

HSB Brf Sjuan i Uppsala
Org nr 717600-4906

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

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
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	11
Upplýsningar till resultaträkningen	11
Upplýsningar till balansräkningen	14

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

27 GRS P6 J
ML KH
MD

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Sjuan i Uppsala (717600-4906) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är en oäkta bostadsrättsförening som bildades 1941. Föreningen äger byggnaden på fastigheten Kungsängen 4:3 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 2020-06-30. 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
Martin Kihlén	ledamot
Ulf Lidström	ledamot utsedd av HSB Uppsala

Firmatecknare är Per Gumbel, Martin Hydén, Jonas Andersson och Björn Lindé två i förening. Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

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

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

Som förvaltare har Mattias Swanesjö från HSB Uppsala fungerat.

För ventilationsservice har Upplands Boservice AB anlitats.

För fastighetsskötsel har Fastighetsägarna AB anlitats.

För städning har PD Miljöårsservice 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/sjuan/>) där nyttig information av olika slag finns.

MB

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Sjuan i Uppsala (717600-4906) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är en oäkta bostadsrättsförening som bildades 1941. Föreningen äger byggnaden på fastigheten Kungsängen 4:3 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 2020-06-30. 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
Martin Kihlén	ledamot
Ulf Lidström	ledamot utsedd av HSB Uppsala

Firmatecknare är Per Gumbel, Martin Hydén, Jonas Andersson och Björn Lindé två i förening. Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

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

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

Som förvaltare har Mattias Swanesjö 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.

Handwritten signatures:
St/GPB PG Z
MK AH
MB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 109 438 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 16 520 684 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 568 562 kr. Underskottet har sitt ursprung att föreningen pga. rådande pandemi medgett hyresreduceringar till en del lokaler.

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 251 022 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 698 890 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 586 562 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

OVK samt spolning av stammar har skjutits upp pga den pågående pandemin, kommer att utföras när smittläget tillåter.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes 2020-06-11.

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

- 2020 Installation av laddpunkter för elbilar
- 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

by Gö Pj In
MK MH

MB

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 100 (103).

Under året har 11 (9) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Kungsängen 4:3 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 Länsförsäkringar, vilket innebär att bostadsrättsinnehavarna inte behöver teckna bostadsrättstillägg till sin ordinarie hemförsäkring. Dock måste man teckna hemförsäkring för lösöre.

BVG3

PK Jm

MK MH

MB

Flerårsöversikt

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	512	512	512	512
Låneskuld kr/kvm	4 894	5 017	5 144	4 772
Likvida medel	3 809	2 612	796	2 617
Kassalikviditet i %	34,1	15,8	8,9	97,0
Soliditet i %	neg	neg	neg	neg
Överskott för underhåll kr/kvm	164	75	134	230
Nettoomsättning	9 704	9 236	9 197	9 169
Resultat efter finansiella poster	2 722	2 019	-990	-849
Årets resultat	-109	-474	-1 986	-1 531
Eget kapital	-13 355	-13 245	-12 771	-10 785
varav underhållsfond	251	0	0	0
Utfört underhåll	569	511	1 630	2 574

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.

Bv GB PG I
HK KH
MB

Förändring i eget kapital

	Medlems <u>insatser</u>	Upplåtelse <u>avgifter</u>	Fond för <u>yttre underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 410 793	1 504 087	-	-15 685 933	-474 291	-13 245 344
Avsättning till fond för yttre underhåll			762 180			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-511 158			
Balanseras i ny räkning				-725 313	474 291	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					-109 438	-109 438
Belopp vid årets utgång	1 410 793	1 504 087	251 022	-16 411 246	-109 438	-13 354 782

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-16 411 246
Årets resultat	-109 438

Att disponera	-16 520 684
---------------	-------------

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	698 890
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-568 562
Balanserat resultat	-16 651 012

Summa	-16 520 684
-------	-------------

Ekonomisk ställning och resultat

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

Br Gp3 Rg Jm
MK MH

UB

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 704 026	9 236 412
Övriga rörelseintäkter	3	305 273	2 921 449
Summa rörelseintäkter		10 009 299	12 157 861
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-5 737 119	-8 549 539
Övriga externa kostnader	5	-26 184	-137 093
Personalkostnader och arvoden	6	-112 585	-126 195
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-950 392	-836 703
Summa rörelsekostnader		-6 826 280	-9 649 530
Rörelseresultat		3 183 019	2 508 331
Finansiella poster	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 565	13 439
Räntekostnader och liknande resultatposter		-465 437	-503 101
Summa finansiella poster		-460 872	-489 662
Resultat efter finansiella poster		2 722 147	2 018 669
Bokslutsdispositioner			
Förändringar av periodiseringsfonder		-1 724 473	-1 518 246
Summa bokslutsdispositioner		-1 724 473	-1 518 246
Resultat före skatt		997 674	500 423
Skatter			
Skatt på årets resultat		-1 107 112	-974 714
Årets resultat		-109 438	-474 291

