

HSB Brf 21 Svanhild i Uppsala
Org nr 717600-4617

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	4
Flerårsöversikt	5
Förändring i eget kapital	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	10
Upplysningar till resultaträkningen	11
Upplysningar till balansräkningen	14

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf 21 Svanhild i Uppsala (717600-4617) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1944. Föreningen äger byggnaden på fastigheten Kungsängen 5:2 som byggdes år 1962 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 12 januari 2019.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 augusti 2020. Styrelsen har under året hållit 5 st protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Lars Löfgren	ordförande	i tur att avgå
Petter Tammela	vice ordförande/sekreterare	i tur att avgå
Katarina Arnoldsson	ledamot	
Per Gustavsson	ledamot	
Anna-Evelina Dahlström	ledamot	i tur att avgå
Daniel Werkmäster	ledamot	
Stina Eklöf	ledamot	utsedd av HSB Uppsala

Firmatecknare är Lars Löfgren, Petter Tammela, Katarina Arnoldsson och Hannan Serag, två i förening.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisor vald av stämman är Håkan Söderberg som ordinarie, suppleant är Maj-Britt Hedin. Revisor under året har varit Cornelia Gustafsson BoRevision AB, utsedd av HSBs Riksförbund. Valberedningen består av Ingrid Long och Karin Everhall med Ingrid Long som sammankallande.

Som förvaltare har Hannan Serag från HSB Uppsala fungerat.

För fastighetsskötseln har PD Miljövårdsservice AB anlåtats.

Städning har Sinnesfrid Städservice AB skött enligt avtal.

Hissar har servats av Kone AB.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 298 387 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 841 067 kr. Anledningen till årets underskott bottnar i högre driftskostnader, det genomförda underhållet samt ökade avskrivningskostnader i samband med aktiveringen av balkongrenoveringen.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 4 179 468 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 46 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 117 548 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Följande reparations- och underhållsarbeten har gjorts de senaste åren:

- 2020 Belysning under loftgång
- 2019 Balkonginglasningar samtliga balkonger
- 2016 Nya fönster och fönsterdörrar
- 2015 Två gästparkeringar
- 2015 Fastighetsboxar och nya namntavlor
- 2014 Ny belysning trapphus, delvis källare
- 2014 Ny gräsmatta
- 2012 Renovering av samlingslokalen
- 2012 Källardörrar uthyreslokal och ingång källare byttes ut
- 2011 Karmar varmgarage renoverades, målades och PCB-sanerades
- 2011 Trädgård "renoverades" och ny rabatt anlades vid Bäverns gränd
- 2010 Nytt soprum för brännbara och komposterbara sopor
- 2010 Nya hissar
- 2010 Nya takdörrar
- 2009 Nya lås dörrar källare
- 2009 Staket och grindar
- 2009 Ny grovtvättmaskin
- 2009 Anläggning av kantsten vid rabatt gavel norra kallgaraget

Den stadgeenliga besiktningen genomfördes den 17 juni 2020.
Ingen höjning av årsavgifterna är beslutad för 2021.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 579 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 137 (136).

Under året har 5 (9) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Kungsängen 5:2 har ett taxeringsvärde uppgående till 135 656 000 kr, varav byggnadsvärdet är 65 775 000 kr. Fastigheten bebyggdes 1962.

Föreningens byggnader har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

	Antal
Bostadslägenheter med bostadsrätt	14
med en sammanlagd yta av 6 715 kvm	14
	20
	36
	2
	4
Summa bostadslägenheter	90
Lokaler med bostadsrätt, 48 kvm	2
Uthyseslokaler och förråd	3
Varmgarage	9
Kallgarage med motorvärmare	26
Bilplats med motorvärmare	19

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa.

Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	579	579	579	579
Låneskuld kr/kvm	4 076	4 102	4 053	2 917
Likvida medel	761	838	3 728	1 132
Kassalikviditet i %	20,6	64,7	23,5	123,0
Soliditet i %	11,8	12,6	10,9	15,7
Överskott för underhåll kr/kvm	82	120	75	161
Nettoomsättning	4 143	4 164	4 150	4 141
Resultat efter finansiella poster	-298	266	-36	557
Årets resultat	-298	266	-36	557
Eget kapital	3 800	4 098	3 832	3 868
varav underhållsfond	4 179	4 160	4 132	3 675
Utfört underhåll	118	13	0	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 placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt 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.

