

HSB Brf Tjugosju i Uppsala
Org nr 717600-4609

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	12
Upplýsningar till balansräkningen	15

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

MB

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Tjugosju i Uppsala (717600-4609) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1944. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Luthagen 43:4 som byggdes år 1946 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 2018-08-27.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-08. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden. En extrastämma har skjutits upp och planeras att hållas i samband med ordinarie årsstämma 2021.

Styrelsens sammansättning:

Marianne Löfqvist	Ordförande	i tur att avgå
Anders Westermarck	Vice ordförande	
Selma Broström	Sekreterare	avgått 2020-10-12
Anders Helander	Ledamot	
Eva Hovstadius	Ledamot	i tur att avgå
Daniel Callbo	Ledamot	ledamot utsedd av HSB Uppsala
Nils Haulin	Suppleant	i tur att avgå
Linn Håwi	Suppleant	

Firmatecknare är Anders Helander, Eva Hovstadius, Marianne Löfqvist och Anders Westermarck två i förening.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Thomas Erikson, vald av föreningen och Marielle Bredberg från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund. Som suppleant för Thomas Erikson valdes Maria Ekmark.

I valberedningen ingår Thomas Erikson (sammankallande) och Karin Ardhe-Österlund.

Föreningens studie- och fritidsledare har under året varit Eva Hovstadius.

Trädgårdsdag genomförs varje år där föreningen bjuder på uppskattat fika.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Upplands Boservice AB	Ekonomisk förvaltning
Upplands Boservice AB	Fastighetsskötsel
Anställd personal	Städning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 386 068 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 604 345 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 631 500 kr.

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

Underskottet och det negativa kassaflödet beror på utfört planerat underhåll för året.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 462 672 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 257 310 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 631 500 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under året har större underhåll utförts enligt nedan.

Inköp av ny torktumlare och ett torkskåp (259 423 kr)

Renovering av gavelväggen på fastigheten på Viktoriagatan (631 500 kr)

Den årliga besiktningen enligt stadgarna blev uppskjuten p.g.a pandemin i överenskommelse med underhållsplanerare.

Tidigare underhåll

Stambyten genomfördes 1994-1995.

Fönsterrenoveringar har genomförts 2013-2014.

Dränering och dagvattenrör byttes 2015 runt alla tre husen och husgrunderna isolerades utvändigt.

Rivning av skorsten (värmecentral) genomfördes 2016.

Målning av takfot och fönsterbleck genomfördes 2017.

Installation av LED-belysning i trapphusen genomfördes 2019.

Årsavgifterna höjdes med 3 % den 1 april 2020. Styrelsen beslöt att höja årsavgiften med 1,5 % från och med den 1 april 2021.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 682 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 71 (72).

Under året har 1 (1) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Luthagen 43:4 har ett taxeringsvärde uppgående till 51 973 000 kr, varav byggnadsvärdet är 25 276 000 kr. Föreningens hus byggdes 1946.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	1 st
med sammanlagd yta av 3009 kvm	2 rok	20 st
	3 rok	15 st
	4 rok	<u>10 st</u>
Summa bostadslägenheter		46 st
Lokaler och förråd		2 st
Varmgarage		4 st
Kallgarage med motorvärmare		11 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

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>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	682	667	667	648
Låneskuld kr/kvm	1 968	2 032	2 092	2 174
Likvida medel	831	1 088	1 001	893
Kassalikviditet i %	41,3	33,9	38,8	182,1
Soliditet i %	neg	3,7	3,0	1,3
Överskott för underhåll kr/kvm	148	159	183	100
Nettoomsättning	2 193	2 147	2 843	2 060
Resultat efter finansiella poster	-386	54	122	12
Årets resultat	-386	54	122	12
Eget kapital	-115	271	218	96
varav underhållsfond	463	474	419	306
Utfört underhåll	632	253	195	106

2017/18 avser 16 månader.

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.

