

**HSB Brf Sexan i Uppsala**  
**Org nr 717600-4856**

## **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 Brf Sexan i Uppsala (717600-4856) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1939. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Kungsängen 3:4 och Kungsängen 3:5 som byggdes år 1939-1940 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 29 juli 2015.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2019. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

#### *Styrelsens sammansättning:*

|                    |                 |                       |
|--------------------|-----------------|-----------------------|
| Arvid Hallén       | Ordförande      |                       |
| Robin Andersson    | Vice ordförande |                       |
| Gunnar Annersten   | Sekreterare     | i tur att avgå        |
| Marilynn Lundquist | Ledamot         | i tur att avgå        |
| Sofia Sahlman      | Ledamot         |                       |
| Pär Ahlberg        | Ledamot         |                       |
| Mattias Lindgren   | Ledamot         | utsedd av HSB Uppsala |

Firmatecknare är Robin Andersson, Arvid Hallén, Gunnar Annersten och Mattias Lindgren två i förening.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Håkan Kahlström, vald av föreningen, och <sup>Niclas Wärenfeldt</sup> från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund. Till revisorssuppleant valdes Kristina Mac Key. I valberedningen ingår Inger Westborg, sammankallande, Christina Gebert och Jan Rydén.

Som förvaltare har Mattias Lindgren från HSB Uppsala fungerat.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

| <i>Leverantör</i>       | <i>Avtalstyp</i>      |
|-------------------------|-----------------------|
| Upplands Boservice AB   | Ekonomisk förvaltning |
| Upplands Boservice AB   | Fastighetsskötsel     |
| PD Miljövårdsservice AB | Städning              |
| Uppsala Hiss            | Hisservice            |
| ComHem                  | Kabel-tv              |

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

#### ***Ekonomi***

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 809 800 kr, vilket främst beror de kostnader som föreningen har haft gällande vattenskador. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 5 031 986 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 45 863 kr.

#### ***Underhåll och investeringar***

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 267 862 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 476 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 45 863 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes den 22 maj 2019. Vid besiktning framkom inga väsentliga brister.

1939-1940 byggdes föreningens hus och inflyttningsdatum var den 1 oktober 1940.

- 1997-98 utfördes stam-, tak-, el-, balkong- och fasadrenovering.
- 2002 Samtliga fönster i bostadsrättslägenheterna byttes ut mot 3-glas.
- 2003 Taket på den låga byggnaden åtgärdades.
- 2007 renovering av rostskador på balkongernas balkar samt renovering av hissarnas styr- och drivsystem.
- 2008 handikappanpassning av affärslokalerna.
- 2009 ny lekplats anlagd.
- 2010 grillplats anlagd på 4ans gård samt nya skyltfönster och entrédörrar i våra affärslokaler.
- 2012 uppsättning av staket och grindar.
- 2014 våra källarfönster utbyta till 3-glas, lyktstolpe uppsatt på 4ans gård samt beställt utbyte av styr-och reglersystem i undercentralen och utbyte av cirkulationspump för reglering av radiatorerna samt förbättringsåtgärder men installationen kommer att ske först i början på 2015. Vi har också beställt åtgärdande av odören från fettavskiljaren.
- 2015 Ett omfattande isolerings- och dräneringsarbete har utförts på våra fastigheter med undantag av sträckan utmed Kungsängsgatan.
- 2016 Reliningen av avlopp i låghuset Vretgränd 8.
- 2016 Styrelsen har även bytt ett trasigt expansionskärl för 52 200 kr samt installerat ett Bauer-system för rening av vatten i värmesystemet till ett pris av 134 838 kr.
- 2017 Renovering lokalen Vretgränd 8.

- 2018 Målning trappräcken.

**Under året har större underhåll/åtgärder utförts enligt nedan:**

- 2019 Reparation vattenskador (MMA lokal, Mattssons guld, lgh 8).
- 2019 Installation fettavskiljare GOR BioSystem.
- 2019 Målning soprum.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes den 22 maj 2019. Vid besiktning framkom inga väsentliga brister.

Årsavgifterna har varit oförändrade under året, fr.o. m. 2020-01-01 höjs årsavgifterna med 2 %.

**Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 449 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 103 (102).

Under året har 5 (4) bostadsrätter överlåtits.

