

2019

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf 39 Tiunda 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 39 Tiunda i Uppsala
Org nr 717600-4781

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
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	11
Upplýsningar till resultaträkningen	12
Upplýsningar till balansräkningen	15

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening 39 Tiunda i Uppsala (717600-4781) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1957. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten 34:2 som byggdes år 1961 i vilka man upplåter lägenheter. 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 5 februari 2019.

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

Styrelsens sammansättning:

Ulf Johnson	Ordförande
Karl-Johan Jansson	Vice ordförande
Elisabeth Gripemo	Sekreterare
Jan Halvardsson	Ledamot
Jens Karlström	Ledamot
Johan Lindén	Ledamot
Namo Rashid	Ledamot
Tony Thyr	Ledamot
Emma Ågren	Ledamot
Christer Andersson	Ledamot utsedd av HSB Uppsala

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelsens ledamöter Ulf Johnson, Elisabeth Gripemo, Namu Rashid, Tony Thyr och Emma Ågren.

Firmatecknare är Elisabeth Gripemo, Lars-Erik Hedenskog, Karl-Johan Jansson och Ulf Johnson två i förening.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Roland Axelsson, vald av föreningen och Marielle Jorda från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund. Som suppleant för Roland Axelsson valdes Jacob Svensson.

I valberedningen ingår, Kersti Björk sammankallande, Hans Göran Lundgren och Kerstin Lönnå.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

I huvudsak har skötseln av fastigheten lagts ut på entreprenad enligt följande:

Fastighetsskötsel: Upplands Boservice AB

Hissar: Kone AB

Vicevärd: Lars-Erik Hedenskog, HoJ Fastighetstjänst AB

Nyckelhantering: Certego AB

Studie- och fritidsverksamhet:

Föreningen har eget motionsrum, lekplats och boulebana. Traditionsenlig luciasammankomst i december.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 663 418 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 4 677 019 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 415 377 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sid 10. Orsaken till att årets kassaflöde varit negativt är det planerade underhållet som beskrivs nedan.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 5 080 679 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 85 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 415 377 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Underhåll av fastigheten

Samtliga fönster och balkongdörrar i föreningens fastigheter har under året bytts till nya moderna. Arbetet fördröjades något jämfört med plan pga tillkomst av oförutsedd asbestsanering. Totalkostnad c:a 10,5 miljoner kr.

Byte av samtliga lyktstolpar med armaturer för förbättrad ljusmiljö utomhus, kostnad c:a 180 000 kr.

Byte av samtliga lås för förbättrad säkerhet påbörjades 2018 och slutfördes i början av 2019, kostnad c:a 230 000 kr. I samband med detta tecknades avtal med Certego om nyckelhantering.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes 10 september 2019.

Årsavgiften höjs med 3% from 2020-04-01.

Under 2020 planerar föreningen att inleda en översyn och renovering av fastigheternas tak. Uppskattad kostnad för 2020 c:a 1-1,5 miljoner kr, vilket kommer att finansieras med ett lån på motsvarande belopp.

4

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 533 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 164 (163).

Under året har 4 (5) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastigheter Luthagen 34:2 har ett taxeringsvärde uppgående till 165 091 000 kr, varav byggnadsvärdet är 91 859 000 kr. Föreningens hus byggdes 1961. Stamreovering och byte av el 2003-2005. Nya hissar installerades 2010-2011. Uppgradering av skyddsrum 2017. I samband med byte av värmeväxlare 2017 visade det sig nödvändigt att byta termostater till samtliga radiatorer i lägenheterna, vilket genomfördes 2018. Tillbyggnad av taket på Tiundagatan 41 2018.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	2 rok	23 st
med sammanlagd yta av 9 540 kvm	3 rok	49 st
	4 rok	44 st
	5 rok	2 st
	7 rok	1 st

Bostadslägenheter med hyresrätt		
med en sammanlagd yta av 118 kvm	1 rok	4 st
Summa bostadslägenheter		123 st

Förråd	2 st
Garage	68 st
MC garage	1 st
P-platser med el	7 st
P-platser utan el	8 st
P-platser Barnbiten	2 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

30

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	533	518	510	510
Låneskuld kr/kvm	2 656	1 877	1 938	1 990
Likvida medel	2 270	3 514	4 233	4 003
Kassalikviditet i %	18,4	44,1	220,1	172,4
Soliditet i %	29,2	35,1	33,1	31,1
Överskott för underhåll kr/kvm	203	195	178	176
Nettoomsättning	6 305	6 061	5 891	5 889
Resultat efter finansiella poster	663	616	476	513
Årets resultat	663	616	476	513
Eget kapital	11 278	10 615	9 999	9 523
varav underhållsfond	5 081	5 606	5 202	4 833
Utfört underhåll	415	564	614	557

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

Resultat efter finansiella poster och årets resultat - se resultaträkningen.

Eget kapital och underhållsfond - se balansräkningens skuldsida.