Förändring i eget kapital

	Medlems- <u>insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång	389 954	71 395	4 159 807	-789 132	266 114	4 098 138
Avsättning till fond för yttre underhåll			33 000			
Årets uttag från fond för yttre underhåll			-13 339			
Balanseras i ny räkning				246 452	-266 114	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	-298 387	-298 387
Belopp vid årets utgång	389 954	71 395	4 179 468	-542 680	-298 387	3 799 750

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-542 680
Årets resultat	-298 387
Att disponera	-841 067
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	46 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-117 548
Balanserat resultat	-769 519
Summa	-841 067

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	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 142 728	4 163 689
Övriga rörelseintäkter	3	0	46 092
Summa rörelseintäkter		<u>4 142 728</u>	<u>4 209 781</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 082 053	-2 873 395
Periodiskt underhåll	5	-117 548	-13 339
Övriga externa kostnader	6	-68 782	-38 052
Personalkostnader och arvoden	7	-127 855	-136 110
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-732 201	-534 801
Summa rörelsekostnader		<u>-4 128 439</u>	<u>-3 595 697</u>
Rörelseresultat		14 289	614 084
Finansiella poster	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		683	2 276
Räntekostnader och liknande resultatposter		-313 359	-350 246
Summa finansiella poster		<u>-312 676</u>	<u>-347 970</u>
Resultat efter finansiella poster		-298 387	266 114
Resultat före skatt		<u>-298 387</u>	<u>266 114</u>
Årets resultat		-298 387	266 114

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	31 133 906	21 992 389
Inventarier, verktyg och installationer	11	22 354	26 080
Pågående nyanläggning	12	0	9 508 491
Summa materiella anläggningstillgångar		31 156 260	31 526 960
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		31 156 760	31 527 460
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		7 416	2 791
Övriga fordringar	14	768 050	845 485
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	150 127	162 048
Summa kortfristiga fordringar		925 593	1 010 324
Summa omsättningstillgångar		925 593	1 010 324
SUMMA TILLGÅNGAR		32 082 353	32 537 784

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		461 349	461 349
Fond för yttre underhåll		4 179 468	4 159 807
Summa bundet eget kapital		4 640 817	4 621 156
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-542 680	-789 132
Årets resultat		-298 387	266 114
Summa ansamlad förlust		-841 067	-523 018
Summa eget kapital		3 799 750	4 098 138
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	23 787 515	26 879 429
Summa långfristiga skulder		23 787 515	26 879 429
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	3 581 914	666 456
Leverantörsskulder		179 083	161 720
Skatteskulder		22 168	15 817
Övriga skulder	17	169 977	172 966
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	541 946	543 258
Summa kortfristiga skulder		4 495 088	1 560 217
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 082 353	32 537 784

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.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas: %

Byggnader	1,72
Fönster/Balkonger	2,00

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 2 895 tkr 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 1 429 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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Upplýsningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 890 844	3 890 844
Årsavgifter lokaler	41 208	41 208
Hysesintäkter lokaler	18 060	34 416
Hysesintäkter garage	57 300	57 300
Hysesintäkter p-platser	108 550	106 749
Avgift för andrahandsuthyrning	16 382	8 536
Överlåtelseavgift	4 732	12 793
Pantförskrivningsavgift	5 652	5 055
Övriga intäkter	0	6 788
Summa nettoomsättning	4 142 728	4 163 689

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Försäkringsersättning	0	46 092
Summa övriga rörelseintäkter	0	46 092

Not 4 Driftskostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Fastighetsskötsel	202 680	196 140
Serviceavtal	64 332	73 041
Entreprenadstäd	89 728	89 308
Besiktningkostnader	6 750	5 469
Snörenhållning	0	11 113
Förbrukningsmaterial	4 466	42 383
Reparationer	803 091	545 354
Elavgifter	134 382	160 827
Uppvärmning	691 271	739 239
Vatten och avlopp	229 518	188 196
Sophämtning	147 451	125 234
Fastighetsförsäkringar	106 410	97 283
Kabel-TV, bredband m.m	104 387	101 968
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	155 170	150 490
Administrativ förvaltning enligt avtal	127 302	125 195
Vicevärdstjänster enl avtal	170 288	165 168
Övriga externa tjänster, drift	15 892	14 493
Studie- och fritidsverksamhet	0	14 194
Medlems- och föreningsavgifter	27 600	27 600
Övriga driftskostnader	1 335	700
Summa driftkostnader	3 082 053	2 873 395

Not 5 Periodiskt underhåll

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Planerat underhåll fönster och dörrar	0	13 339
Planerat underhåll hissar	42 938	0
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	74 610	0
	<hr/>	<hr/>
Summa underhållskostnader	117 548	13 339

Not 6 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Kontorsmaterial och liknande	1 854	7 991
Tidningar och tidskrifter, reklam	660	660
Konsultarvoden	55 429	11 953
Revisionsarvode extern revisor	10 839	17 448
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga externa kostnader	68 782	38 052

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Styrelsearvoden	62 725	99 975
Arvoden föreningsrevisor	4 650	4 550
Arvode valberedning	4 650	4 550
Övriga arvoden	31 875	0
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	23 955	27 035
	<hr/>	<hr/>
Summa personalkostnader och arvoden	127 855	136 110

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Av- och nedskrivningar

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Avskrivning byggnader	728 475	531 075
Avskrivning maskiner och inventarier	3 726	3 726
Summa av- och nedskrivningar	732 201	534 801

