

HSB brf Äsperöd i Uddevalla

Arsredovisningen är upprättad i hela svenska kronor.

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Äsperöd i Uddevalla, org.nr. 758500-0586 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01--2020-06-30, föreningens 61:e verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har sitt säte i Uddevalla kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1990:1229). Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningens nuvarande stadgar (HSB normalstadgar version 5) blev registrerade hos Bolagsverket 2018-03-12.

Föreningens fastigheter Uddevalla Stören 3, 5-7 byggdes 1959-63.

På fastigheten finns 14 bostadshus i 3 våningar med tillsammans 33 trapphus med adresserna Måltemyrsvägen 1 - 15 udda nummer och Österled 1 - 17 udda nummer.

Föreningens objekt fördelar sig enligt följande:
(varav 13 lägenheter sammanslagna)

1 r o kv.	24 st	672 m ²	Lokaler (BR)	1 st	126 m ²
1 r o k	27 st	1 118 m ²	Lokaler	48 st	487 m ²
2 r o k	168 st	9 217 m ²	Garage	67 st	
3 r o k	49 st	3 566 m ²	P-platser	207 st + 24 besöksplatser	
4 r o k	14 st	1 219 m ²			
	282 st	15 791 m ²			

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar med kollektivt bostadsrättstillägg. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättshavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

DM
XB
MK
LF
77

Föreningen har avtal med HSB Norra Bohuslän avseende administrativ och teknisk förvaltning inkl. förvaltartjänst.
Jouravtal finns tecknat med Spikbussen AB.
Bevakningsavtal finns tecknat med Securitas bevakning AB.
Elavtal finns tecknat med Scandem Market AB och Uddevalla Energi AB.
Tv-avtal finns tecknat med Com Hem AB.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 november 2019 med 25 deltagande medlemmar.
Nuvarande stadgarna gäller från och med 2018-03-12.

Efter den senaste stämman och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

			Vald t.o.m. årsstämma
Styrelsen och suppleanter			
<i>Ordinarie ledamöter:</i>	Lillemor Fridlund	ordförande	2020
	Donald Högberg	vice ordförande	2021
	Kahrina Blom	sekreterare, miljösvarig	2021
	Michael Karlsson		2020
	Mikael Gustafsson		2020
	Ann-Christin Stawreberg		2020
	Maria Karlsson	utsedd av HSB Norra Bohuslän	2020
<i>Suppleanter:</i>	Joanna Andersson	utsedd av HSB Norra Bohuslän	2020
<i>Ordinarie revisorer:</i>	Dennis Jensen	utsedd av stämman	2020
	Susanne Andersson	BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund	2020
<i>Revisorssuppleanter:</i>	Ritva Holm	utsedd av stämman	2020
		BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund	2020

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Lillemor Fridlund, Michael Karlsson, Mikael Gustafsson, Ann-Christin Stawreberg, Maria Karlsson och Joanna Andersson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Lillemor Fridlund, Donald Högberg, Ann-Christin Stawreberg och Kahrina Blom, två i förening.

Vicevärd

Vicevärd har varit Ann-Christin Stawreberg t.o.m. 2019-12-31. Fr.o.m. 2020-01-01 köper föreningen denna tjänst av HSB Norra Bohuslän. Under våren 2020 har den bemannats av Anders Olausson.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB Norra Bohuslän's fullmäktige har varit Michael Karlsson med Mikael Gustafsson som suppleant och Ann-Christin Stawreberg med Donald Högberg som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Lisbeth Skoglar (sammankallande), Rose-Marie Ljungström och Ronny Forsberg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2019-07-01 med 3,5 %. Budgeten för 2020/21 visar ett litet underskott vilket kommer tas mot balanserat resultat. Årsavgiften uppgår till kronor 630 kr/ m², inklusive värme och varmvatten per 2020-07-01. Budgeterad kostnad för uppvärmning och varmvatten uppgår till 150 kr/m².

Ekonomi

Föreningen har under året utfört löpande underhåll och reparationer, kostnaderna specificeras under driften. Fritidslokalen har renoverats med anledning av att det blev vatteninträngning från brunnen vid entrén. Nytt golv har lagts in i hela lokalen. Under året har föreningen haft extra kostnader som kan hänföras till några lägenhetsinnehavare, dessa kostnader är fakturerade till respektive bostadsrättshavare.

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen genomfört följande större underhålls- och investeringsåtgärder:

Låscylindrar borttagna på samtliga entrédörrar och vissa källarentréer.