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

10

Förändring i eget kapital

	Medlems- <u>insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång	322 945	1 197 715	5 605 572	2 872 344	616 364	10 614 940
Avsättning till fond för yttre underhåll			39 000			
Årets uttag från fond för yttre underhåll			-563 893			
Balanseras i ny räkning				1 141 257	-616 364	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					663 418	663 418
Belopp vid årets utgång	322 945	1 197 715	5 080 679	4 013 601	663 418	11 278 358

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	4 013 601
Årets resultat	663 418
Att disponera	4 677 019
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	85 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-415 377
Balanserat resultat	5 007 396
Summa	4 677 019

Ekonomisk ställning och resultat

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

4

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 305 725	6 060 506
Övriga rörelseintäkter	3	0	5 810
Summa rörelseintäkter		6 305 725	6 066 316
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 899 461	-3 769 026
Periodiskt underhåll	5	-415 377	-563 893
Övriga externa kostnader	6	-21 897	-20 634
Personalkostnader och arvoden	7	-149 926	-144 047
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-885 177	-700 118
Summa rörelsekostnader		-5 371 838	-5 197 718
Rörelseresultat		933 887	868 598
Finansiella poster	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 251	5 693
Räntekostnader och liknande resultatposter		-274 720	-257 927
Summa finansiella poster		-270 469	-252 234
Resultat efter finansiella poster		663 418	616 364
Resultat före skatt		663 418	616 364
Årets resultat		663 418	616 364

7

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	36 214 050	26 453 970
Pågående nyanläggning	11	0	104 617
Summa materiella anläggningstillgångar		36 214 050	26 558 587
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		36 214 550	26 559 087
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		1 413	1 370
Övriga fordringar	13	2 320 984	3 551 938
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	149 351	93 326
Summa kortfristiga fordringar		2 471 748	3 646 634
Summa omsättningstillgångar		2 471 748	3 646 634
SUMMA TILLGÅNGAR		38 686 298	30 205 721

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 520 660	1 520 660
Fond för yttre underhåll		5 080 679	5 605 572
Summa bundet eget kapital		6 601 339	7 126 232
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 013 601	2 872 344
Årets resultat		663 418	616 364
Summa fritt eget kapital		4 677 019	3 488 708
Summa eget kapital		11 278 358	10 614 940
 <i>Långfristiga skulder</i>	 15		
Övriga skulder till kreditinstitut		13 973 256	11 320 742
Summa långfristiga skulder		13 973 256	11 320 742
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	11 680 738	6 901 293
Leverantörsskulder		716 763	433 213
Skatteskulder		7 999	2 529
Övriga skulder	16	52 490	57 802
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	976 694	875 202
Summa kortfristiga skulder		13 434 684	8 270 039
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 686 298	30 205 721

Kassaflödesanalys	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	663 418	616 364
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	885 177	700 118
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 548 595	1 316 482
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-69 201	-22 731
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	385 200	-108 189
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 864 594	1 185 562
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-10 540 640	-1 408 203
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 540 640	-1 408 203
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	7 431 959	-496 388
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 431 959	-496 388
Årets kassaflöde	-1 244 087	-719 029
Likvida medel vid årets början	3 513 810	4 232 839
Likvida medel vid årets slut	2 269 723	3 513 810

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Uppsala.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer. Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas: %

Byggnader	1,9
Tak	2,5
Fönster och balkongdörrar	2,0

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 11,32 mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

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

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

Inkomstskatt

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

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter bostäder	5 086 212	4 937 988
Hysesintäkter bostäder	193 644	184 416
Hysesintäkter lokaler	211 366	205 716
Hysesintäkter garage	4 800	2 400
Hysesintäkter p-platser	370 100	361 500
Överlåtelseavgift	8 116	6 792
Pantförskrivningsavgift	5 095	6 342
Övriga intäkter *	426 392	355 352
Summa nettoomsättning	6 305 725	6 060 506

* Under övriga intäkter ingår bl.a. intäkter för 3G mast individuellt debiterad el, hyra gästrum, föreningslokal samt tvätt garage.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Erhållna försäkringsersättningar	0	5 810
<i>Summa övriga rörelseintäkter</i>	0	5 810

Not 4 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Fastighetsskötsel	293 196	283 848
Serviceavtal	33 264	26 625
Entreprenadstäd	106 314	40 232
Besiktningsskostnader	16 272	6 699
Snörenhållning	15 940	5 101
Förbrukningsmaterial	14 718	23 739
Reparationer	664 440	630 457
Elavgifter	493 131	526 165
Uppvärmning	1 065 424	1 075 234
Vatten och avlopp	241 020	209 873
Sophämtning	134 503	145 582
Fastighetsförsäkringar	90 961	86 597
Kabel-TV, bredband m.m	224 451	222 664
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	180 281	174 811
Administrativ förvaltning enligt avtal	112 344	107 988
Vicevärdstjänster enl avtal	166 740	160 950
Övriga externa tjänster, drift	6 832	1 875
Studie- och fritidsverksamhet	3 230	0
Medlems- och föreningsavgifter	35 700	35 700
Övriga driftskostnader	700	4 886
Summa driftkostnader	3 899 461	3 769 026