*Inom parentes anges antal föregående år.*

Föreningens fastigheter Kungsängen 3:4 och Kungsängen 3:5 har ett taxeringsvärde uppgående till 86 400 000 kr, varav byggnadsvärdet är 43 200 000 kr. Fastigheterna bebyggdes 1939-1940.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

|                                   |       |             |
|-----------------------------------|-------|-------------|
| Bostadslägenheter med bostadsrätt | 1 rok | 31 st       |
| med sammanlagd yta av 3543 kvm    | 2 rok | 19 st       |
|                                   | 3 rok | 10 st       |
|                                   | 4 rok | 4 st        |
| Bostadslägenheter med hyresrätt   | 3 rok | <u>1 st</u> |
| Summa bostadslägenheter           |       | 65 st       |
| Lokaler med bostadsrätt 375 kvm   |       | 3 st        |
| Lokaler och förråd                |       | 7 st        |
| P-platser                         |       | 10 st       |

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Gjensidige. 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>2019</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|-----------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm | 456         | 450         | 450         | 450         |
| Låneskuld kr/kvm                        | 1 348       | 1 140       | 1 209       | 1 367       |
| Likvida medel                           | 2 496       | 989         | 1 253       | 1 485       |
| Kassalikviditet i %                     | 68,4        | 29,8        | 95,7        | 125,8       |
| Soliditet i %                           | 7,3         | neg         | neg         | neg         |
| Överskott för underhåll kr/kvm          | -132        | 72          | 125         | 143         |
| Nettoomsättning                         | 3 280       | 3 264       | 3 251       | 3 145       |
| Resultat efter finansiella poster       | -810        | 94          | 147         | 168         |
| Årets resultat                          | -810        | 94          | 147         | 168         |
| Eget kapital                            | 501         | -913        | -1 008      | 1 155       |
| varav underhållsfond                    | 1 268       | 811         | 575         | 428         |
| Utfört underhåll                        | 46          | 21          | 221         | 300         |

### 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<br><u>insatser</u> | Upplåtelse<br><u>avgifter</u> | Fond för yttre<br><u>underhåll</u> | Balanserat<br><u>resultat</u> | Redovisat<br><u>resultat</u> | Totalt          |
|-------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-----------------|
| <b>Belopp vid årets ingång</b>            | <b>241 031</b>             | <b>1 800 000</b>              | <b>811 054</b>                     | <b>-3 859 754</b>             | <b>94 376</b>                | <b>-913 293</b> |
| Avsättning till fond för yttre underhåll  |                            |                               | 478 000                            |                               |                              |                 |
| Årets uttag till fond för yttre underhåll |                            |                               | -21 192                            |                               |                              |                 |
| Balanseras i ny räkning                   |                            |                               |                                    | -362 432                      | -94 376                      |                 |
| Upplåtelse av ny bostadsrätt              | 2 750                      | 2 222 250                     |                                    |                               |                              |                 |
| Årets resultat                            |                            |                               |                                    |                               | -809 800                     | -809 800        |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>            | <b>243 781</b>             | <b>4 022 250</b>              | <b>1 267 862</b>                   | <b>-4 222 186</b>             | <b>-809 800</b>              | <b>501 907</b>  |

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                              |            |
|--------------------------------------------------------------|------------|
| Balanserat resultat                                          | -4 222 186 |
| Årets resultat                                               | -809 800   |
|                                                              | <hr/>      |
| Att disponera                                                | -5 031 986 |
| <br>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande |            |
| Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan          | 476 000    |
| Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll     | -45 863    |
| Balanserat resultat                                          | -5 462 123 |
|                                                              | <hr/>      |
| Summa                                                        | -5 031 986 |

### *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>2019-01-01<br/>-2019-12-31</b> | <b>2018-01-01<br/>-2018-12-31</b> |
|---------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                        |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                               | 2          | 3 279 675                         | 3 264 430                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                  |            | 3 279 675                         | 3 264 430                         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                       |            |                                   |                                   |
| Drift- och underhållskostnader                                | 3          | -3 571 607                        | -2 729 274                        |
| Övriga externa kostnader                                      | 4          | -87 197                           | -19 205                           |
| Personalkostnader och arvoden                                 | 5          | -143 379                          | -131 843                          |
| Av- och nedskrivningar av materiella<br>anläggningstillgångar |            | -238 778                          | -238 778                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                 |            | -4 040 961                        | -3 119 100                        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                        |            | -761 286                          | 145 330                           |
| <b>Finansiella poster</b>                                     | 6          |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              |            | 1 931                             | 1 402                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                    |            | -50 445                           | -52 356                           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                               |            | -48 514                           | -50 954                           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                      |            | -809 800                          | 94 376                            |
| <b>Resultat före skatt</b>                                    |            | -809 800                          | 94 376                            |
| <b>Årets resultat</b>                                         |            | -809 800                          | 94 376                            |

