820	9 429	9 406
Resultat efter finansiella poster	2 235	1 552	1 677	-830
Årets resultat	2 235	1 552	1 677	-830
Eget kapital	21 792	19 557	18 005	16 328
varav underhållsfond	6 298	6 149	5 847	8 363
Utfört underhåll	0	350	96	2 842

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.

AW

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>
Belopp vid årets ingång	909 495	6 148 808	10 946 285	1 552 354	19 556 942
Avsättning till fond för yttre underhåll		500 000			
Årets uttag från fond för yttre underhåll		-350 349			
Balanseras i ny räkning			1 402 703	-1 552 354	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-				
Årets resultat				2 235 292	2 235 292
Belopp vid årets utgång	909 495	6 298 459	12 348 988	2 235 292	21 792 234

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	12 348 988
Årets resultat	2 235 292
Att disponera	14 584 280
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	4 190
Balanserat resultat	14 580 090
Summa	14 584 280

Ekonomisk ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 073 251	9 819 689
Övriga rörelseintäkter	3	73 725	0
Summa rörelseintäkter		<u>10 146 976</u>	<u>9 819 689</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-6 026 129	-5 973 763
Periodiskt underhåll	5	0	-350 349
Övriga externa kostnader	6	-127 924	-158 980
Personalkostnader och arvoden	7	-184 831	-174 781
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 251 711	-1 169 915
Summa rörelsekostnader		<u>-7 590 595</u>	<u>-7 827 788</u>
Rörelseresultat		2 556 381	1 991 901
Finansiella poster	9		
Övriga räntecintäkter och liknande resultatposter		21 330	14 218
Räntekostnader och liknande resultatposter		-342 419	-453 765
Summa finansiella poster		<u>-321 089</u>	<u>-439 547</u>
Resultat efter finansiella poster		2 235 292	1 552 354
Resultat före skatt		<u>2 235 292</u>	<u>1 552 354</u>
Årets resultat		2 235 292	1 552 354

Balansräkning	Not	2019-08-31	2018-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	48 128 128	45 417 072
Inventarier, verktyg och installationer	11	264 519	168 049
Pågående nyanläggning	12	66 725	0
Summa materiella anläggningstillgångar		48 459 372	45 585 121
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		48 459 872	45 585 621
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		19 887	18 388
Övriga fordringar	14	3 904 052	4 563 636
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	279 186	156 969
Summa kortfristiga fordringar		4 203 125	4 738 993
Summa omsättningstillgångar		4 203 125	4 738 993
SUMMA TILLGÅNGAR		52 662 997	50 324 614

Balansräkning	Not	2019-08-31	2018-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		909 495	909 495
Fond för yttre underhåll		6 298 459	6 148 808
Summa bundet eget kapital		7 207 954	7 058 303
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		12 348 988	10 946 285
Årets resultat		2 235 292	1 552 354
Summa fritt eget kapital		14 584 280	12 498 639
Summa eget kapital		21 792 234	19 556 942
<i>Långfristiga skulder</i>	16		
Övriga skulder till kreditinstitut		23 857 741	21 905 091
Summa långfristiga skulder		23 857 741	21 905 091
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	4 953 619	7 384 913
Leverantörsskulder		858 336	193 430
Skatteskulder		25 781	32 118
Övriga skulder	17	90 120	96 075
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 085 166	1 156 045
Summa kortfristiga skulder		7 013 022	8 862 581
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 662 997	50 324 614

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. HSB Brf 41 Tunaberg i Uppsala är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2017 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

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:	%
Byggnader	1,6
Relining	4,00
Inventarier	20,0

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde Om så är

an

fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 4,5 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

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Årsavgifter bostäder	8 896 128	8 752 062
Hysesintäkter lokaler	404 622	398 198
Hysesintäkter garage	334 836	332 438
Hysesintäkter p-platser	123 956	123 364
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter	86 508	0
Överlåtelseavgift	26 424	30 492
Pantförskrivningsavgift	15 550	14 385
Övriga intäkter	185 227	168 750
Summa nettoomsättning	10 073 251	9 819 689

