

2019

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening
Sjuan 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

HSB Brf Sjuan i Uppsala
Org nr 717600-4906

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	4
Flerårsöversikt	5
Förändring i eget kapital	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	10
Upplysningar till resultaträkningen	10
Upplysningar till balansräkningen	13

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Sjuan i Uppsala (717600-4906) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är en oäkta bostadsrättsförening som bildades 1941. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Kungsängen 3:4 och Kungsängen: 3:5 som byggdes år 1959 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 10 juli 2018.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-13. Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden inkl konstituerande möte.

Styrelsens sammansättning:

Per Gumbel	ordförande
Martin Hydén	vice ordförande/webbansvarig
Jonas Andersson	sekreterare
Gunilla Berger	ledamot
Göran Blomberg	ledamot
Björn Lindé	ledamot
Magnus Lövefors	ledamot utsedd av HSB Uppsala

Firmatecknare är Gunilla Berger, Per Gumbel, Martin Hydén och Magnus Lövefors, två i förening. Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer valda av stämman är Kesar Babra med Thomas Hellsten som revisorssuppleant, samt Niclas Wärenfeldt, utsedd revisor av HSB Riksförbund.

I valberedningen ingår Lennart Sandström och Kia Gumbel med Lennart Sandström som sammankallande.

Som förvaltare har Magnus Lövefors från HSB Uppsala fungerat.

För ventilationsservice har Upplands Boservice AB anlitats.

För fastighetsskötsel har Fastighetsägarna AB anlitats.

För städning har PD Miljövårsservice AB anlitats.

Hissar har servats av Uppsala Lyftservice AB.

För bevakning av fastigheten har Safe Security AB anlitats.

För bevakning av bilplatser har Parkia KB anlitats.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

Föreningen har en egen hemsida (<http://www.uppsala.hsb.se/7sjuan/>) där nyttig information av olika slag finns.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 474 291 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 16 160 224 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 511 158 kr. Underskottet har sitt ursprung i de stora reparationsåtgärder som utförts under året.

Oäkta bostadsföretag

I ett oäkta bostadsföretag är mer än 40 % lokaler, beräknat på taxeringsvärdet. I vår förening är för närvarande 57 % lokaler. Föreningens medlemmar ska vara medvetna om att föreningen skattemässigt utgör ett så kallat oäkta bostadsföretag. Detta har konsekvenser vid beskattningen både för föreningen och för medlemmarna.

- Man får inget uppskov med reavinstskatten i samband med att bostadsrätten säljs.
- Föreningen beskattas som näringsverksamhet vilket innebär att både föreningen och bostadsrättshavaren beskattas högre än i en äkta förening.
- Vid en försäljning beskattas hela den eventuella vinsten till skillnad vid en bostadsrätt i en äkta förening där endast två tredjedelar beskattas.
- Om månadsavgiften för en bostadsrätt i en oäkta förening bedöms ligga under lägenhetens bruksvärde och mellanskillnaden betraktas som en beskattningsbar bostadsförmån.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 0 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 762 180 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 511 158 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Det underhåll som utförts under året är: Ommålning i källare och garage.
Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes 2019-10-03.

Föreningens hus byggdes 1959 och följande större underhållsåtgärder har gjorts de senaste åren:

2019 Ny Led-belysning källare och garage
2018 Nytt lås- och passersystem
2018 Gemensam el (IMD)
2017 Målning och byte av balkongräcken
2017 Renovering av hissar
2016 Renovering av fasadytor av puts
2015 Ny utrustning och planteringar gården
2014 Nytt tät- och ytskikt gården
2014 Nya fönster lägenheter
2013 Ny trapp till gården
2011 Ommålning samtliga trapphus
2011 Ny takbeläggning Vretgränd 14 och Dragarbrunnsgatan 53
2011 Nytt soprum
2010 Ny takbeläggning Vretgränd 12
2010 Betong- och putsskador lagade på fasader
2010 Kontroll och fastskruvande av plåtfasader

Styrelsen beslutade att inte höja årsavgifterna från den 1 januari 2020.

