

**HSB Bostadsrättsförening Femman i Uppsala**  
**Org nr 717600-4997**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	5
Flerårsöversikt	6
Förändring i eget kapital	7
Resultatdisposition	7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	11
Upplýsningar till resultaträkningen	12
Upplýsningar till balansräkningen	15

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Femman i Uppsala (717600-4997) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1937. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Fålhagen 42:1-4 som byggdes år 1938 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 4 februari 2019.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 juni 2020. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

#### *Styrelsens sammansättning:*

Teymor Zarré	Ordförande	
Viktor Hedin	Vice Ordförande	
Sebastian Skoglund	Sekreterare	
Ali Hosseini	Ledamot	
Mikael Norell	Ledamot	utsedd av HSB Uppsala
Jennifer Strömberg	Suppleant	

Firmatecknare är Teymor Zarré, Ali Hosseini, Viktor Hedin och Mikael Norell och två i förening. Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Tomas Wiklander (revisorssuppleant saknas), vald av föreningen och Niclas Wärenfeldt från BoRevision i Sverige AB, utsedd av HSB Riksförbund.

I valberedningen ingår Richard Blomquist (sammankallande) samt Margareta Orebrand.

Föreningens förvaltare är Mikael Norell från HSB Uppsala.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Upplands Boservice AB	Ekonomisk förvaltning
Upplands Boservice AB	Fastighetsskötsel
HSB Uppsala AB	Förvaltartjänster
Städservice i Uppsala AB	Städ
Vattenfall AB	Elnät
Eon	Elhandel
Vattenfall AB	Fjärrvärme
Uppsala Vatten och Avfall AB	Vatten, hushållsavfall
Returpappercentralen i Ua HB	Kärlhantering
Telenor AB	Bredband, kabel-tv
Protector	Fastighetsförsäkringar

***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

*Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 416 219 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 1 436 359 kr.

*Underhåll och investeringar*

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 5 798 806 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 0 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under året har följande större underhåll/åtgärder påbörjats för att aktiverats för avskrivning när arbetet är avslutat (se not 12):

Ø Omläggning av tak/fasadarbete. (15 045 847 kr)

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 633 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 221 (214).

Under året har 26 (15) bostadsrätter överlåtit.

*Inom parentes anges antal föregående år.*

Föreningens fastigheter Fålhagen 42:1-4 har ett taxeringsvärde uppgående till 119 915 000 kr, varav byggnadsvärdet är 56 829 000 kr. Fastigheterna byggdes 1938.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	77 st
med sammanlagd yta av 6 467 kvm	2 rok	57 st
	3 rok	10 st
		<hr/>
Summa bostadslägenheter		144 st
Lokaler med hyresrätt yta av 641 kvm		12 st
Garage		6 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Protector försäkring. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

## Flerårsöversikt

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	633	624	624	636
Låneskuld kr/kvm	2 800	1 407	1 257	1 346
Likvida medel	1 638	2 715	3 246	3 065
Kassalikviditet i %	33,5	28,0	210,5	186,2
Soliditet i %	25,7	37,4	40,3	37,2
Överskott för underhåll kr/kvm	120	129	165	160
Nettoomsättning	4 872	4 765	4 742	4 726
Resultat efter finansiella poster	416	362	382	70
Årets resultat	416	362	382	70
Eget kapital	7 495	7 078	6 717	6 335
varav underhållsfond	5 799	5 912	5 426	5 233
Utfört underhåll	0	113	126	405

### Definitioner nyckeltal

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

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

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

*Kassalikviditet* beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån.

*Soliditet* beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

*Överskott för underhåll kr/kvm* beräknas utifrån årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

*Nettoomsättning* - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

*Resultat efter finansiella poster och årets resultat* - se resultaträkningen.

*Eget kapital och underhållsfond* - se balansräkningens skuldsida.