Dränering "baksida" Måltemyrsvägen 3 samt 9-11.

Byte av ca 30 st. fönsterbleck.

Byte av 7 st. garageportar.

Ny rabatt vid exp. Måltemyrsvägen 5 samt mellan Måltemyrsvägen 3 B-C

Byte av sand i samtliga sandlådor.

Komplettering av lekutrustning.

Följande större åtgärder är utförda i fastigheten följande år;

Yttertak samt fönsterbyte Utfört år 1994-1995

Utbyggnad av balkonger Utfört år 1994-1995

Stamrening Utfört år 2005-2006

Byte lägenhetsdörrar Utfört år 2005-2006

Uppgradering el Utfört år 2005-2006

Byte entrédörrar Utfört år 2017

Styrelsens stadgeenliga fastighetsbesiktning har skett löpande av HSB förvaltaren/vicevärd.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmaste fem åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Fortsatt byte av garageportar.

Fortsatt renovering av köksstammar i källarplan.

Byte av fönsterbleck vid framkomna behov.

Fortsatt iordningsställande av utemiljön.

Övriga väsentliga händelse/aktiviteter som har hänt under året:

Avtal gällande förvalartjänst upprättad med HSB Norra Bohuslän.

Avtal är tecknat med Spikbussen AB för jourverksamhets på kväll och helger.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid årets ingång 308 medlemmar och vid årets slut 311 medlemmar (förändring 4 medlemmar), varav HSB Norra Bohuslän utgör en.

Under året har 40 lägenhetsöverlåtelser skett, föregående år 31 stycken.

Föreningen har under följande anordnat följande aktivitet för medlemmarna:

Gårdsfest 2019-08-14

Lussekaffe 2019-11-13

FLERÅRSÖVERSIKT

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Nettoomsättning tkr	10 859	10 349	10 397	9 958	9 945
Rörelseresultat tkr	1 640	1 228	1 950	-3 568	1 344
Resultat efter finansiella poster tkr	1 526	1 098	1 800	-3 797	982
Soliditet	52%	49%	45%	39%	44%
Balansomslutning tkr	26 103	24 575	24 444	23 403	29 118
Fond yttre underhåll tkr	10 643	8 979	7 557	5 709	7 869
Avgifts- & hyresbortfall %	0,3%	0,3%	0,3%	0,0%	0,2%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	630	609	609	591	591
Låneskuld tkr	9 798	10 598	11 398	12 198	13 498
Låneskuld per kvm (BOA+LOA) kr/kvm	597	646	695	744	823

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 077 610	0	8 978 882	829 491	1 097 560
Disposition enl. stämmobeslut				1 097 560	-1 097 560
Årets avsättning till underhållsfond			2 002 000	-2 002 000	
Årets disposition ur underhållsfond			-338 175	338 175	
Årets resultat					1 525 685
Belopp vid årets slut	1 077 610	0	10 642 707	263 225	1 525 685



RESULTATDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserad vinst	263 225
Årets resultat	<u>1 525 685</u>
Summa överskott	1 788 910

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Att balansera i ny räkning	1 788 910
----------------------------	-----------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Övrig information framgår av bifogad verksamhetsberättelse.

DH
XB AR df

Resultaträkning		2019-07-01	2018-07-01
		2020-06-30	2019-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 859 472	10 348 551
Övriga rörelseintäkter	Not 3	469	84 382
Summa rörelseintäkter		10 859 941	10 432 933
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 058 208	-7 194 625
Övriga externa kostnader	Not 5	-950 682	-723 228
Personalkostnader och arvode	Not 6	-208 221	-284 290
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 002 881	-1 002 881
Summa rörelsekostnader		-9 219 992	-9 205 023
Rörelseresultat		1 639 950	1 227 910
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		21 705	15 340
Räntekostnader och liknande resultatposter		-135 970	-145 690
Summa finansiella poster		-114 265	-130 350
Resultat efter finansiella poster		1 525 685	1 097 560
Årets resultat		1 525 685	1 097 560



HSB - där möjligheterna bor

HSB brf Äsperöd i Uddevalla

Org nr 758500-0586

Balansräkning

2020-06-30

2019-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 17 687 973 18 581 888

Inventarier och installationer

Not 9 572 826 667 176

Summa materiella anläggningstillgångar

18 260 799 19 249 063

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar

18 261 299 19 249 563

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar

6 846 19 369

Övriga fordringar

Not 11 2 256 155 1 540 975

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 828 333 265 101

Summa kortfristiga fordringar

3 091 335 1 825 445

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 4 750 000 3 500 000

Summa kortfristiga placeringar

4 750 000 3 500 000

Summa omsättningstillgångar

7 841 335 5 325 445

Summa tillgångar

26 102 634 24 575 009

Handwritten signatures and initials: DH, XB, mc, JF, and a circled signature.