Förändring i eget kapital

	Medlems <u>insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 985	473 925	-283 051	53 520	271 379
Avsättning till fond för yttre underhåll		241 870			
Årets uttag till fond för yttre underhåll		-253 123			
Balanseras i ny räkning			64 774	-53 520	
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat				-386 068	-386 068
Belopp vid årets utgång	26 985	462 672	-218 277	-386 068	-114 688

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-218 277
Årets resultat	-386 068
Att disponera	-604 345
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	257 310
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-631 500
Balanserat resultat	-230 155
Summa	-604 345

Ekonomisk ställning och resultat

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

MB

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 193 342	2 147 427
Övriga rörelseintäkter	3	0	255 743
Summa rörelseintäkter		<u>2 193 342</u>	<u>2 403 170</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-1 983 680	-1 798 173
Övriga externa kostnader	5	-45 410	-18 190
Personalkostnader och arvoden	6	-234 182	-239 146
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-232 056	-206 113
Summa rörelsekostnader		<u>-2 495 328</u>	<u>-2 261 622</u>
Rörelseresultat		-301 986	141 548
Finansiella poster	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 075	942
Räntekostnader och liknande resultatposter		-85 157	-88 970
Summa finansiella poster		<u>-84 082</u>	<u>-88 028</u>
Resultat efter finansiella poster		-386 068	53 520
Resultat före skatt		<u>-386 068</u>	<u>53 520</u>
Årets resultat		-386 068	53 520

MB

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	5 828 701	6 031 943
Inventarier, verktyg och installationer	9	242 094	11 485
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>6 070 795</u>	<u>6 043 428</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		6 071 295	6 043 928
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	852 903	1 094 850
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	69 621	105 479
Summa kortfristiga fordringar		<u>922 524</u>	<u>1 200 329</u>
Summa omsättningstillgångar		922 524	1 200 329
SUMMA TILLGÅNGAR		6 993 819	7 244 257

MB

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 985	26 985
Fond för yttre underhåll		462 672	473 925
Summa bundet eget kapital		489 657	500 910
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-218 277	-283 051
Årets resultat		-386 068	53 520
Summa ansamlad förlust		-604 345	-229 531
Summa eget kapital		-114 688	271 379
 <i>Långfristiga skulder</i>	 13		
Övriga skulder till kreditinstitut		4 872 918	3 434 500
Summa långfristiga skulder		4 872 918	3 434 500
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	1 459 508	3 102 934
Leverantörsskulder		22 581	103 558
Skatteskulder		10 069	22 541
Övriga skulder	14	8 075	8 075
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	735 356	301 270
Summa kortfristiga skulder		2 235 589	3 538 378
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		 6 993 819	 7 244 257

MB

Kassaflödesanalys	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-386 068	53 520
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	232 056	206 113
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-154 012	259 633
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	20 610	-56 361
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	340 637	92 209
Kassaflöde från löpande verksamhet	207 235	295 481
Förvärv/försäljning av inventarier	-259 423	-14 356
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-205 008	-194 008
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-205 008	-194 008
Årets kassaflöde	-257 196	87 117
Likvida medel vid årets början	1 088 438	1 001 321
Likvida medel vid årets slut	831 242	1 088 438

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

MS

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en 110-årig linjär avskrivningsplan med varav det återstår 36 år. Arkivskåp skrivs av på 5 år, tvättstugetrustning skrivs av på 10 år.

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %.

Eventualförpliktelser

Borgensförbindelse av garantibelopp i Fastigo 2020 uppgår till 1 678,98 kr.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 1 268 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.

MB

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter bostäder	2 053 416	2 008 128
Hysesintäkter lokaler	57 864	56 952
Hysesintäkter garage	18 000	18 000
Hysesintäkter p-platser	34 320	33 800
Hysesintäkter gästrum	1 100	9 600
Avgift vid andrahandsuthyrning	0	2 653
Överlåtelseavgift	2 366	2 326
Pantförskrivningsavgift	0	465
Övriga intäkter	26 276	15 503
Summa nettoomsättning	2 193 342	2 147 427

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Försäkringsersättning	0	255 743
Summa övriga rörelseintäkter	0	255 743