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Planerat underhåll ventilation	0	57 500
Planerat underhåll värme	0	434 712
Planerat underhåll el-installationer	182 879	0
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	0	71 681
Planerat underhåll lås-system	232 498	0
Summa underhållskostnader	415 377	563 893

Not 6 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.	3 757	5 706
Kontorsmaterial och liknande	1 607	633
Telefon och porto	4 936	2 676
Konsultarvoden	580	684
Revisionsarvode extern revisor	11 017	10 935
Summa övriga externa kostnader	21 897	20 634

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Styrelsearvoden	112 400	105 900
Arvoden föreningsrevisor	4 800	5 050
Arvode valberedning	1 650	1 350
Övriga arvoden	0	1 200
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	31 076	30 547
Summa personalkostnader och arvoden	149 926	144 047

Föreningen har ingen anställd personal.



Not 8 Av- och nedskrivningar

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Avskrivning byggnader	885 177	700 118
Summa av- och nedskrivningar	885 177	700 118

Not 9 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.	4 250	5 693
Räntekostnader	-274 719	-257 927
Summa finansiella poster	-270 469	-252 234

Upplysningar till balansräkningen

Not 10 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	36 380 005	35 785 257
Årets anskaffning *	10 645 257	1 303 586
Utrangerade fönster	-708 838	0
Återförda avskrivningar utrangerade fönster	708 838	0
Ingående avskrivning på byggnader	-10 577 535	-10 586 255
Årets avskrivningar, byggnader	-885 177	-700 118
Bokförda värden byggnader	35 562 550	25 802 470
* Består i fönster- och balkongdörrs byte.		
Mark	651 500	651 500
Utgående redovisat värde byggnader och mark	36 214 050	26 453 970
Taxeringsvärde byggnad	91 859 000	115 845 000
Taxeringsvärde mark	73 232 000	51 191 000

Not 11 Pågående nyanläggningar

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	104 617	0
Årets anskaffning	10 540 640	1 408 203
Omklassificering till byggnad	-10 645 257	-1 303 586
Utgående redovisat värde	0	104 617

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 13 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	2 269 723	3 513 810
Skattekonto	51 261	38 128
Summa övriga fordringar	2 320 984	3 551 938

Not 14 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	15 696	18 737
Sophämningskostnader	30 791	6 637
Försäkringspremier	30 610	29 740
Kabel-TV avgifter m.m.	11 055	11 047
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	48 899	14 875
Övrigt upplupet och förutbetalt	12 300	12 290
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	149 351	93 326

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	25 653 994	18 222 035
Summa långfristiga skulder	25 653 994	18 222 035
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	27 850 000	27 850 000
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	27 850 000	27 850 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,280	2023-04-30	3 933 336
Stadshypotek	1,100	2021-06-30	3 980 000
Stadshypotek	1,150	2020-01-30	5 145 922
Stadshypotek	1,420	2020-01-30	6 174 820
Stadshypotek	1,030	2022-01-30	6 419 916
Summa			25 653 994
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-359 996
Avgår lån för omförhandling 2020			<u>-11 320 742</u>
Totalt			13 973 256

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 12 533 272

Not 16 Övriga skulder

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Fond för inre underhåll	47 924	51 519
Övriga kortfristiga skulder	<u>4 566</u>	<u>6 283</u>
Summa övriga skulder	52 490	57 802

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Löner och arvoden	112 750	112 300
Arbetsgivaravgifter	35 426	35 285
Underhållsutgifter	65 891	0
Arvode revision	10 965	10 698
Elavgifter	50 173	57 494
Uppvärmningskostnader	146 431	148 549
Förutbetalda hyror och avgifter	537 898	500 725
Upplupna räntekostnader	<u>17 160</u>	<u>10 151</u>
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	976 694	875 202



Uppsala 2020 -03-19

Ulf Johson 


Elisabeth Gripemo


Jens Karlström


Namo Rashid


Emma Ågren


Karl-Johan Jansson


Jan Halvardsson


Johan Lindén


Tony Thyr


Christer Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 -03-26.


Roland Axelsson
Av föreningen vald revisor


Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf 39 Tiunda i Uppsala, org.nr. 717600-4781

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 39 Tiunda 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 och kassaflöde 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. Revisornas 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

2

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 39 Tiunda 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 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 26/3-2020

Niclas Wärenfeldt

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd
revisor

Roland Axelsson

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 anskaffningsvärdet, 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).

Bostadsrättskollen för HSB Brf 39

Tiunda i Uppsala 2019

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 203 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Skuldsättning 2656 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000 – 15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 5 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 186 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Arsavgift 533 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Arsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Upplands Boservice AB

ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se