| Balansräkning                                   | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-------------------------------------------------|-----|------------|------------|
| <b>Tillgångar</b>                               |     |            |            |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                    |     |            |            |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>  |     |            |            |
| Byggnader och mark                              | 7   | 4 204 085  | 4 442 863  |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>   |     | 4 204 085  | 4 442 863  |
| <i><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></i> |     |            |            |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav          | 9   | 500        | 500        |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>  |     | 500        | 500        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>              |     | 4 204 585  | 4 443 363  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                    |     |            |            |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>           |     |            |            |
| Avgifts, hyres- och kundfordringar              |     | 87 612     | 91 188     |
| Övriga fordringar                               | 10  | 2 530 224  | 989 979    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter    | 11  | 65 653     | 69 454     |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>            |     | 2 683 489  | 1 150 621  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>              |     | 2 683 489  | 1 150 621  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                         |     | 6 888 074  | 5 593 984  |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>            |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 4 266 031         | 2 041 031         |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 1 267 862         | 811 054           |
| Summa bundet eget kapital                    |            | 5 533 893         | 2 852 085         |
| <i><b>Ansamlad förlust</b></i>               |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -4 222 186        | -3 859 754        |
| Årets resultat                               |            | -809 800          | 94 376            |
| Summa ansamlad förlust                       |            | -5 031 986        | -3 765 378        |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | 501 907           | -913 293          |
| <br><i><b>Långfristiga skulder</b></i>       | 12         |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |            | 2 468 569         | 2 640 282         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | 2 468 569         | 2 640 282         |
| <br><i><b>Kortfristiga skulder</b></i>       |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 12         | 2 811 994         | 2 983 705         |
| Leverantörsskulder                           |            | 101 777           | 149 685           |
| Skatteskulder                                |            | 34 220            | 11 447            |
| Övriga skulder                               | 13         | 149 668           | 129 470           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14         | 819 939           | 592 688           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | 3 917 598         | 3 866 995         |
| <br><b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>    |            | 6 888 074         | 5 593 984         |

## 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 57-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 20 år. Duvskyddet avskrivs på 10 år. Grindarna avskrivs på 10 år. Lokalerna avskrivs på 20 år.

#### *Inkomstskatt*

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 %.

#### *Skulder till kreditinstitut*

Av föreningens lån förfaller 2,64 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 SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

## Upplysningar till resultaträkningen

### Not 2 Nettoomsättning

|                              | 2019-01-01<br>-2019-12-31 | 2018-01-01<br>-2018-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder         | 1 614 822                 | 1 599 183                 |
| Årsavgifter lokaler          | 260 964                   | 260 964                   |
| Hysesintäkter bostäder       | 0                         | 16 400                    |
| Hysesintäkter lokaler        | 1 222 388                 | 1 223 642                 |
| Hysesintäkter p-platser      | 84 000                    | 84 000                    |
| Fastighetsskatt lokaler      | 59 767                    | 61 648                    |
| Överlåtelseavgift            | 5 790                     | 6 810                     |
| Pantförskrivningsavgift      | 3 235                     | 1 344                     |
| Övriga intäkter              | 28 709                    | 10 439                    |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>3 279 675</b>          | <b>3 264 430</b>          |

