

2019
ÅRSREDOVISNING
&
KALLELSE TILL STÄMMA
HSB Brf Åttan i Uppsala



ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se

Här kommer föreningens årsredovisning.

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månaders period. Syftet med årsredovisningen är att den ska ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Viktigt är att ni tar er tid och läser igenom den. Spara den gärna.

Att bo i en bostadsrätt

Bostadsrätt är en form av boende där bostadsrättsföreningen äger fastigheten medan bostadsrättsinnehavaren är medlem i bostadsrättsföreningen och har nyttjanderätt till sin bostad. Det finns stora möjligheter att själv påverka sitt boende genom att aktivt delta i styrelsens arbete samt genom möjligheten att förändra i sin bostad.

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen där styrelsen redogör det gångna året samt eventuella planer för nästkommande år. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

Resultaträkning

En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under föreningens räkenskapsår. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. föregående års intäkter och kostnader.

Balansräkning

I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldot per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

Noter

Noter är upplysningar och specifikationer över olika poster i balans- och resultaträkningen. Här framgår även vilka redovisnings- och värderingsprinciper föreningen tillämpar.

Kontakt

Vid frågor om ditt boende eller bostadsrättsförening kontakta styrelsen eller Upplands Boservice AB

HSB Brf Åttan i Uppsala
Org nr 717600-4872

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
Noter	10
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	10
Upplysningar till resultaträkningen	10
Upplysningar till balansräkningen	13

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Åttan i Uppsala (717600-4872) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1941. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Fålhagen 36:2, 36:3 och 36:4 som byggdes 1941-1943 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 27 maj 2019.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 mars 2019. Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden varav 1 konstituerande sammanträde.

Styrelsens sammansättning:

Jan Balkeståhl	Ordförande
Nils Forsblad	Vice ordförande
Ellen Edgren	Sekreterare
Hans Angeldahl	Ledamot
Louise Nybogård	Ledamot
Ida Raninen Laggar	Ledamot
Helen Jones	Ledamot
Magnus Wallin	Ledamot avgått i augusti
Anki Öberg	Ledamot utsedd av HSB Uppsala

Firmatecknare är Jan Balkeståhl, Ellen Edgren, Nils Forsblad och Anki Öberg, två i förening. Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelsens ledamöter Jan Balkeståhl, Ida Raninen Laggar och Nils Forsblad.

Revisorer har under året varit Elisabeth Lundin, vald av föreningen och Marielle Jorda från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund. Som suppleant för Elisabeth Lundin valdes Olof Gunnarsson. I valberedningen ingår, Ulla-Britt Petersson sammankallande och Ellen Edgren.

I huvudsak har skötseln av fastigheten lagts ut på entreprenad enligt följande:

Som intern förvaltare har Anki Öberg HSB Uppsala fungerat.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

För fastighetsskötsel har Upplands Boservice AB anlitats och för städning har föreningen anlitat Städservice i Uppsala AB.



Studie- och fritidsledare har under året varit Helen Jones. Under året har föreningen haft två trädgårdsdagar en på våren och en på hösten då medlemmarna ordnat med blommor och växter på våra gårdar. I samband med vårens trädgårdsdag hölls en auktion för medlemmarna där de cyklar utan ägare såldes till medlemmarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 17 953 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 565 316 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 608 313 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 7 284 267 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 753 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 608 313 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

OVK godkändes i år efter att det som felade i fjolårshöstens inspektion åtgärdats. Tak säkerheten har åtgärdats under hösten, målningen som hör dit sker i vår. Hål i asfalten på parkeringen har reparerats.

Byte till grupp abonnemang av internet och i samband med det byte av TV-leverantör planerad till 1 mars 2020. Målningen i samband med takarbete sker under våren.

Större anslagstavlor har satts upp i lamellhusens portuppgångar.

Policy för markiser framtagen.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes 10 juni 2019.

Styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade 2020.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 750 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 198 (195).

Under året har 17 (19) bostadsrätter överlåtit.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastigheter Fålhagen 36:2, 36:3 och 36:4 har ett taxeringsvärde uppgående till 123 352 000 kr, varav byggnadsvärdet är 62 100 000 kr. Fastigheterna byggdes 1941-1943 och under tidigt 90-tal genomfördes omfattande renoveringar i form av stambyte, grundförstärkning, fasad- och balkongrenovering mm. År 2007 installerades säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter i föreningen. Under 2011 - 2012 har fönsterrenovering genomförts. Under 2012 har även alla termostater bytts och stamrengöring genomförts. 2014 har takarbeten utförts.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	50 st
med sammanlagd yta av 6769 kvm	2 rok	74 st
	3 rok	<u>18 st</u>
Summa bostadslägenheter		142 st
Lokaler med hyresrätt, total yta 289 kvm		3 st
P-plats med motorvärmare		50 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos 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>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	750	750	750	750
Låneskuld kr/kvm	3 607	3 700	3 766	3 865
Likvida medel	4 155	4 018	3 093	2 436
Kassalikviditet i %	255,3	24,8	196,7	141,6
Soliditet i %	23,5	22,9	21,7	19,8
Överskott för underhåll kr/kvm	219	193	228	189
Nettoomsättning	5 616	5 586	5 518	5 443
Resultat efter finansiella poster	18	418	658	178
Årets resultat	18	418	658	178
Eget kapital	8 122	8 104	7 686	7 028
varav underhållsfond	7 284	6 557	6 079	5 780
Utfört underhåll	608	34	41	248