Not 9 Finansiella poster

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	683	2 276
Räntekostnader	-313 359	-350 246
Summa finansiella poster	-312 676	-347 970

Upplysningar till balansräkningen

Not 10 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	29 752 667	29 752 667
Årets anskaffning *	9 869 992	0
Ingående avskrivning på byggnader	-8 520 905	-7 989 830
Årets avskrivningar, byggnader	-728 475	-531 075
Bokförda värden byggnader	30 373 279	21 231 762
* Avser balkonger.		
Mark	760 627	760 627
Utgående redovisat värde byggnader och mark	31 133 906	21 992 389
Taxeringsvärde byggnad	65 775 000	65 775 000
Taxeringsvärde mark	69 881 000	69 881 000

Not 11 Maskiner och inventarier

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	37 258	37 258
Ingående avskrivningar på inventarier	-11 178	-7 452
Årets avskrivning på inventarier	-3 726	-3 726
Utgående redovisat värde	<u>22 354</u>	<u>26 080</u>

Not 12 Pågående nyanläggningar

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	9 508 491	8 641 095
Årets anskaffning	0	867 396
Omklassificering till byggnad	-9 508 491	0
Utgående redovisat värde	<u>0</u>	<u>9 508 491</u>

Pågående nyanläggning avsåg balkongrenovering.

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 14 Övriga fordringar

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	760 936	838 368
Skattekonto	7 114	7 117
Summa övriga fordringar	<u>768 050</u>	<u>845 485</u>

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	21 128	10 690
Sophämningskostnader	48 960	52 696
Försäkringspremier	36 974	32 462
Kabel-TV avgifter m.m.	25 470	25 136
Förvaltningsavtal	0	21 200
Övrig förutbetalad fastighetsförvaltning	17 595	19 864
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	<u>150 127</u>	<u>162 048</u>

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	27 369 429	27 545 885
Summa långfristiga skulder	<u>27 369 429</u>	<u>27 545 885</u>
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar		
Uttaga pantbrev i fastighet	28 546 400	28 546 400
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	<u>28 546 400</u>	<u>28 546 400</u>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2020-12-31</u>
Handelsbanken	1,31	2021-10-30	2 485 430
Handelsbanken	1,51	2022-12-01	7 164 780
Handelsbanken	1,53	2023-01-30	4 737 969
SEB	0,76	2024-09-28	2 745 000
SEB	0,68	2024-09-28	7 640 000
SEB	0,97	2024-11-28	2 106 250
SEB	0,76	2021-08-28	<u>490 000</u>
Summa			27 369 429
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-686 456
Avgår lån för omförhandling 2021			<u>-2 895 458</u>
Totalt			23 787 515

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 23 937 149

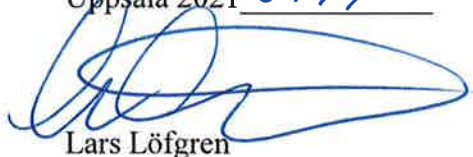
Not 17 Övriga skulder

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Fond för inre underhåll	107 330	110 191
Depositioner	58 400	61 600
Övriga kortfristiga skulder	4 247	1 175
Summa övriga skulder	<u>169 977</u>	<u>172 966</u>

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Löner och arvoden	48 925	54 265
Arbetsgivaravgifter	15 372	17 050
Arvode revision	12 240	13 401
Elavgifter	13 438	14 916
Uppvärmningskostnader	89 412	95 586
Förutbetalda hyror och avgifter	347 226	332 394
Upplupna räntekostnader	15 333	15 646
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	<u>541 946</u>	<u>543 258</u>

Uppsala 2021 04/14



Lars Löfgren



Petter Tammela



Katarina Arnoldsson



Per Gustavsson



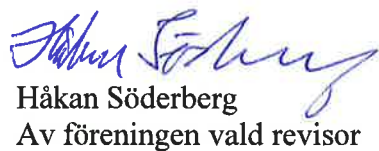
Anna-Evelina Dahlström



Daniel Werkmäster

Stina Eklöf

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 -04-21.



Håkan Söderberg
Av föreningen vald revisor



Cornelia Gustafsson
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 21 Svanhild i Uppsala, org.nr. 717600-4617

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 21 Svanhild i Uppsala för räkenskapsåret 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf 21 Svanhild i Uppsala för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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.

Övriga upplysningar

Vid avlämnandet av denna revisionsberättelse saknades underskrift av styrelseledamoten Stina Eklöf.

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 revisionssed 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 revisionssed 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.

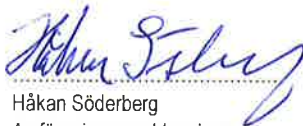
Anmärkning

Föregående års föreningsstämma har inte hållits inom stadgeenlig tid, inom sex månader från balansdagen.

Uppsala den 21 / 4 2021



Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Håkan Söderberg
Av föreningen vald revisor