

HSB Brf 28 Granaten i Uppsala
Org nr 717600-5069

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf 28 Granaten i Uppsala (717600-5069) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1945. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Kåbo 47:1 som byggdes år 1946 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 28 mars 2019.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 maj 2019. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Joel Åhlén	ordförande	har flyttat och kommer att avgå i och med stämman.
Kristofer Benjaminsson	vice ordförande	
Peter Senneryd	sekreterare	i tur att avgå.
Maud Akgüder	ledamot	
Farzaneh Moinian	ledamot	
Patrik Alstergren	ledamot	utsedd av HSB Uppsala t.om. november 2019.

Firmatecknare är Joel Åhlén, Maud Akgüder, Kristofer Benjaminsson och Farzaneh Moinian, två i förening.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Sebastian Moe, vald av föreningen och Niclas Wärenfeldt från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

I valberedningen ingår Ola Westbye (sammankallande), och Annika Agerberg.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Upplands Boservice AB	Ekonomisk förvaltning
Sweax AB	Fastighetsskötsel
Ren Jämt i Uppsala AB	Trappstädning

Föreningen har inte haft någon videvärd under 2019. Allmän administration har skötts av styrelsen. Sedan det konstituerande mötet den 21 maj har Farzaneh Moinian varit studie- och fritidsorganisatör. Den 9 juni anordnades vår årliga trädgårdsdag. Vädret var fint, blandat med några mysiga skurar. Cirka 14 medlemmar var där, och efter att först ha utträttat lite trädgårdsbestyr kunde vi med gott samvete ägnas oss åt dagens huvuduppgift - grillningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 205 572 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 1 782 673 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 95 880 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 negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sid 10. Det beror på kostnaderna för ombyggnationen av kontoret.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 193 749 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 1000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen över 20-åriga underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 95 880 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Beslutande organ är föreningsstämman.

Under året har följande underhåll skett:

Ljusarmaturer på fasaden för lågdelen där Skaparverkstan ligger är bytta. Torra grenar på björken vid sophuset har tagits ner då de bedömts utgöra fara för trottoarer och parkeringsplats. Underhåll av taket ovanför frisören och "bankvalvet". Entrépartier är målade. Energideklaration är utförd, men rapporten har ännu inte kommit.

Planerade underhåll:

Det ågående arbete med ombyggnation av kontor förväntas vara slutfört under 2020 och beräknad kostnad är ca 825 000 kr. Byte av tvättmaskiner och torktumlare skjuts framåt i tre år eftersom de fungerar bra. Tvättmedelsfacken har dock bytts ut. Underhåll/byte och optimering av värmeanläggningen kommer ske under 2020, uppskattningsvis till en kostnad mellan 200 000 kr och 300 000 kr. Även termostatventiler kommer att ses över under 2020. Byte av låscylindrar kommer ske under 2020. OVK av lägenheterna kommer utföras i början av 2020.

Styrelsen har beslutat att låna ytterligare en miljon kronor för att täcka utförda och kommande renoverings- och underhållskostnader.

Våra lån hos Länsförsäkringar är omförhandlade och omlagda. 50 % av lånet bands på tre år till 1,33 % ränta. 50 % av lånet ligger på rörlig tre månadersränta. I dessa villkor ingår bostadsrättstillägsförsäkringen "på köpet".

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes den 28 augusti 2019. Vid besiktning framkom inga väsentliga brister.

Styrelsen beslutade att inte höja årsavgifterna 2019, och inte heller 2020.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 582 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 41 (41).

Under året har 3 (2) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Kåbo 47:1 har ett taxeringsvärde uppgående till 37 007 000 kr, varav byggnadsvärdet är 19 313 000 kr.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	2 st
med sammanlagd yta av 1 910 kvm	1 rok	12 st
	2 rok	1 st
	2 rok	15 st
	3 rok	<u>6 st</u>
Summa bostadslägenheter		36 st
Lokaler med bostadsrätt, 225 kvm		2 st
Lokaler		3 st
Förråd		9 st
Garage		6 st
P-plats med motorvärmare		18 st

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

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	582	582	582	570
Låneskuld kr/kvm	1 051	1 092	1 132	1 173
Likvida medel	322	1 021	814	485
Kassalikviditet i %	20,3	32,3	182,3	129,4
Soliditet i %	56,6	53,3	52,7	50,6
Överskott för underhåll kr/kvm	165	122	176	158
Nettoomsättning	1 695	1 673	1 668	1 641
Resultat efter finansiella poster	206	101	235	285
Årets resultat	206	101	235	285
Eget kapital	4 088	3 883	3 782	3 547
varav underhållsfond	2 194	2 252	2 158	1 970
Utfört underhåll	96	88	99	0

Definitioner nyckeltal

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

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

Likvida medel består av föreningens ev. placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt fram till och med 2017 klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

* *Kassalikviditet (år 2015 - 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 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.