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 <u>-2019-08-31</u>	2017-09-01 <u>-2018-08-31</u>
Återvunna hyres -och kundfordringar	2 458	0
Försäkringsersättning	71 267	0
Summa övriga rörelseintäkter	<u>73 725</u>	<u>0</u>

Not 4 Driftskostnader

	2018-09-01 <u>-2019-08-31</u>	2017-09-01 <u>-2018-08-31</u>
Fastighetsskötsel	1 397 344	1 249 928
Serviceavtal	0	37 700
Entreprenadstäd	186 184	181 624
Förbrukningsmaterial	17 263	18 482
Reparationer	201 894	402 682
Elavgifter	240 007	253 166
Uppvärmning	1 877 375	1 914 720
Vatten och avlopp	444 917	376 141
Sophämtning	266 290	256 227
Fastighetsförsäkringar	201 664	187 769
Kabel-TV, bredband m.m	219 354	159 460
Fastighetskatt/fastighetsavgift	379 167	355 547
Administrativ förvaltning enligt avtal	190 099	181 092
Vicevärdstjänster enl avtal	308 462	297 969
Övriga externa tjänster, drift	2 313	1 138
Studie- och fritidsverksamhet	24 196	18 564
Medlems- och föreningsavgifter	69 600	69 600
Övriga driftskostnader	0	11 954
Summa driftkostnader	<u>6 026 129</u>	<u>5 973 763</u>

an

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2018-09-01</u> <u>-2019-08-31</u>	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>
Planerat underhåll fönster och dörrar	0	8 044
Planerat underhåll värme	0	144 375
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	0	197 930
	-	-
Summa underhållskostnader	0	350 349

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2018-09-01</u> <u>-2019-08-31</u>	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	6 007	2 985
Kontorsmaterial och liknande	491	4 611
Konsultarvoden	101 818	133 666
Revisionsarvode extern revisor	19 608	17 718
	-	-
Summa övriga externa kostnader	127 924	158 980

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	<u>2018-09-01</u> <u>-2019-08-31</u>	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>
Styrelsearvoden	121 310	112 086
Arvoden föreningsrevisor	9 100	9 100
Arvode valberedning *	3 639	6 667
Övriga arvoden	21 842	15 750
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	28 477	31 011
Övriga personalkostnader	463	167
	-	-
Summa personalkostnader och arvoden	184 831	174 781

* i arvodet 2017-2018 inkluderas även arvodet för 2016-2017

Not 8 Av- och nedskrivningar

	<u>2018-09-01</u> <u>-2019-08-31</u>	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>
Avskrivning byggnader	1 208 741	1 125 272
Avskrivning maskiner och inventarier	42 970	44 643
Summa av- och nedskrivningar	<u>1 251 711</u>	<u>1 169 915</u>

Not 9 Finansiella poster

	<u>2018-09-01</u> <u>-2019-08-31</u>	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	4 358	5 345
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	16 972	8 873
Räntekostnader	-342 419	-453 765
Summa finansiella poster	-321 089	-439 547

Upplysningar till balansräkningen

Not 10 Byggnader och mark

	<u>2019-08-31</u>	<u>2018-08-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	62 540 148	62 540 148
Årets anskaffning	3 919 797	0
Ingående avskrivning på byggnader	-17 550 176	-16 424 904
Årets avskrivningar, byggnader	-1 208 741	-1 125 272
Bokförda värden byggnader	47 701 028	44 989 972
Mark	427 100	427 100
Utgående redovisat värde byggnader och mark	48 128 128	45 417 072
Taxeringsvärde byggnad	142 220 000	121 292 000
Taxeringsvärde mark	128 888 000	90 378 000

Not 11 Maskiner och inventarier

	<u>2019-08-31</u>	<u>2018-08-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	531 888	531 888
Årets anskaffning	139 440	0
Ingående avskrivningar på inventarier	-363 839	-319 196
Årets avskrivning på inventarier	-42 970	-44 643
Utgående redovisat värde	264 519	168 049

Not 12 Pågående nyanläggningar

	<u>2019-08-31</u>	<u>2018-08-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	66 725	0
Utgående redovisat värde	66 725	0

Pågående nyanläggning avser takreovering. Beräknad utgift uppgår till ca 10 miljoner. Arbetet påbörjas under 2020.