43

**Not 3      Drift- och underhållskostnader**

|                                             | 2019-01-01<br><u>-2019-12-31</u> | 2018-01-01<br><u>-2018-12-31</u> |
|---------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b><i>Driftkostnader</i></b>                |                                  |                                  |
| Fastighetsskötsel                           | 222 846                          | 214 879                          |
| Serviceavtal                                | 44 405                           | 25 568                           |
| Entreprenadstäd                             | 124 337                          | 123 289                          |
| Sotning och rengöring kanaler               | 1 480                            | 0                                |
| Besiktningsskostnader                       | 4 207                            | 86 087                           |
| Förbrukningsmaterial                        | 7 055                            | 5 900                            |
| Reparationer                                | 1 417 406                        | 615 330                          |
| Elavgifter                                  | 84 847                           | 92 542                           |
| Uppvärmning                                 | 632 059                          | 645 919                          |
| Vatten och avlopp                           | 135 421                          | 121 008                          |
| Sophämtning                                 | 137 586                          | 133 531                          |
| Fastighetsförsäkringar                      | 65 633                           | 62 854                           |
| Kabel-TV, bredband m.m                      | 107 158                          | 90 091                           |
| Fastighetsskatt/fastighetsavgift            | 253 505                          | 218 905                          |
| Administrativ förvaltning enligt avtal      | 115 247                          | 111 767                          |
| Vicevärdstjänster enl avtal                 | 137 055                          | 131 744                          |
| Övriga externa tjänster, drift              | 9 446                            | 2 612                            |
| Studie- och fritidsverksamhet               | 4 950                            | 1 693                            |
| Medlems- och föreningsavgifter              | 20 400                           | 20 400                           |
| Övriga driftskostnader                      | 701                              | 3 961                            |
| <b>Summa driftkostnader</b>                 | <b>3 525 744</b>                 | <b>2 708 080</b>                 |
| <b><i>Underhållskostnader</i></b>           |                                  |                                  |
| Planerat underhåll fönster och dörrar       | 0                                | 12 248                           |
| Planerat underhåll källare                  | 35 388                           | 0                                |
| Planerat underhåll el-installationer        | 0                                | 8 944                            |
| Planerat underhåll vatten och avlopp        | 10 475                           | 0                                |
| <b>Summa underhållskostnader</b>            | <b>45 863</b>                    | <b>21 192</b>                    |
| <b>Summa fastighets- och driftkostnader</b> | <b>3 571 607</b>                 | <b>2 729 272</b>                 |

**Not 4      Övriga externa kostnader**

|                                           | 2019-01-01<br><u>-2019-12-31</u> | 2018-01-01<br><u>-2018-12-31</u> |
|-------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Förbrukningsinventarier o dyl.            | 2 374                            | 3 495                            |
| Konsultarvoden                            | 64 810                           | 2 890                            |
| Revisionsarvode extern revisor            | 8 891                            | 8 800                            |
| Förluster på hyres- och avgiftsfordringar | 11 122                           | 4 020                            |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>     | <b>87 197</b>                    | <b>19 205</b>                    |

**Not 5      Personalkostnader och arvoden**

|                                            | 2019-01-01<br><u>-2019-12-31</u> | 2018-01-01<br><u>-2018-12-31</u> |
|--------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Styrelsearvoden                            | 91 000                           | 91 000                           |
| Arvoden föreningsrevisor                   | 10 920                           | 4 476                            |
| Arvode valberedning                        | 6 461                            | 231                              |
| Arbetsgivaravgifter och löneskatter        | 34 998                           | 36 136                           |
| <b>Summa personalkostnader och arvoden</b> | <b>143 379</b>                   | <b>131 843</b>                   |

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 6      Finansiella poster**

|                                             | 2019-01-01<br><u>-2019-12-31</u> | 2018-01-01<br><u>-2018-12-31</u> |
|---------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl. | 1 886                            | 1 402                            |
| Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar  | 45                               | 0                                |
| Räntekostnader                              | -50 445                          | -52 356                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>             | <b>-48 514</b>                   | <b>-50 954</b>                   |

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 7 Byggnader och mark**

|                                                    | <u>2019-12-31</u> | <u>2018-12-31</u> |
|----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader, ingående anskaffningsvärde              | 11 712 553        | 11 712 553        |
| Ingående avskrivning på byggnader                  | -7 576 790        | -7 338 012        |
| Årets avskrivningar, byggnader                     | -238 778          | -238 778          |
| <b>Bokförda värden byggnader</b>                   | <b>3 896 985</b>  | <b>4 135 763</b>  |
| Mark                                               | 307 100           | 307 100           |
| <b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b> | <b>4 204 085</b>  | <b>4 442 863</b>  |
| Taxeringsvärde byggnad                             | 43 200 000        | 37 000 000        |
| Taxeringsvärde mark                                | 43 200 000        | 30 200 000        |

**Not 8 Maskiner och inventarier**

|                                       | <u>2019-12-31</u> | <u>2018-12-31</u> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde            | 55 673            | 55 673            |
| Ingående avskrivningar på inventarier | -55 673           | -55 673           |
| <b>Utgående redovisat värde</b>       | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

**Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|                                             | <u>2019-12-31</u> | <u>2018-12-31</u> |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Andel i HSB Uppsala                         | 500               | 500               |
| <b>Summa andra långfr. v.pappersinnehav</b> | <b>500</b>        | <b>500</b>        |