BK
 MK
 MK
 MK
 MB

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	31 766 732	32 606 099
Summa materiella anläggningstillgångar		31 766 732	32 606 099
<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		31 784 027	32 623 394
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		257 326	141 762
Övriga fordringar	11	3 675 252	2 846 805
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	124 325	126 045
Summa kortfristiga fordringar		4 056 903	3 114 612
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	13	153 001	153 001
Summa kassa och bank		153 001	153 001
Summa omsättningstillgångar		4 209 904	3 267 613
SUMMA TILLGÅNGAR		35 993 931	35 891 007

MLK B
MH PG
2
MB

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 914 880	2 914 880
Fond för yttre underhåll		251 022	0
Summa bundet eget kapital		3 165 902	2 914 880
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-16 411 246	-15 685 933
Årets resultat		-109 438	-474 291
Summa ansamlad förlust		-16 520 684	-16 160 224
Summa eget kapital		-13 354 782	-13 245 344
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		4 768 349	3 043 876
Summa obeskattade reserver		4 768 349	3 043 876
Långfristiga skulder	14		
Övriga skulder till kreditinstitut		32 198 534	13 439 270
Summa långfristiga skulder		32 198 534	13 439 270
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	9 909 270	29 729 694
Leverantörsskulder		206 443	1 265 026
Skatteskulder		562 815	289 340
Övriga skulder	15	766 850	510 075
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	936 452	859 070
Summa kortfristiga skulder		12 381 830	32 653 205
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 993 931	35 891 007

MK Bv AB
MH PG Z
MB

Kassaflödesanalys	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-109 438	-474 291
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Periodiseringsfond	1 724 473	1 518 246
Avskrivningar	950 392	836 703
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 565 427	1 880 658
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	254 395	-32 134
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-450 950	1 060 705
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 368 872	2 909 229
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-111 025	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-111 025	0
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 061 160	-1 093 160
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 061 160	-1 093 160
Årets kassaflöde	1 196 687	1 816 069
Likvida medel vid årets början	2 612 308	796 239
Likvida medel vid årets slut	3 808 995	2 612 308

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Uppsala in i de likvida medlen.

MK PG
MH PG
MB

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 21,4 %.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 9 089 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

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter bostäder	2 134 636	2 134 636
Årsavgifter lokaler	3 878 656	3 870 820
Hysesintäkter lokaler	2 153 107	2 098 688
Hysesintäkter p-platser	1 074 477	959 100
Hysesrabatter	-202 950	0
Överlåtelseavgift	16 562	9 279
Pantförskrivningsavgift	7 071	3 720
Elintäkter	150 728	108 242
Vatteninäkter	29 868	28 410
Övriga intäkter	461 871	23 517
Summa nettoomsättning	9 704 026	9 236 412

MU B/GD
MH PG Z
MB

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Återvunna hyres -och kundfordringar	72 473	18 341
Försäkringsersättning	148 329	2 903 108
Erhållna statliga bidrag	84 471	0
Summa övriga rörelseintäkter	305 273	2 921 449

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	208 925	198 886
Serviceavtal	246 497	302 940
Entreprenadstäd	96 559	94 079
Sotning och rengöring kanaler	4 680	16 921
Besiktningsskostnader	6 713	3 469
Snörenhållning	0	10 427
Förbrukningsmaterial	7 080	23 782
Reparationer	458 168	2 972 886
Elavgifter	510 440	601 911
Uppvärmning	1 332 271	1 426 710
Vatten och avlopp	431 666	538 571
Sophämtning	287 643	312 230
Fastighetsförsäkringar	157 679	117 380
Kabel-TV, bredband m.m	136 446	134 339
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	688 598	698 525
Administrativ förvaltning enligt avtal	211 402	206 939
Vicevärdstjänster enl avtal	159 027	164 100
Övriga externa tjänster, drift	38 314	22 565
Studie- och fritidsverksamhet	19 315	13 492
Medlems- och föreningsavgifter	27 300	27 300
Bevakningskostnader	136 314	149 905
Övriga driftskostnader	3 520	1 025
Summa driftkostnader	5 168 557	8 038 382

MK 2 Br
MH PE QB

MB

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll el-installationer	398 536	284 125
Planerat underhåll vatten och avlopp	137 091	0
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	32 935	0
Planerat underhåll lås-system	0	227 033
<i>Summa underhållskostnader</i>	<u>568 562</u>	<u>511 158</u>
Summa fastighets- och driftkostnader	5 737 119	8 549 540

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	0	44 471
Kontorsmaterial och liknande	0	1 297
Konsultarvoden	14 684	78 308
Revisionsarvode extern revisor	11 500	13 017
Summa övriga externa kostnader	<u>26 184</u>	<u>137 093</u>

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Styrelsearvoden	83 052	89 600
Arvoden föreningsrevisor	5 010	4 580
Arvode valberedning	5 010	4 580
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	19 513	27 435
Summa personalkostnader och arvoden	<u>112 585</u>	<u>126 195</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

Handwritten signatures:
H. O. P. J.
Mik H.