f

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 512 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 9 (9) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastigheter Kungsängen 3:4 & Kungsängen 3:5 har ett taxeringsvärde uppgående uppgående till 141 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 68 000 000 kr. Fastigheterna bebyggdes 1959.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	19 st
med sammanlagd yta av 4 167 kvm	2 rok	10 st
	3 rok	12 st
	4 rok	19 st
	5 rok	2 st
Summa bostadslägenheter		62 st
Lokaler med bostadsrätt 4 437 kvm		35 st
Lokaler och förråd		24 st
P-platser		115 st

Föreningen har tecknat fastighetsförsäkring och en kollektiv bostadsrättsförsäkring för samtliga bostäder hos Trygg Hansa, vilket innebär att bostadsrättsinnehavarna inte behöver teckna bostadsrättstillägg till sin ordinarie hemförsäkring. Dock måste man teckna hemförsäkring för lösöre.

12

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	512	512	512	500
Låneskuld kr/kvm	3 706	5 144	4 772	5 116
Likvida medel	2 612	796	2 617	3 798
Kassalikviditet i %	15,8	8,9	97,0	135,0
Soliditet i %	neg	neg	neg	neg
Överskott för underhåll kr/kvm	75	134	230	230
Nettoomsättning	9 236	9 197	9 169	9 026
Resultat efter finansiella poster	2 019	-990	-849	-308
Årets resultat	-474	-1 986	-1 531	-1 162
Eget kapital	-13 245	-12 771	-10 785	-9 253
varav underhållsfond	0	0	0	670
Utfört underhåll	511	1 630	2 574	2 115

2016: Uppdaterade ytor gör en mindre skillnad i jämförelseåren.

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.

7

Förändring i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Redovisat resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 410 793	1 504 087	-	-13 699 753	-1 986 180	-12 771 053
Avsättning till fond för yttre underhåll			751 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-751 000			
Balanseras i ny räkning				-1 986 180	1 986 180	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					-474 291	-474 291
Belopp vid årets utgång	1 410 793	1 504 087	0	-15 685 933	-474 291	-13 245 344

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-15 685 933
Årets resultat	-474 291
Att disponera	-16 160 224
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	762 180
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-511 158
Balanserat resultat	-16 411 246
Summa	-16 160 224

Ekonomisk ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 236 412	9 196 701
Övriga rörelseintäkter	3	2 921 449	814 595
Summa rörelseintäkter		12 157 861	10 011 296
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-8 549 539	-9 175 350
Övriga externa kostnader	5	-137 093	-36 482
Personalkostnader och arvoden	6	-126 195	-131 543
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-836 703	-1 144 239
Summa rörelsekostnader		-9 649 530	-10 487 614
Rörelseresultat		2 508 331	-476 318
Finansiella poster	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 439	26 702
Räntekostnader och liknande resultatposter		-503 101	-540 041
Summa finansiella poster		-489 662	-513 339
Resultat efter finansiella poster		2 018 669	-989 657
Bokslutsdispositioner			
Förändringar av periodiseringsfonder		-1 518 246	-600 315
Summa bokslutsdispositioner		-1 518 246	-600 315
Resultat före skatt		500 423	-1 589 972
Skatter			
Skatt på årets resultat		-974 714	-396 208
Årets resultat		-474 291	-1 986 180

72

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	32 606 099	33 442 802
Summa materiella anläggningstillgångar		32 606 099	33 442 802
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Andra långfristiga fordringar	10	16 795	16 795
Summa finansiella anläggningstillgångar		17 295	17 295
Summa anläggningstillgångar		32 623 394	33 460 097
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		141 762	122 895
Övriga fordringar	11	2 846 805	1 090 016
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	126 045	136 295
Summa kortfristiga fordringar		3 114 612	1 349 206
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	13	153 001	153 001
Summa kassa och bank		153 001	153 001
Summa omsättningstillgångar		3 267 613	1 502 207
SUMMA TILLGÅNGAR		35 891 007	34 962 304