*Utfört underhåll* visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

## Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>259 500</b>	<b>-</b>	<b>5 911 681</b>	<b>545 559</b>	<b>361 706</b>	<b>7 078 446</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll			-			
Årets uttag från fond för yttre underhåll			-112 875			
Balanseras i ny räkning				474 581	-361 706	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					416 219	416 219
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>259 500</b>	<b>0</b>	<b>5 798 806</b>	<b>1 020 140</b>	<b>416 219</b>	<b>7 494 665</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 020 140
Årets resultat	416 219
	<hr/>
Att disponera	1 436 359
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Balanserat resultat	1 436 359
	<hr/>
Summa	1 436 359

### *Ekonomisk ställning och resultat*

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 872 055	4 764 547
Övriga rörelseintäkter	3	109 907	72 941
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 981 962</b>	<b>4 837 488</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-3 730 683	-3 600 067
Periodiskt underhåll	5	0	-112 875
Övriga externa kostnader	6	-87 791	-175 124
Personalkostnader och arvoden	7	-190 068	-57 956
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-435 785	-426 847
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 444 327</b>	<b>-4 372 869</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>537 635</b>	<b>464 619</b>
<b>Finansiella poster</b>	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 849	3 273
Räntekostnader och liknande resultatposter		-123 265	-106 186
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-121 416</b>	<b>-102 913</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>416 219</b>	<b>361 706</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>416 219</b>	<b>361 706</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>416 219</b>	<b>361 706</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	12 286 437	12 713 284
Inventarier, verktyg och installationer	11	80 437	0
Pågående nyanläggning	12	15 045 847	3 389 282
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>27 412 721</b>	<b>16 102 566</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>27 413 221</b>	<b>16 103 066</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		4 537	2 326
Övriga fordringar	14	1 666 199	2 743 085
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	131 927	96 928
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 802 663</b>	<b>2 842 339</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 802 663</b>	<b>2 842 339</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>29 215 884</b>	<b>18 945 405</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		259 500	259 500
Fond för yttre underhåll		5 798 806	5 911 681
Summa bundet eget kapital		6 058 306	6 171 181
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 020 140	545 559
Årets resultat		416 219	361 706
Summa fritt eget kapital		1 436 359	907 265
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 494 665</b>	<b>7 078 446</b>
<i>Långfristiga skulder</i>	16		
Övriga skulder till kreditinstitut		16 317 573	1 675 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 317 573</b>	<b>1 675 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	3 587 420	8 324 909
Förskott från kunder		25 227	0
Leverantörsskulder		972 302	1 075 037
Skatteskulder		30 128	21 586
Övriga skulder	17	164 321	166 931
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	624 248	603 496
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 403 646</b>	<b>10 191 959</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>29 215 884</b>	<b>18 945 405</b>

## 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	1,7

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

#### 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 styrelsen.

### **Skulder till kreditinstitut**

Av föreningens lån förfaller 3 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med BFNAR 2012:1 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

### **Fastighetsavgift/Fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 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.

## **Upplysningar till resultaträkningen**

### **Not 2      Nettoomsättning**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	4 092 699	4 032 408
Avsättning till inre fond	-6 192	-6 192
Hysesrabatt	-85 806	0
Hysesintäkter lokaler	777 326	706 845
Hysesintäkter garage	43 200	28 080
Övriga intäkter	50 828	3 406
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 872 055</b>	<b>4 764 547</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Erhållna statliga bidrag	37 438	0
Försäkringsersättning	72 469	72 941
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>109 907</b>	<b>72 941</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Fastighetsskötsel	468 732	463 812
Serviceavtal	9 043	8 713
Entreprenadstäd	143 388	151 295
Sotning och rengöring kanaler	56 125	0
Förbrukningsmaterial	4 629	7 825
Reparationer	414 891	377 524
Elavgifter	110 127	122 596
Uppvärmning	880 684	960 849
Vatten och avlopp	395 171	330 527
Sophämtning	197 915	201 338
Fastighetsförsäkringar	139 317	101 336
Kabel-TV, bredband m.m	257 447	284 190
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	254 926	247 438
Administrativ förvaltning enligt avtal	139 860	136 576
Vicevärdstjänster enl avtal	151 004	146 464
Övriga externa tjänster, drift	13 074	10 777
Studie- och fritidsverksamhet	1 450	5 307
Medlems- och föreningsavgifter	43 500	43 500
Övriga driftskostnader	49 400	0
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>3 730 683</b>	<b>3 600 067</b>

**Not 5 Periodiskt underhåll**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Planerat underhåll vatten och avlopp	0	112 875
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>0</b>	<b>112 875</b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Konsultarvoden	73 718	161 859
Revisionsarvode extern revisor	14 073	13 265
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>87 791</b>	<b>175 124</b>