Handwritten signature: MB

Not 7 Finansiella poster

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	2 076	1 316
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	2 489	12 123
Räntekostnader	-465 437	-503 102
Summa finansiella poster	-460 872	-489 663

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	57 211 972	57 211 972
Årets anskaffning	111 025	0
Ingående avskrivning på byggnader	-26 829 173	-25 992 470
Årets avskrivningar, byggnader	-950 392	-836 703
Bokförda värden byggnader	29 543 432	30 382 799
Mark	2 223 300	2 223 300
Utgående redovisat värde byggnader och mark	31 766 732	32 606 099
Taxeringsvärde byggnad	68 000 000	68 000 000
Taxeringsvärde mark	73 000 000	73 000 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

B
MG
PG
MH

MB

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Egna bostadsrätter	16 795	16 795
Redovisat värde	16 795	16 795

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	3 655 993	2 459 307
Skattekonto	10 071	317 572
Momsfordringar	0	69 926
Övriga fordringar	9 188	0
Summa övriga fordringar	3 675 252	2 846 805

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	34 165	46 889
Sophämningskostnader	16 083	18 390
Försäkringspremier	27 603	19 797
Kabel-TV avgifter m.m.	18 625	30 724
Förvaltningsavtal	0	10 245
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	27 849	0
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	124 325	126 045

Not 13 Kassa och bank

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Nordea	153 001	153 001
Summa kassa och bank	153 001	153 001

allt B/C/B
M4 P4 2
MB

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	42 107 804	43 168 964
Summa långfristiga skulder	42 107 804	43 168 964
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>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2020-12-31</u>
Nordea	1,21	2021-09-15	2 725 000
Nordea	0,60	2022-10-19	8 507 440
Nordea	1,26	2021-10-15	6 364 270
Nordea	0,60	2022-11-16	10 325 358
Swedbank	1,68	2022-03-25	4 350 000
Danske Bank	1,10	2022-03-31	5 485 736
Danske Bank	0,82	2022-02-29	4 350 000
Summa			42 107 804
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-1 118 160
Avgår lån för omförhandling 2021			- 8 791 110
Totalt			32 198 534

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 36 517 005

Not 15 Övriga skulder

	<u>2020-01-01</u>	<u>2019-01-01</u>
	<u>-2020-12-31</u>	<u>-2019-12-31</u>
Momsskuld	248 029	0
Fond för inre underhåll	479 100	479 100
Depositioner	28 000	29 600
Övriga kortfristiga skulder	11 721	1 375
Summa övriga skulder	766 850	510 075

MH
MH
B/CB
pg
MB

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Löner och arvoden	102 461	111 850
Arbetsgivaravgifter	26 387	35 143
Arvode revision	12 000	12 000
Elavgifter	53 623	51 890
Uppvärmningskostnader	175 051	187 643
Förutbetalda hyror och avgifter	534 371	421 551
Upplupna räntekostnader	32 559	38 993
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	936 452	859 070

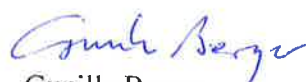
MLK B/GS
MH PG Z

MB

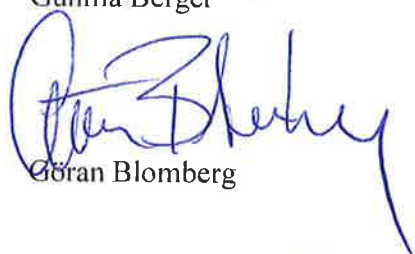
Uppsala 2021 -05-07


Per Gumbel


Martin Hydén


Gunilla Berger


Jonas Andersson

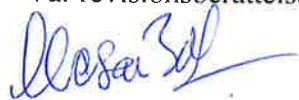

Göran Blomberg


Björn Lindé


Ulf Lidström


Martin Kihlen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 05/4.


Kesar Babra
Av föreningen vald revisor


Marielle Bredberg
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 räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Sjuan i Uppsala för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

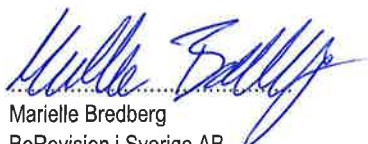
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Föregående års stämman har inte hållits inom stadgeenligt tid.

Uppsala den 14 15 2021


Marielle Bredberg
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Kesar Babra
Av föreningen vald revisor