20

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	111 895	2 252 148	1 417 863	100 839	3 882 745
Avsättning till fond för yttre underhåll		30 000			
Årets uttag från fond för yttre underhåll		-88 399			
Balanseras i ny räkning			159 238	-100 839	
Årets resultat				<u>205 572</u>	<u>205 572</u>
Belopp vid årets utgång	111 895	2 193 749	1 577 101	205 572	4 088 317

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 577 101
Årets resultat	<u>205 572</u>
Att disponera	1 782 673
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	1 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-95 880
Balanserat resultat	<u>1 877 553</u>
Summa	1 782 673

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	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 695 220	1 673 068
Summa rörelseintäkter		1 695 220	1 673 068
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 140 234	-1 218 257
Periodiskt underhåll	4	-95 880	-88 399
Övriga externa kostnader	5	-11 179	-28 702
Personalkostnader och arvoden	6	-67 082	-65 408
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-136 839	-136 839
Summa rörelsekostnader		-1 451 214	-1 537 605
Rörelseresultat		244 006	135 463
Finansiella poster	8		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		756	1 037
Räntekostnader och liknande resultatposter		-39 190	-35 661
Summa finansiella poster		-38 434	-34 624
Resultat efter finansiella poster		205 572	100 839
Resultat före skatt		205 572	100 839
Årets resultat		205 572	100 839

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	6 045 629	6 182 468
Pågående nyanläggning	10	818 892	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 864 521	6 182 468
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		6 865 021	6 182 968
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		1 577	100
Övriga fordringar	12	348 794	1 045 056
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	18 047	55 994
Summa kortfristiga fordringar		368 418	1 101 150
Kassa och bank			
Kassa och Bank	14	480	5 169
Summa kassa och bank		480	5 169
Summa omsättningstillgångar		368 898	1 106 319
SUMMA TILLGÅNGAR		7 233 919	7 289 287

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		111 895	111 895
Fond för yttre underhåll		2 193 749	2 252 148
Summa bundet eget kapital		2 305 644	2 364 043
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 577 101	1 417 863
Årets resultat		205 572	100 839
Summa fritt eget kapital		1 782 673	1 518 702
Summa eget kapital		4 088 317	3 882 745
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	1 354 100	0
Summa långfristiga skulder		1 354 100	0
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	1 462 460	2 924 920
Leverantörsskulder		49 386	124 097
Övriga skulder	16	37 128	37 128
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	242 528	320 397
Summa kortfristiga skulder		1 791 502	3 406 542
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 233 919	7 289 287

Kassaflödesanalys	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	205 572	100 839
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	136 839	136 839
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	342 411	237 678
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	35 818	-42 910
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-150 230	120 358
Kassaflöde från den löpande verksamheten	227 999	315 126
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-818 892	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-818 892	0
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-108 360	-108 360
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-108 360	-108 360
Årets kassaflöde	-699 253	206 766
Likvida medel vid årets början	1 020 802	814 036
Likvida medel vid årets slut	321 549	1 020 802

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.

Avskrivning av byggnader sker enligt en 120-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 58 år.

För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent har tillämpats:

Byggnad	1 %
Dränering	1,67 %
Fiber	6,67 %

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

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 stämman.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 1,4 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 kronor 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.

Upplýsningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 111 248	1 111 248
Årsavgifter lokaler	128 208	128 208
Hysesintäkter lokaler	401 914	386 176
Hysesintäkter garage	10 200	9 180
Hysesintäkter p-platser	24 360	27 000
Hysesrabatter	-480	0
Överlåtelseavgift	3 489	3 396
Pantförskrivningsavgift	920	2 261
Övriga intäkter	15 361	5 599
Summa nettoomsättning	1 695 220	1 673 068