Balansräkning 2020-06-30 2019-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 077 610	1 077 610
Fond för yttre underhåll	10 642 707	8 978 882
Summa bundet eget kapital	11 720 317	10 056 492

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	263 225	829 491
Årets resultat	1 525 685	1 097 560
Summa fritt eget kapital	1 788 910	1 927 050

Summa eget kapital	Not 14	13 509 227	11 983 542
---------------------------	--------	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	8 998 000	9 798 000
Summa långfristiga skulder		8 998 000	9 798 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	800 000	800 000
Leverantörsskulder		902 678	313 639
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	829 117	830 983
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 063 612	848 844
Summa kortfristiga skulder		3 595 407	2 793 466

Summa skulder		12 593 407	12 591 466
----------------------	--	-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder		26 102 634	24 575 009
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------



HSB - där möjligheterna bor

HSB brf Äsperöd i Uddevalla
Org nr 758500-0586

Kassaflödesanalys	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 525 685	1 097 560
Avskrivningar	1 002 881	1 002 881
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 528 566</u>	<u>2 100 441</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-519 769	56 783
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	801 940	-167 029
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 810 737</u>	<u>1 990 195</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	-14 617	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-14 617</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-800 000	-800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-800 000</u>	<u>-800 000</u>
Årets kassaflöde	1 996 120	1 190 195
Likvida medel vid årets början	4 987 636	3 797 441
Likvida medel vid årets slut	6 983 756	4 987 636

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Norra Bohuslän in i de likvida medlen.

D+1 98
MC
LF

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas.

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnader	Plan 30 år, (klart 2026)
Om- och tillbyggnader	Rot 38 år, (klart 2045), garage 30 år (klart 2041), gästlägenhet (klart 2038), lokalombyggnad 20 år
Installationer	Energioptimering 5 år (klart 2018)
Markanläggningar	P-platser 20 år, (klart 2029)
Maskiner	Traktor 10 år (klart 2027), Sandsilo 5 år (kart 2022)
Inventarier	Klippare 10 år, övriga 3-5 år

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Föreningens lån förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

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 och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.



HSB - där möjligheterna bor

HSB brf Äsperöd i Uddevalla

Org nr 758500-0586

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-07-01	2018-07-01
		2020-06-30	2019-06-30
	Årsavgifter bostäder	9 953 573	9 618 132
	Hysesintäkt lokaler	53 796	52 518
	Hysesintäkt garage och bilplatser	673 731	677 942
	Hysesintäkt övrigt	16 166	7 400
	Hysesrabatter	0	-138
	Avsatt till inre fond	-69 565	-69 565
	Övriga intäkter i verksamheten	2 500	200
	Intäkt andrahandsupplåtelse	3 880	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	74 792	49 543
	Övriga fakturerade kostnader	4 050	400
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	146 549	12 119
		<u>10 859 472</u>	<u>10 348 551</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Återbäring HSB Norra Bohuslän 2019	0	83 895
	Bonus försäkring	469	487
		<u>469</u>	<u>84 382</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-539 573	-604 292
	El	-285 698	-292 297
	Uppvärmning	-1 452 941	-1 488 348
	Vatten	-786 263	-820 175
	Renhållning	-303 226	-311 967
	Bevakningskostnader	-84 543	-26 295
	TV, bredband, iptelefoni	-131 756	-131 561
	Obligatoriska besiktningar	-10 424	-1 695
	Serviceavtal	-46 203	-23 356
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-2 463 555	-2 381 960
	Försäkringar	-121 452	-111 340
	Fastighetsskatt	-399 924	-385 976
	Periodiskt underhåll	-338 175	-528 364
	Övriga driftskostnader	-94 476	-86 999
		<u>-7 058 208</u>	<u>-7 194 625</u>
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll tvättstuga	0	-15 670
	Underhåll installationer, värme och ventilation	0	-126 091
	Underhåll huskropp utvändigt	-180 750	0
	Underhåll mark och utemiljö	0	-386 603
	Underhåll garage och bilplatser	-157 425	0
		<u>-338 175</u>	<u>-528 364</u>

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like "DH/B", "mc", and "df".