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>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
Belopp vid årets ingång	272 450	6 556 642	857 328	417 659	8 104 079
Avsättning till fond för yttre underhåll		762 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll		-34 375			
Balanseras i ny räkning			-309 965	-417 659	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-				
Årets resultat				17 953	17 953
Belopp vid årets utgång	272 450	7 284 267	547 363	17 953	8 122 033

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	547 363
Årets resultat	17 953
Att disponera	565 316
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	753 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-608 313
Balanserat resultat	420 629
Summa	565 316

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	5 616 018	5 586 297
Summa rörelseintäkter		<u>5 616 018</u>	<u>5 586 297</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-4 261 961	-3 548 123
Övriga externa kostnader	4	-20 440	-36 713
Personalkostnader och arvoden	5	-100 758	-115 818
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-917 591	-917 591
Summa rörelsekostnader		<u>-5 300 750</u>	<u>-4 618 245</u>
Rörelseresultat		315 268	968 052
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 009	5 027
Räntekostnader och liknande resultatposter		-301 324	-555 420
Summa finansiella poster		<u>-297 315</u>	<u>-550 393</u>
Resultat efter finansiella poster		17 953	417 659
Resultat före skatt		<u>17 953</u>	<u>417 659</u>
Årets resultat		17 953	417 659



Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	30 280 089	31 197 680
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>30 280 089</u>	<u>31 197 680</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		30 280 589	31 198 180
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		5 195	2 572
Övriga fordringar	9	4 211 040	4 058 577
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	136 078	129 139
Summa kortfristiga fordringar		<u>4 352 313</u>	<u>4 190 288</u>
Kassa och bank			
Kassa och Bank	11	299	2 149
Summa kassa och bank		<u>299</u>	<u>2 149</u>
Summa omsättningstillgångar		4 352 612	4 192 437
SUMMA TILLGÅNGAR		34 633 201	35 390 617



Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		272 450	272 450
Fond för yttre underhåll		7 284 267	6 556 642
Summa bundet eget kapital		7 556 717	6 829 092
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		547 363	857 328
Årets resultat		17 953	417 659
Summa fritt eget kapital		565 316	1 274 987
Summa eget kapital		8 122 033	8 104 079
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	24 806 145	10 371 145
Summa långfristiga skulder		24 806 145	10 371 145
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	653 300	15 741 600
Leverantörsskulder		274 920	281 335
Skatteskulder		11 846	3 956
Övriga skulder	13	29 913	27 486
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	735 044	861 016
Summa kortfristiga skulder		1 705 023	16 915 393
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 633 201	35 390 617

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en 50-årig linjär avskrivningsplan varav återstår 34 år. Fönster skrivs av linjärt över 40 år. Planen grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde.

Underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 procent.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	5 077 416	5 077 416
Hysesintäkter lokaler	196 314	193 464
Hysesintäkter p-platser	235 650	197 310
Fastighetsskatt lokaler	13 908	13 908
Överlåtelseavgift	19 771	24 982
Pantförskrivningsavgift	7 855	9 506
Avgift vid andrahandsuthyrning	52 423	61 111
Övriga intäkter	12 681	8 600
Summa nettoomsättning	<u>5 616 018</u>	<u>5 586 297</u>



Not 3 Drift- och underhållskostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetskötsel	479 916	464 616
Serviceavtal	43 469	44 512
Entreprenadstäd	149 982	146 156
Besiktningkostnader	20 613	18 000
Snörenhållning	13 616	9 046
Förbrukningsmaterial	6 625	4 747
Reparationer	207 738	315 889
Elavgifter	219 653	223 140
Uppvärmning	1 101 481	1 079 660
Vatten och avlopp	313 544	248 556
Sophämtning	201 258	185 172
Fastighetsförsäkringar	100 103	98 666
Kabel-TV, bredband m.m	51 750	51 705
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	209 054	201 164
Administrativ förvaltning enligt avtal	157 208	151 188
Vicevärdstjänster enl avtal	216 176	211 036
Övriga externa tjänster, drift *	46 371	7 563
Studie- och fritidsverksamhet	9 791	8 832
Medlems- och föreningsavgifter	42 900	42 900
Övriga driftskostnader **	62 400	1 200
Summa driftkostnader	<u>3 653 648</u>	<u>3 513 748</u>
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll tak	608 313	0
Planerat underhåll övrig utrustning	0	34 375
Summa underhållskostnader	<u>608 313</u>	<u>34 375</u>
Summa fastighets- och driftkostnader	4 261 961	3 548 123

* Under posten återfinns för året bl.a. energideklaration 19 tkr, radonmätning 11 tkr, fastighetsdeklaration 4 tkr.