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 14 Övriga fordringar

	<u>2018-09-01</u> <u>-2019-08-31</u>	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>
Avräkning klientmedelskonto	0	1 736 710
I avräkning med HSB Uppsala	3 774 191	2 826 677
Skattekonto	17 996	249
Övriga fordringar	111 865	0
Summa övriga fordringar	3 904 052	4 563 636

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2018-09-01</u> <u>-2019-08-31</u>	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>
Sophämtningskostnader	10 948	10 501
Försäkringspremier	68 462	64 740
Kabel-TV avgifter m.m.	6 920	12 608
Förvaltningsavtal	65 253	42 172
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	125 125	23 200

dw

	<u>2018-09-01</u> <u>-2019-08-31</u>	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>
Upplupna ränteintäkter	2 478	3 748
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	279 186	156 969

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<u>2019-08-31</u>	<u>2018-08-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	28 811 360	29 290 004
Summa långfristiga skulder	28 811 360	29 290 004
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	42 398 610	38 920 000
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	42 398 610	38 920 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp</u> <u>2019-08-31</u>
Stadshypotek	1,400	2019-12-01	4 498 977
Stadshypotek	1,000	2020-09-01	2 890 676
Stadshypotek	1,150	2021-03-30	1 890 000
Stadshypotek	1,150	2021-03-30	5 400 000
Stadshypotek	1,050	2021-06-01	3 437 597
Stadshypotek	1,140	2022-06-01	3 800 000
Stadshypotek	1,480	2023-10-30	2 278 360
Stadshypotek	1,480	2023-10-30	<u>4 615 750</u>
Summa			28 811 360
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-566 507
Avgår lån för omförhandling 2019			<u>-4 498 977</u>
Totalt			23 745 876
Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år			22 093 173

Not 17 Övriga skulder

	<u>2018-09-01</u> <u>-2019-08-31</u>	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>
Momsskuld	49 783	48 704
Fond för inre underhåll	5 577	5 577
Depositioner	18 600	17 700
Övriga kortfristiga skulder	16 160	24 094
Summa övriga skulder	90 120	96 075

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2018-09-01</u> <u>-2019-08-31</u>	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>
Löner och arvoden	12 739	65 012
Arbetsgivaravgifter	4 003	14 602
Reparationskostnader	0	121 412
Arvode revision	18 800	17 530
Elavgifter	17 978	18 532
Uppvärmningskostnader	76 389	75 088
Sophämtningskostnader	1 365	2 563
Förutbetalda hyror och avgifter	816 871	771 168
Upplupna räntekostnader	62 653	70 138
Övrigt upplupet och förutbetalt	74 368	0
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	1 085 166	1 156 045

aw

Uppsala 2019-11-04



Mari-Louise Persson



Harald Brinck



Leena Westberg Eriksson



Leif Eriksson

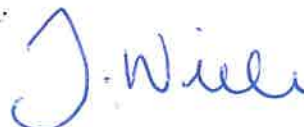


Tuve Söderlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-12-12



Karl-Marcus Johansson
Av föreningen vald revisor



Josefine Wiebe
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

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

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 41 Tunaberg i Uppsala för år 2018-2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 Augusti 2019 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed i Sverige. Revisornas 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

- 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 revisionsssed 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 41 Tunaberg i Uppsala för år 2018-2019 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 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:

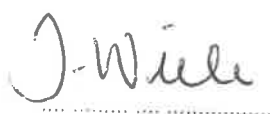
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 12/12 2019



Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd
revisor



Karl-Marcus Johansson
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 anskaffningsvärden, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

Föreningens intäkter (årsavgifter)

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

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

Underhållsfond

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

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

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen under "kassa och bank" samt "avräkning klientmedel" och "i avräkning med HSB Uppsala". Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

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

Eget kapital

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

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

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

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

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

Upplands Boservice AB

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

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

ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se