42

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 914 880	2 914 880
Summa bundet eget kapital		2 914 880	2 914 880
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-15 685 933	-13 699 753
Årets resultat		-474 291	-1 986 180
Summa ansamlad förlust		-16 160 224	-15 685 933
Summa eget kapital		-13 245 344	-12 771 053
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		3 043 876	1 525 630
Summa obeskattade reserver		3 043 876	1 525 630
<i>Långfristiga skulder</i>	14		
Övriga skulder till kreditinstitut		13 439 270	27 623 779
Summa långfristiga skulder		13 439 270	27 623 779
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	29 729 694	16 638 345
Leverantörsskulder		1 265 026	434 099
Skatteskulder		289 340	0
Övriga skulder	15	510 075	578 282
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	859 070	933 222
Summa kortfristiga skulder		32 653 205	18 583 948
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 891 007	34 962 304

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

Avskrivningar sker planenligt med 2 % beräknat på anläggningarnas anskaffningsvärde.

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 39 331 tkr 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 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 134 636	2 134 636
Årsavgifter lokaler	3 870 820	3 870 820
Hysesintäkter lokaler	2 098 688	1 952 236
Hysesintäkter p-platser	959 100	996 850
Överlåtelseavgift	9 279	6 828
Pantförskrivningsavgift	3 720	3 633
Övriga intäkter	160 169	231 698
Summa nettoomsättning	9 236 412	9 196 701

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Återvunna hyres -och kundfordringar	18 341	22 703
Försäkringsersättning	2 903 108	791 892
Summa övriga rörelseintäkter	2 921 449	814 595

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	198 886	215 851
Serviceavtal	302 940	200 600
Entreprenadstäd	94 079	93 347
Sotning och rengöring kanaler	16 921	0
Besiktningsskostnader	3 469	86 216
Snörenhållning	10 427	4 806
Förbrukningsmaterial	23 782	59 344
Reparationer	2 972 886	2 497 239
Elavgifter	601 911	507 220
Uppvärmning	1 426 710	1 456 485
Vatten och avlopp	538 571	441 267
Sophämtning	312 230	323 020
Fastighetsförsäkringar	117 380	110 049
Kabel-TV, bredband m.m	134 339	129 739
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	698 525	904 894
Administrativ förvaltning enligt avtal	206 939	190 470
Vicevärdstjänster enl avtal	164 100	157 739
Övriga externa tjänster, drift	22 565	10 317
Studie- och fritidsverksamhet	13 492	3 825
Medlems- och föreningsavgifter	27 300	27 300
Bevakningskostnader	149 905	123 764
Övriga driftskostnader	1 025	2 149
Summa driftkostnader	8 038 382	7 545 641

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll fasad	0	97 563
Planerat underhåll trapphus	0	3 831
Planerat underhåll el-installationer	284 125	220 250
Planerat underhåll hissar	0	557 550
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	0	130 625
Planerat underhåll lås-system	227 033	619 889
<i>Summa underhållskostnader</i>	511 158	1 629 708
Summa fastighets- och driftkostnader	8 549 540	9 175 349

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.	44 471	3 438
Kontorsmaterial och liknande	1 297	4 345
Telefon och porto	0	3 229
Konsultarvoden	78 308	13 328
Revisionsarvode extern revisor	13 017	12 143
Summa övriga externa kostnader	137 093	36 483

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	89 600	91 000
Arvoden föreningsrevisor	4 580	4 450
Arvode valberedning	4 580	4 450
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	27 435	31 643
Summa personalkostnader och arvoden	126 195	131 543

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Finansiella poster

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 316	2 445
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	12 123	24 257
Räntekostnader	-503 102	-540 041
Summa finansiella poster	-489 663	-513 339

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	57 211 972	57 211 972
Ingående avskrivning på byggnader	-25 992 470	-24 848 231
Årets avskrivningar, byggnader	-836 703	-1 144 239
Bokförda värden byggnader	30 382 799	31 219 502
Mark	2 223 300	2 223 300
Utgående redovisat värde byggnader och mark	32 606 099	33 442 802
Taxeringsvärde byggnad	68 000 000	96 000 000
Taxeringsvärde mark	73 000 000	49 200 000

