

2019
ÅRSREDOVISNING
&
KALLELSE TILL STÄMMA

Bostadsrättsförening
HSB Brf Tvåan i Uppsala



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

Härmed kallas medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Tvåan i Uppsala till ordinarie föreningsstämma.

MÅNDAGEN den 8 juni 2020 kl 17.00. Observera tiden!

LOKAL: Samlingssalen, Salagatan 53

Under rådande omständigheter är det viktigt att endast en röstberättigad person per hushåll närvarar på årsstämman.

D A G O R D N I N G

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Godkännande av dagordning
6. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
7. Val av minst två rösträknare
8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. Genomgång av styrelsens årsredovisning
10. Genomgång av revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
12. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
14. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
 - fråga om att anta reviderade stadgar i en första läsning, se bilaga
 - inkomna motioner 1 – 3 enligt bilaga
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Val av föreningens ordförande
22. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
23. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
24. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
25. Föreningsstämmans avslutande

Eventuellt enklare förtäring om situationen medger. VÄLKOMNA!

HSB Brf Tvåan i Uppsala
Org nr 717600-4963

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

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 Tvåan i Uppsala (717600-4963) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1934. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Fålhagen 38:2-4 som byggdes år 1935 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 2017-01-26.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2019. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Johan Sjöstrand	Ordförande	
Josefin Wallberg	Vice ordförande	
Simon Eriksson	Sekreterare	i tur att avgå
Sara Lindberg	Ledamot	
Niklas Nester	Ledamot	i tur att avgå
Karin Ståhlberg	Ledamot	i tur att avgå
Kevok Bozarslan	Ledamot	utsedd av HSB Uppsala

Firmatecknare är Johan Sjöstrand, Josefin Wallberg och Malin Vesterlund, två i förening. Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Niklas Wärenfeldt

Revisorer har under året varit Erik Wennerström, vald av föreningen och i från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund. Som suppleant för Erik Wennerström valdes Thomas Hiller.

I valberedningen ingår Agnetha Persson (sammankallande) och Anne Sjöblom.

Förvaltare har varit Mattias Lindgren, HSB Uppsala.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Upplands Boservice AB	Ekonomisk förvaltning
Upplands Boservice AB	Underhållsförvaltning
HSB Uppsala	Förvaltningstjänst
Inspira AB	Trapp- och fastighetsstädning
Sweax	Fastighetsskötsel

Föreningens medlemmar kallas till en idéell städdag en gång årligen.

P

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 288 730 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 1 651 500 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.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 001 299 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 56 320 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under året har följande större underhåll/åtgärder slutförts samt aktiverats för avskrivning (se not 9):

- Takrenovering (5 549 tkr)

Under året har underhåll utförts enligt nedan:

- Lasering av skåp som omsluter föreningens avfallskärl.
- Montering av nya brandvarnare i samtliga lägenheter samt gemensamma utrymmen.
- Översyn av brandsäkerhet i samtliga fastigheter och en del åtgärder i samband med detta, bland annat montering av automatiska dörrstängare för branddörrar till vindsutrymmen i samtliga fastigheter.
- Omläggning av tak för samtliga fastigheter. Papp, pannor och plåt. Montering av ny taksäkerhetsanordning inklusive säkerhetsvajersystem samt snörasskydd för alla långsidor på samtliga fastigheter.
- Rekonstruktion och omläggning av skärmtak ovanför entréer ovanför huvudingångarna på samtliga av föreningens 9 portar.

Styrelsen planerar att hålla ett fortsatt högt tempo avseende fastigheternas underhåll under 2020. Följande punkter är inplanerade:

- Slipning och målning av balkar på balkongplattornas undersida, samt fästen till räcken. Målning av balkongplattor undertill. Tvätt utvändigt av korrugerad plåt.
- Lagning och förbättring av föreningens tre källartrappor, inklusive byten av järn och viss uppgradering ur säkerhetsperspektiv.
- Reparation och upprustning av föreningens samtliga nio entrédörrar.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes 2019-06-11. Vid besiktning framkom inga väsentliga brister.

Styrelsen har utökat och lagt om samtliga av föreningens lån under 2019. Samtliga lån är nu samlade hos SEB och spridda över en handfull olika bindningstider i en ansats att räntesäkra vår belåning.

Styrelsen beslutade 2019 att inför 2020 höja avgiften med 2%. Beslut togs även att justera hyresnivån för lokalhyra inom föreningen samt att införa en indexuppräkningsklausul i kontrakten.