*Handwritten mark*

**Not 10      Övriga fordringar**

|                                | 2019-01-01<br><u>-2019-12-31</u> | 2018-01-01<br><u>-2018-12-31</u> |
|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| I avräkning med HSB Uppsala    | 2 495 775                        | 989 362                          |
| Skattekonto                    | 17 494                           | 617                              |
| Skattefordran                  | 16 955                           | 0                                |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>2 530 224</b>                 | <b>989 979</b>                   |

**Not 11      Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                               | 2019-01-01<br><u>-2019-12-31</u> | 2018-01-01<br><u>-2018-12-31</u> |
|-----------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Kostnader för vatten och avlopp               | 12 150                           | 11 878                           |
| Sophämningskostnader                          | 6 835                            | 6 854                            |
| Försäkringspremier                            | 22 762                           | 20 107                           |
| Kabel-TV avgifter m.m.                        | 23 906                           | 23 901                           |
| Övrigt upplupet och förutbetalt               | 0                                | 6 714                            |
| <b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b> | <b>65 653</b>                    | <b>69 454</b>                    |

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

|                                    | <u>2019-12-31</u> | <u>2018-12-31</u> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 5 280 563         | 5 623 987         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>  | <b>5 280 563</b>  | <b>5 623 987</b>  |
| <b>Ställda säkerheter</b>          |                   |                   |
| Fastighetsinteckning               | 9 394 000         | 9 394 000         |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>    | <b>9 394 000</b>  | <b>9 394 000</b>  |

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

| <u>Långivare</u>                             | <u>Ränta %</u> | <u>Räntan är bunden tom</u> | <u>Lånebelopp 2019-12-31</u> |
|----------------------------------------------|----------------|-----------------------------|------------------------------|
| Stadshypotek                                 | 0,90           | 2022-03-01                  | 2 640 281                    |
| Stadshypotek                                 | 0,95           | 2020-06-01                  | <u>2 640 282</u>             |
| Summa                                        |                |                             | 5 280 563                    |
| Avgår kortfristig del (nästa års amortering) |                |                             | -171 712                     |
| Avgår lån för omförhandling 2020             |                |                             | <u>-2 640 282</u>            |
| Totalt                                       |                |                             | 2 468 569                    |

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 1 781 721

**Not 13 Övriga skulder**

|                             | <u>2019-01-01</u><br><u>-2019-12-31</u> | <u>2018-01-01</u><br><u>-2018-12-31</u> |
|-----------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Momsskuld                   | 56 192                                  | 35 994                                  |
| Depositioner                | 93 476                                  | 93 476                                  |
| <b>Summa övriga skulder</b> | <b>149 668</b>                          | <b>129 470</b>                          |

*Handwritten mark*

**Not 14      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                               | 2019-01-01<br><u>-2019-12-31</u> | 2018-01-01<br><u>-2018-12-31</u> |
|-----------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Löner och arvoden                             | 97 852                           | 89 074                           |
| Arbetsgivaravgifter                           | 32 823                           | 27 986                           |
| Reparationskostnader                          | 113 349                          | 0                                |
| Arvode revision                               | 8 720                            | 8 547                            |
| Elavgifter                                    | 7 335                            | 8 026                            |
| Uppvärmningskostnader                         | 80 509                           | 86 081                           |
| Förutbetalda hyror och avgifter               | 476 230                          | 369 740                          |
| Upplupna räntekostnader                       | 3 121                            | 3 234                            |
| <b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b> | <b>819 939</b>                   | <b>592 688</b>                   |

Uppsala 2020- 05-27

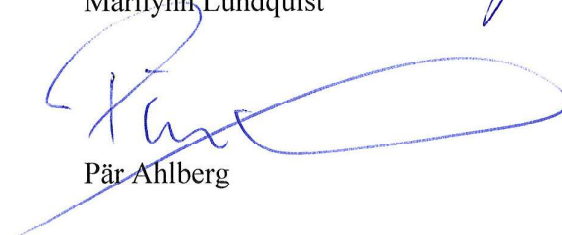
  
Arvid Hallén

  
Robin Andersson

  
Gunnar Annersten

  
Marilynn Lundquist

  
Sofia Sahlman

  
Pär Ahlberg

  
Mattias Lindgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- 06-08 .

  
Niclas Wärenfeldt

BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

  
Håkan Kahlström

Av föreningen vald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Sexan i Uppsala, org.nr. 717600-4856

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sexan 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. Revisorens 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 dol 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.

## 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 Sexan 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 tryggt sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 8/6-2020

Niclas Wärenfeldt

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd  
revisor

Håkan Kahlström

Av föreningen vald revisor