Not 9 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

7

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Egna bostadsrätter	16 795	16 795
Redovisat värde	16 795	16 795

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	2 459 307	643 238
Skattekonto	317 572	363 981
Skattefordran	0	82 797
Momsfordringar	69 926	0
Summa övriga fordringar	2 846 805	1 090 016

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	46 889	40 358
Sophämningskostnader	18 390	18 440
Försäkringspremier	19 797	18 488
Kabel-TV avgifter m.m.	30 724	30 720
Förvaltningsavtal	10 245	10 246
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	0	18 043
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	126 045	136 295

Not 13 Kassa och bank

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Nordea	153 001	153 001
Summa kassa och bank	153 001	153 001

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	43 168 964	44 262 124
Summa långfristiga skulder	43 168 964	44 262 124
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	50 189 000	50 189 000
Summa ställda säkerheter	50 189 000	50 189 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2019-12-31</u>
Nordea	1,21	2021-09-15	2 850 000
Nordea	1,80	2020-10-21	3 312 200
Nordea	1,26	2021-10-15	6 562 430
Swedbank	1,68	2022-03-25	4 450 000
Danske Bank	1,10	2020-11-30	5 144 909
Danske Bank	1,00	2020-01-25	5 705 736
Danske Bank	0,67	2020-11-02	5 354 440
Danske Bank	0,69	2020-01-25	4 450 000
Summa			43 168 964
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			398 000
Avgår lån för omförhandling 2020			-39 331 694
Totalt			3 439 270

Uppllysning om skulder som förfaller senare än 5 år

11 846 630

Not 15 Övriga skulder

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Momsskuld	0	63 579
Fond för inre underhåll	479 100	485 104
Depositioner	29 600	29 600
Övriga kortfristiga skulder	1 375	0
Summa övriga skulder	510 075	578 283

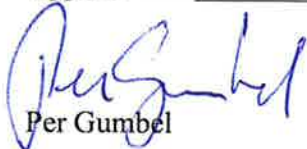
A

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Löner och arvoden	111 850	113 190
Arbetsgivaravgifter	35 143	36 493
Reparationskostnader	0	32 624
Arvode revision	12 000	10 121
Elavgifter	51 890	51 982
Uppvärmningskostnader	187 643	191 218
Sophämningskostnader	0	1 451
Förutbetalda hyror och avgifter	421 551	459 402
Upplupna räntekostnader	<u>38 993</u>	<u>36 741</u>
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	859 070	933 222

SP

Uppsala 2020 -04-06



Per Gumbel



Martin Hydén



Gunilla Berger



Jonas Andersson



Göran Blomberg

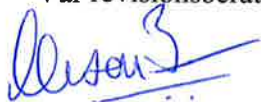


Björn Lindé

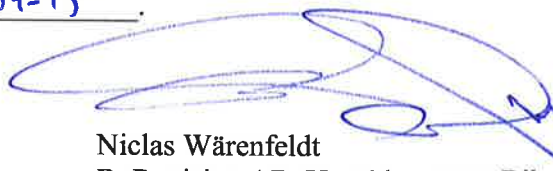


Magnus Lövefors

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 -04-15.



Kesar Babra
Av föreningen vald revisor



Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Sjuan i Uppsala, org.nr. 717600-4906

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sjuan 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. Revisoremans 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 revisionssed 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 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, förfälskning, 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.

20

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 Sjuan 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 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+övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande 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 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 15/4-2020

Niklas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd
revisor

Kesar Babra
Av föreningen vald revisor

Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

Avskrivning

Ordet avskrivning är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång).

Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången. I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärden, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

Föreningens intäkter (årsavgifter)

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

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

Underhållsfond

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

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

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen under "kassa och bank" samt "avräkning klientmedel" och "i avräkning med HSB Uppsala". Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

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

Eget kapital

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

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

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

Upplands Boservice AB

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

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

ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se