74

Tidigare underhåll:

- Byte av fönster 2009.
- Inredande av övernattningsrum 2012.
- Målning av trapphus samt nya säkerhetsdörrar 2012.
- Inredande av bastu 2013.
- Kulvertbyte 2014.
- Takomläggning 2019.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 796 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 122 (117).

Under året har 11 (11) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastigheter Fålhagen 38:2-4 har ett taxeringsvärde uppgående till 64 849 000 kr, varav byggnadsvärdet är 31 849 000 kr. Fastigheterna byggdes 1935.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	20 st
med sammanlagd yta av 3 828 kvm	2 rok	56 st
	3 rok	<u>2 st</u>
Summa bostadslägenheter		78 st

Lokaler och förråd	4 st
P-platser	12 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam. Bostadsrättstillägg ingår ej.

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.

	2019	2018	2017	2016
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	796	751	751	751
Låneskuld kr/kvm	3 435	2 154	2 178	2 411
Likvida medel	2 864	2 452	2 040	1 975
Kassalikviditet i %	80,0	337,2	302,4	329,1
Soliditet i %	23,5	31,3	30,6	25,9
Överskott för underhåll kr/kvm	201	156	240	270
Nettoomsättning	3 275	3 088	3 089	3 068
Resultat efter finansiella poster	289	120	534	604
Årets resultat	289	120	534	604
Eget kapital	4 371	4 082	3 963	3 429
varav underhållsfond	2 001	1 819	1 552	1 360
Utfört underhåll	0	133	41	86

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.

70

Förändring i eget kapital

	Medlems- <u>insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång	120 100	598 330	1 819 430	1 424 969	119 670	4 082 499
Avsättning till fond för yttre underhåll			315 000			
Årets uttag från fond för yttre underhåll			-133 131			
Balanseras i ny räkning				-62 200	-119 670	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat	-	-	-	-	288 730	288 730
Belopp vid årets utgång	120 100	598 330	2 001 299	1 362 770	288 730	4 371 229

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 362 770
Årets resultat	288 730
Att disponera	1 651 500
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	56 320
Balanserat resultat	1 595 180
Summa	1 651 500

Ekonomisk ställning och resultat

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

A

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 274 698	3 088 259
Summa rörelseintäkter		3 274 698	3 088 259
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 238 512	-2 266 164
Periodiskt underhåll	4	0	-133 131
Övriga externa kostnader	5	-14 565	-34 741
Personalkostnader och arvoden	6	-91 565	-94 822
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-484 821	-347 131
Summa rörelsekostnader		-2 829 463	-2 875 989
Rörelseresultat		445 235	212 270
Finansiella poster	8		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 040	2 501
Räntekostnader och liknande resultatposter		-159 545	-95 101
Summa finansiella poster		-156 505	-92 600
Resultat efter finansiella poster		288 730	119 670
Resultat före skatt		288 730	119 670
Årets resultat		288 730	119 670

2

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	15 530 357	10 466 583
Summa materiella anläggningstillgångar		15 530 357	10 466 583
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		15 530 857	10 467 083
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		6 716	1 282
Övriga fordringar	11	2 881 270	2 460 896
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	185 887	100 369
Summa kortfristiga fordringar		3 073 873	2 562 547
Summa omsättningstillgångar		3 073 873	2 562 547
SUMMA TILLGÅNGAR		18 604 730	13 029 630

37

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		718 430	718 430
Fond för yttre underhåll		2 001 299	1 819 430
Summa bundet eget kapital		2 719 729	2 537 860
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 362 770	1 424 969
Årets resultat		288 730	119 670
Summa fritt eget kapital		1 651 500	1 544 639
Summa eget kapital		4 371 229	4 082 499
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	10 390 882	8 186 755
Summa långfristiga skulder		10 390 882	8 186 755
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	2 812 000	91 820
Leverantörsskulder		547 849	209 213
Skatteskulder		5 079	1 829
Övriga skulder	14	0	9 176
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	477 691	448 338
Summa kortfristiga skulder		3 842 619	760 376
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			
		18 604 730	13 029 630

7

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. HSB Brf Tvåan i Uppsala är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2018 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

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	2,1
Tak	2,5

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.