HSB - där möjligheterna bor

HSB brf Äsperöd i Uddevalla

Org nr 758500-0586

Not 5 Övriga externa kostnader		
Externt revisionsarvode	-22 829	-22 939
Förvaltningskostnader, inkl förvaltartjänst from 2020-01-01	-539 499	-450 430
Andrahandsuthyrningsavgift	-466	0
Kostnader överlåtelse och panter	-75 934	-64 626
Föreningsverksamhet	-11 384	-11 319
Kontorsutrustning och -material	-9 328	-8 020
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-24 456	-26 075
Konsulter	0	-5 063
Förbrukningsinventarier	-36 600	-28 679
Medlemsavgifter HSB	-88 600	-88 600
Stämma och styrelse	-10 080	-8 439
Leasing kopieringsmaskin	-9 053	-9 037
Kundförluster m m	-122 453	0
	<u>-950 682</u>	<u>-723 228</u>

Not 6 Personalkostnader		
Föreningen har inga anställda		
Arvode till styrelsen	-110 573	-112 313
Vicevärdsarvode	-37 200	-92 150
Övriga arvoden	-10 648	-16 910
Övriga personalkostnader	-3 129	-3 500
Revisionsarvode	-5 460	-5 460
Sociala avgifter	-41 210	-53 957
	<u>-208 221</u>	<u>-284 290</u>

Not 7 Avskrivningar		
Byggnader	-885 706	-885 706
Markanläggningar	-8 209	-8 209
Maskiner och inventarier	-108 966	-108 966
	<u>-1 002 881</u>	<u>-1 002 881</u>

DM 9B mc HF



Not 8	Byggnader och mark	2020-06-30	2019-06-30			
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	52 415 421	52 415 421			
	Ingående anskaffningsvärde mark	613 275	613 275			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	255 862	255 862			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 284 557	53 284 557			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-34 520 687	-33 634 981			
	Årets avskrivningar byggnader	-885 706	-885 706			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-181 983	-173 774			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-8 209	-8 209			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-35 596 585	-34 702 670			
	Utgående bokfört värde	17 687 973	18 581 888			
	Bokförda värden byggnader	17 009 028	17 894 734			
	Bokförda värden mark	613 275	613 275			
	Bokförda värden markanläggningar	65 670	73 879			
	Fastighetsbeteckning:	Uddevalla Stören 3, 5-7				
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1961	111 000	51 000	162 000	162 000
	Lokaler	1961	1 570	120	1 690	1 690
			112 570	51 120	163 690	163 690
	Värdet angivet i tkr.					
Not 9	Inventarier och installationer					
	Ingående anskaffningsvärden		1 302 401		1 302 401	
	Årets investeringar - ljudanläggning, avskrivningstid 3 år		14 617		0	
	Utgående anskaffningsvärden		1 317 018		1 302 401	
	Ingående avskrivningar		-635 226		-526 260	
	Årets avskrivningar		-108 966		-108 966	
	Utgående avskrivningar		-744 192		-635 226	
	Utgående bokfört värde		572 826		667 176	
	Avskrivning görs enligt linjär metod under tre alt. fem år.					
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Medlemsandel HSB		500		500	
			500		500	
Not 11	Övriga fordringar					
	Avräkning HSB		2 233 756		1 487 636	
	Skattekonto		19 384		30 920	
	Övrig skattefordran		3 015		17 003	
	Övriga fordringar		0		5 416	
			2 256 155		1 540 975	
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetald försäkring		64 986		56 466	
	Förutbetald kabel-TV och bredband		35 896		34 601	
	Förutbetald fastighetsskötsel		588 542		0	
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		138 910		174 034	
			828 333		265 101	

Handwritten signatures and initials: DM, AB, mc, df, and a large circular stamp.