**Not 7 Personalkostnader och arvoden**

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Styrelsearvoden *	119 061	39 000
Arvoden föreningsrevisor	7 224	2 000
Arvode valberedning	16 286	2 500
Övriga arvoden	3 302	600
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	44 195	13 856
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>190 068</b>	<b>57 956</b>

\* För lågt beräknat fg år. Det som faktiskt utbetalades var 102 956 kr, vilket avsåg perioden 201901-202006

**Not 8 Av- och nedskrivningar**

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Avskrivning byggnader	426 847	426 847
Avskrivning maskiner och inventarier	8 938	0
<b>Summa av- och nedskrivningar</b>	<b>435 785</b>	<b>426 847</b>

**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.	1 848	3 273
Räntekostnader	-123 264	-106 186
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-121 416</b>	<b>-102 913</b>

## Upplysningar till balansräkningen

### Not 10 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	24 804 995	24 804 995
Ingående avskrivning på byggnader	-12 198 416	-11 771 569
Årets avskrivningar, byggnader	-426 848	-426 848
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<u>12 179 731</u>	<u>12 606 578</u>
Mark	106 706	106 706
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<u>12 286 437</u>	<u>12 713 284</u>
Taxeringsvärde byggnad	56 829 000	56 829 000
Taxeringsvärde mark	63 086 000	63 086 000

### Not 11 Maskiner och inventarier

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	12 532	12 532
Årets anskaffning *	89 375	0
Ingående avskrivningar på inventarier	-12 532	-12 532
Årets avskrivning på inventarier	-8 938	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<u>80 437</u>	<u>0</u>

\* Avser grovtvättmaskin.

### Not 12 Pågående nyanläggningar

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	3 389 282	0
Årets anskaffning	11 656 565	3 389 282
<b>Utgående redovisat värde *</b>	<u>15 045 847</u>	<u>3 389 282</u>

\* Pågående nyanläggning avser tak/fasad renovering. Återstår ett antal elfakturor, beräknas vara färdigt sommaren 2021.

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

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

**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	1 637 641	2 714 527
Skattekonto	28 558	28 558
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>1 666 199</b>	<b>2 743 085</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	10 500	8 313
Sophämningskostnader	38 223	33 942
Försäkringspremier	51 383	36 673
Kabel-TV avgifter m.m.	31 821	18 000
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>131 927</b>	<b>96 928</b>



**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	19 904 993	9 999 909
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>19 904 993</b>	<b>9 999 909</b>
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	22 266 600	22 266 600
<b>Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>22 266 600</b>	<b>22 266 600</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2020-12-31</u>
SE-Banken	0,49	2023-10-28	2 776 143
SE-Banken	0,91	2024-11-28	1 675 000
SE-Banken	0,65	2022-09-28	2 470 080
Nordea	0,80	2022-04-20	7 637 270
Nordea	0,70	2022-07-20	2 346 500
Nordea	0,50	2021-11-24	3 000 000
<b>Summa</b>			<b>19 904 993</b>
Avgår kortfristig del (omförhandling 2021)			-3 000 000
Avgår kortfristig del			587 420
<b>Totalt</b>			<b>16 317 573</b>

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 16 967 893

**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	155 791	154 601
Övriga kortfristiga skulder	8 530	12 330
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>164 321</b>	<b>166 931</b>

**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	70 541	44 100
Arbetsgivaravgifter	22 164	13 856
Arvode revision	13 770	13 197
Elavgifter	9 939	8 151
Uppvärmningskostnader	114 907	120 388
Förutbetalda hyror och avgifter	377 748	382 102
Upplupna räntekostnader	15 179	13 658
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	8 044
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<b>624 248</b>	<b>603 496</b>

Uppsala 2021 \_\_\_\_\_

Teymor Zarré

Viktor Hedin

Sebastian Skoglund

Ali Hosseini

Mikael Norell

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021\_\_\_\_\_.

Tomas Wiklander  
Av föreningen vald revisor

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Femman i Uppsala, org.nr. 717600-4997

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Femman 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 revisionsssed 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionsssed 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 Femman i Uppsala för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 / 2021

.....  
Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....  
Tomas Wiklander  
Av föreningen vald revisor