** Återfinns vite OVK 60 tkr.



Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Telefon och porto	4 936	4 672
Konsultarvoden	3 048	19 681
Revisionsarvode extern revisor	12 456	12 360
Summa övriga externa kostnader	20 440	36 713

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Styrelsearvoden	69 751	78 210
Arvoden föreningsrevisor	4 650	4 886
Arvode valberedning	4 650	6 342
Övriga arvoden	0	2 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	21 707	24 380
Summa personalkostnader och arvoden	100 758	115 818

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 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.	4 009	5 027
Räntekostnader	-301 324	-555 420
Summa finansiella poster	-297 315	-550 393



Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	45 531 330	45 531 330
Ingående avskrivning på byggnader	-14 480 688	-13 563 097
Årets avskrivningar, byggnader	-917 591	-917 591
Bokförda värden byggnader	30 133 051	31 050 642
Mark	147 038	147 038
Utgående redovisat värde byggnader och mark	30 280 089	31 197 680
Taxeringsvärde byggnad	62 100 000	52 960 000
Taxeringsvärde mark	61 252 000	42 171 000

Not 8 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 9 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	4 154 696	4 016 205
Skattekonto	56 344	42 372
Summa övriga fordringar	4 211 040	4 058 577



Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	27 538	22 576
Sophämningskostnader	41 302	40 003
Försäkringspremier	33 474	33 155
Kabel-TV avgifter m.m.	12 942	12 933
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	20 822	20 472
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	136 078	129 139

Not 11 Kassa och bank

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Handkassa	0	1 850
Bank	299	299
Summa kassa och bank	299	2 149



Not 12 Skulder till kreditinstitut

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	25 459 445	26 112 745
Summa långfristiga skulder	25 459 445	26 112 745
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	38 587 800	38 587 800
Summa ställda säkerheter	38 587 800	38 587 800

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	1,030	2022-01-25	6 541 000
Swedbank	1,320	2024-01-25	8 547 300
Swedbank	0,960	2021-05-25	<u>10 371 145</u>
Summa			25 459 445
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			<u>-653 300</u>
Totalt			24 806 145

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 22 192 945

Not 13 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	6 120	6 120
Depositioner	16 750	17 500
Övriga kortfristiga skulder	7 043	3 866
Summa övriga skulder	29 913	27 486

Not 14 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	79 050	79 350
Arbetsgivaravgifter	24 838	24 932
Reparationskostnader	0	140 480
Arvode revision	12 393	12 087
Elavgifter	20 999	22 745
Uppvärmningskostnader	140 862	147 822
Förutbetalda hyror och avgifter	418 122	382 089
Upplupna räntekostnader	38 780	51 511
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	<u>735 044</u>	<u>861 016</u>



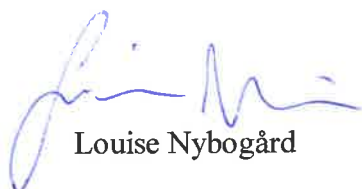
Uppsala 2020 17 feb


Jan Balkestahl


Nils Forsblad


Ellen Edgren


Hans Angeldahl

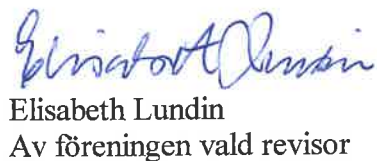

Louise Nybogård


Ida Raninen Laggår


Helen Jones


Anki Öberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 0221.


Elisabeth Lundin
Av föreningen vald revisor


Marielle Jorda
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Åttan i Uppsala, org.nr. 717600-4872

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Åttan i Uppsala för år 2019.

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

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 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 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Åttan i Uppsala för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 överträdelser 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 21/2 2020



Marjette Jorda
BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd
revisor



Elisabeth Lundin
Av föreningen vald revisor

Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

Avskrivning

Ordet avskrivning är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång). Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången.

I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärden, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

Föreningens intäkter (årsavgifter)

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

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

Underhållsfond

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

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

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen

under "kassa och bank" samt "avräkning klientmedel" och "i avräkning med HSB Uppsala". Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

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





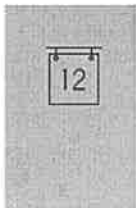
Eget kapital

Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust. För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet. Förändringar av fond för yttre underhåll ("underhållsfond") påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

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

Bostadsrättskollen för HSB Brf Åttan i Uppsala 2019

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 <p>Sparande 219 kr/kvm</p>	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
 <p>Skuldsättning 3607 kr/kvm</p>	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
 <p>Räntekänslighet 5 %</p>	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 %
 <p>Energikostnad 232 kr/kvm</p>	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.
 <p>Årsavgift 750 kr/kvm</p>	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Upplands Boservice AB

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

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

ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se