79

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 2,6 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med BFNAR 2012:1 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Upplýsningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 045 720	2 873 124
Hysesintäkter lokaler	10 080	10 080
Hysesintäkter p-platser	47 250	50 400
Hysesintäkter övriga objekt	0	4 500
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter	117 000	117 044
Överlåtelseavgift	15 119	11 380
Pantförskrivningsavgift	5 075	4 529
Övriga intäkter	34 454	17 202
Summa nettoomsättning	3 274 698	3 088 259

7

Not 3 Driftskostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Fastighetsskötsel	201 781	163 752
Serviceavtal	49 446	4 932
Entreprenadstäd	148 616	115 484
Snörenhållning	9 319	1 271
Förbrukningsmaterial	24 587	47 348
Reparationer	151 455	377 713
Elavgifter	108 479	97 245
Uppvärmning	689 323	702 918
Vatten och avlopp	201 710	140 580
Sophämtning	86 863	85 824
Fastighetsförsäkringar	46 579	45 023
Kabel-TV, bredband m.m	156 731	137 204
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	107 896	104 646
Administrativ förvaltning enligt avtal	82 480	76 784
Vicevärdstjänster enl avtal	129 812	124 780
Övriga externa tjänster, drift	5 919	2 438
Studie- och fritidsverksamhet	12 977	13 718
Medlems- och föreningsavgifter	23 700	23 700
Övriga driftskostnader	839	804
Summa driftkostnader	2 238 512	2 266 164

Not 4 Periodiskt underhåll

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Planerat underhåll vatten och avlopp	0	97 506
Planerat underhåll övrig utrustning	0	35 625
	—	—
Summa underhållskostnader	0	133 131

4

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	0	6 775
Kontorsmaterial och liknande	0	5 106
Konsultarvoden	374	8 773
Revisionsarvode extern revisor	14 191	14 087
Summa övriga externa kostnader	14 565	34 741

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Styrelsearvoden	67 000	67 000
Arvoden föreningsrevisor	0	4 125
Arvode valberedning	1 500	1 500
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	23 064	22 197
Summa personalkostnader och arvoden	91 565	94 822

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Av- och nedskrivningar

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Avskrivning byggnader	484 821	347 131
Summa av- och nedskrivningar	484 821	347 131

Not 8 Finansiella poster

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Ränteutgifter från avräkning, bank och dyl.	3 040	2 501
Räntekostnader	-159 545	-95 101
Summa finansiella poster	-156 505	-92 600

7

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	16 855 522	16 855 522
Årets anskaffning	5 548 595	0
Ingående avskrivning på byggnader	-6 432 239	-6 085 108
Årets avskrivningar, byggnader	-484 821	-347 131
Bokförda värden byggnader	15 487 057	10 423 283
Mark	43 300	43 300
Utgående redovisat värde byggnader och mark	15 530 357	10 466 583
Taxeringsvärde byggnad	31 849 000	27 636 000
Taxeringsvärde mark	33 000 000	22 800 000

Not 10 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 11 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	2 864 200	2 451 558
Skattekonto	17 070	9 338
Summa övriga fordringar	2 881 270	2 460 896

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	15 591	13 101
Sophämningskostnader	52 639	7 147
Försäkringspremier	56 747	46 579
Kabel-TV avgifter m.m.	9 935	9 930
Förvaltningsavtal	50 975	0
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	23 612
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	185 887	100 369

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	13 202 882	8 278 575
Summa långfristiga skulder	13 202 882	8 278 575
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Uttagna pantbrev i fastighet	13 231 800	12 044 800
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	13 231 800	12 044 800

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2019-12-31
SEB	0,63	2021-12-28	2 802 882
SEB	0,80	2020-12-28	2 600 000
SEB	0,88	2021-12-28	2 600 000
SEB	0,96	2022-12-28	2 600 000
SEB	1,19	2024-12-28	<u>2 600 000</u>
Summa			13 202 882
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-212 000
Avgår lån för omförhandling 2020			<u>-2 600 000</u>
Totalt			10 390 882

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 9 542 882

Not 14 Övriga skulder

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	0	9 176
Summa övriga skulder	0	9 176

Not 15 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	58 956	64 329
Arbetsgivaravgifter	19 822	20 212
Arvode revision	13 936	8 883
Elavgifter	29 483	25 624
Uppvärmningskostnader	87 310	93 107
Förutbetalda hyror och avgifter	260 055	231 248
Upplupna räntekostnader	8 129	4 936
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	477 691	448 338

Uppsala 2020-04-23

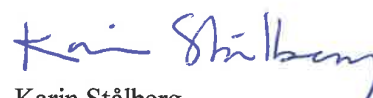

Johan Sjöstrand


Josefin Wallberg


Simon Eriksson


Sara Lindberg


Niklas Nester


Karin Stålberg


Kevok Bozarslan

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-05.


Erik Wennerström
Av föreningen vald revisor


Niklas Wärenfeldt
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Tvåan i Uppsala, org.nr. 717600-4963

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tvåan 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

70

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 Tvåan 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. 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, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

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 revisionssed 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 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 5 / 5 2020


Mikael Wärenförlid
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor


Erik Wennerström
Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund utsedd revisor