Not 3 Driftskostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Fastighetsskötsel	122 508	163 221
Serviceavtal	11 523	1 459
Entreprenadstäd	50 016	44 648
Besiktningkostnader	17 500	1 165
Snörenhållning	32 467	0
Förbrukningsmaterial	10 435	10 439
Reparationer	46 502	147 376
Elavgifter	50 303	57 893
Uppvärmning	436 299	447 393
Vatten och avlopp	60 023	61 386
Sophämtning	48 192	51 840
Fastighetsförsäkringar	38 491	35 645
Kabel-TV, bredband m.m	26 550	25 950
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	82 888	80 538
Administrativ förvaltning enligt avtal	67 308	65 144
Övriga externa tjänster, drift	19 644	1 138
Studie- och fritidsverksamhet	0	10 432
Medlems- och föreningsavgifter	11 700	11 700
Övriga driftskostnader	7 885	890
Summa driftkostnader	1 140 234	1 218 257

Not 4 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	23 230
Planerat underhåll fönster och dörrar	33 750	0
Planerat underhåll mark	0	12 669
Planerat underhåll trapphus	0	52 500
Planerat underhåll el-installationer	62 130	0
Summa underhållskostnader	95 880	88 399

Not 5 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.	0	13 557
Tidningar och tidskrifter, reklam	0	189
Konsultarvoden	636	5 563
Revisionsarvode extern revisor	10 543	9 393
Summa övriga externa kostnader	<u>11 179</u>	<u>28 702</u>

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Styrelsearvoden	45 500	44 799
Arvoden föreningsrevisor	3 194	2 302
Arvode valberedning	3 185	3 136
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	15 203	15 171
Summa personalkostnader och arvoden	<u>67 082</u>	<u>65 408</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 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	136 839	136 839
Summa av- och nedskrivningar	<u>136 839</u>	<u>136 839</u>

Handwritten mark

Not 8 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.	756	1 037
Räntekostnader	-39 190	-35 661
Summa finansiella poster	-38 434	-34 624

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	11 126 084	11 126 084
Ingående avskrivning på byggnader	-5 017 616	-4 880 777
Årets avskrivningar, byggnader	-136 839	-136 839
Bokförda värden byggnader	5 971 629	6 108 468
Mark	74 000	74 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	6 045 629	6 182 468
Taxeringsvärde byggnad	19 313 000	17 166 000
Taxeringsvärde mark	17 694 000	12 142 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ombyggnation kontor	818 892	0
Utgående redovisat värde	818 892	0

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 12 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	321 069	1 015 633
Skattekonto	21 304	20 652
Skattefordran	6 421	8 771
Summa övriga fordringar	348 794	1 045 056

Not 13 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>
Sophämningskostnader	11 314	10 867
Försäkringspremier	0	38 491
Kabel-TV avgifter m.m.	6 733	6 636
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	18 047	55 994

Not 14 Kassa och bank

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Handkassa	480	5 169
Summa kassa och bank	480	5 169

A

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	2 816 560	2 924 920
Summa långfristiga skulder	2 816 560	2 924 920
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar		
Uttaga pantbrev i fastighet	7 960 000	7 960 000
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	7 960 000	7 960 000

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>
Länsförsäkringar	1,33	2022-03-30	1 408 280
Länsförsäkringar	1,36	2020-01-29	1 408 280
Summa			2 816 560
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-54 180
Avgår lån för omförhandling 2020			-1 408 280
Totalt			1 354 100

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 1 137 380

Not 16 Övriga skulder

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Fond för inre underhåll	37 128	37 128
Summa övriga skulder	37 128	37 128

Handwritten mark

Not 17 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	2 325	1 406
Arbetsgivaravgifter	730	436
Reparationskostnader	0	133 813
Arvode revision	9 960	9 180
Elavgifter	4 389	5 962
Uppvärmningskostnader	56 959	59 735
Förutbetalda hyror och avgifter	168 165	99 925
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	9 940
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	242 528	320 397

A

Uppsala 2020 -05-07

Joel Åhlén



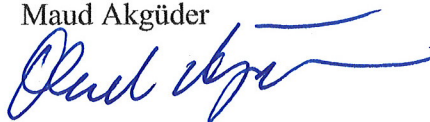
Kristofer Benjaminsson



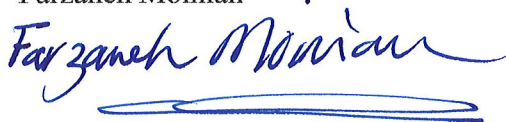
Peter Senneryd



Maud Akgüder



Farzaneh Moinian



Patrik Alstergren



Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 -05-28

Niclas Wärenfeldt

BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund



Sebastian Moe

Av föreningen vald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf 28 Granaten i Uppsala, org.nr. 717600-5069

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 28 Granaten i Uppsala för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 December 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf 28 Granaten i Uppsala för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsssed 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 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 28/5-2020

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd
revisor

Sebastian Moe
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 svårt 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).