HSB - där möjligheterna bor

HSB brf Äsperöd i Uddevalla

Org nr 758500-0586

Not 13 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,55%	2020-09-30	3 750 000	2 500 000
Placering HSB 1 mån	0,35%	2020-06-30	1 000 000	1 000 000
			<u>4 750 000</u>	<u>3 500 000</u>

Not 14 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 077 610	0	8 978 882	829 491	1 097 560
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	1 097 560	-1 097 560
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			2 002 000	-2 002 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-338 175	338 175	
Årets Resultat					1 525 685
Belopp vid årets utgång	<u>1 077 610</u>	<u>0</u>	<u>10 642 707</u>	<u>263 225</u>	<u>1 525 685</u>

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	2019-06-30	2020-06-30	Nästa års amortering
S-E-Banken AB	1,24%	2020-12-28	5 600 000	5 200 000	400 000
Swedbank AB (publ)	1,44%	2021-01-25	4 998 000	4 598 000	400 000
			<u>10 598 000</u>	<u>9 798 000</u>	<u>800 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **8 998 000**
 Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,44%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 3 200 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 5 798 000

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning varav i eget förvar	42 000 000	42 000 000
	-21 000 000	-21 000 000
Summa ställda säkerheter	<u>21 000 000</u>	<u>21 000 000</u>

DN
 XB DF
 [Signature]



HSB - där möjligheterna bor

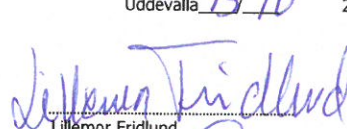
HSB brf Äsperöd i Uddevalla

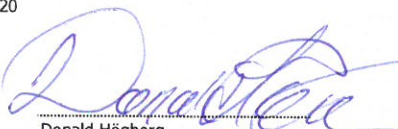
Org nr 758500-0586


Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	895	2 580
Arbetsgivaravgifter	386	1 112
Medlemmars inre fond	827 836	827 291
	<u>829 117</u>	<u>830 983</u>


Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	112 274	0
Upplupna räntekostnader	22 692	24 554
Upplupen revision	22 920	22 354
Förutbetalda årsavgifter och hyror	899 476	801 936
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 250	0
	<u>1 063 612</u>	<u>848 844</u>

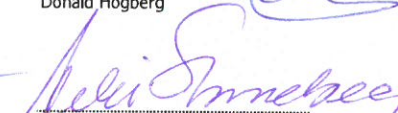
Uddevalla 13/10 2020



 Lillemor Fridlund

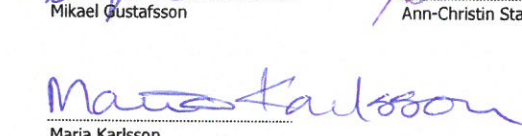

 Donald Högberg


 Kahrina Blom


 Mikael Gustafsson



 Ann-Christin Stawreberg


 Michael Karlsson


 Maria Karlsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-10-15


 Dennis Jensen
 Revisor vald av föreningsstämman


 Susanne Andersson
 BoRevision i Sverige AB
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Äsperöd i Uddevalla, org.nr. 758500-0586

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Äsperöd i Uddevalla för räkenskapsåret 2019-07-01--2020-06-30.

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 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utän att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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.

DNI
XP
LF
n

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 Åsperöd i Uddevalla för räkenskapsåret 2019-07-01--2020-06-30 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Revisor 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, medelförvaltningen 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.

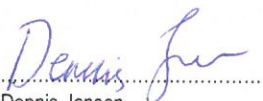
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred 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.

Göteborg den 15 / 10 2020


Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Dennis Jensen
Av föreningen vald revisor

DH
XB
JK
MK
AT








STYRELSEN FÖR HSB BRF ÄSPERÖD I UDEVALLA


Org. nr: 758500-0586

Får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret



D 11 2
XB
LF MK
B

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 180 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
Styrelsens kommentarer				
	Investeringsbehov 189 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
Styrelsens kommentarer				
	Skuldsättning 597 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000 – 15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
Styrelsens kommentarer				
	Räntekänslighet 1 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
Styrelsens kommentarer				
	Energikostnad 154 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
Styrelsens kommentarer				

DH




Tomträtt
Nej

Fastigheten innehas med tomträtt
– ja eller nej (Tomträtt innebär att
föreningen inte äger marken)

Om marken ägs av
kommunen kan det
finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

Ja eller nej

Styrelsens kommentarer



Årsavgift
630 kr/kvm

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan)

Årsavgiften påverkar den
enskilde medlemmens
månadskostnad och
värdet på bostadsrätten.
Därför är det viktigt att
bedöma om årsavgiften
ligger rätt i förhållande till
de andra nyckeltalen –
om det finns en risk att
den är för låg.

Bör värderas utifrån risken för framtida
höjningar.

Styrelsens kommentarer

*Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid
årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna
och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att
uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.*

DH
92
A
M
df
Q