MB

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	192 687	184 578
Serviceavtal	2 750	2 750
Snörenhållning	625	3 603
Förbrukningsmaterial	3 237	6 312
Reparationer	70 719	353 121
Elavgifter	52 801	62 921
Uppvärmning	482 568	516 338
Vatten och avlopp	126 143	73 359
Sophämtning	69 447	61 760
Fastighetsförsäkringar	38 079	25 105
Kabel-TV, bredband m.m	86 229	66 921
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	75 464	73 072
Administrativ förvaltning enligt avtal	73 144	71 674
Övriga externa tjänster, drift	40 954	2 625
Studie- och fritidsverksamhet	6 961	11 662
Medlems- och föreningsavgifter	21 013	21 013
Bevakningskostnader	7 959	4 726
Övriga driftkostnader	1 400	3 510
Summa driftkostnader	1 352 180	1 545 050
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll tak	0	48 000
Planerat underhåll fasad	631 500	0
Planerat underhåll mark	0	74 226
Planerat underhåll ventilation	0	24 253
Planerat underhåll el-installationer	0	106 644
Summa underhållskostnader	631 500	253 123
Summa fastighets- och driftkostnader	1 983 680	1 798 173

MB

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Kontorsmaterial och liknande	778	0
Telefon och porto	18 294	4 936
Konsultarvoden	16 838	366
Revisionsarvode extern revisor	9 500	12 888
Summa övriga externa kostnader	<u>45 410</u>	<u>18 190</u>

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Löner till anställda	87 140	87 141
Styrelsearvoden	96 014	89 865
Arvoden föreningsrevisor	2 239	3 488
Arvode valberedning	2 325	2 325
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	46 464	56 327
Summa personalkostnader och arvoden	<u>234 182</u>	<u>239 146</u>

Föreningen har 1 anställd personal.

Not 7 Finansiella poster

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 075	942
Räntekostnader	<u>-85 157</u>	<u>-88 970</u>
Summa finansiella poster	<u>-84 082</u>	<u>-88 028</u>

MB

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	11 612 731	11 612 731
Ingående avskrivning på byggnader	-5 619 588	-5 416 346
Årets avskrivningar, byggnader	-203 242	-203 242
Bokförda värden byggnader	5 789 901	5 993 143
Mark	38 800	38 800
Utgående redovisat värde byggnader och mark	5 828 701	6 031 943
Taxeringsvärde byggnad	25 276 000	25 276 000
Taxeringsvärde mark	26 697 000	26 697 000

Not 9 Maskiner och inventarier

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	14 356	0
Årets anskaffning*	259 423	14 356
Ingående avskrivningar på inventarier	-2 871	0
Årets avskrivning på inventarier	-28 814	-2 871
Utgående redovisat värde	242 094	11 485

* 2020 - Tvättstugeutrustning

* 2019 - Arkivskåp

MB

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

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	831 242	1 088 438
Skattekonto	21 661	6 412
Summa övriga fordringar	<u>852 903</u>	<u>1 094 850</u>

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>
Sophämningskostnader	2 206	28 632
Försäkringspremier	40 536	38 079
Kabel-TV avgifter m.m.	21 558	0
Förvaltningsavtal	5 321	38 768
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	<u>69 621</u>	<u>105 479</u>

MB

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	6 332 426	6 537 434
Summa långfristiga skulder	6 332 426	6 537 434
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	9 908 450	9 908 450
Summa ställda säkerheter	9 908 450	9 908 450

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2020-12-31</u>
Stadshypotek	1,25	2021-06-01	487 500
Stadshypotek	1,25	2021-06-01	780 000
Stadshypotek	1,39	2023-03-30	2 897 926
Stadshypotek	1,25	2023-06-01	2 167 000
Summa			<u>6 332 426</u>
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-192 008
Avgår lån för omförhandling 2021			<u>-1 267 500</u>
Totalt			4 872 918

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 5 307 386

MB

Not 14 Övriga skulder

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Källskatt för arvoden och personallöner	2 081	2 081
Avräkning sociala avgifter	2 179	2 179
Övriga kortfristiga skulder	3 815	3 815
Summa övriga skulder	<u>8 075</u>	<u>8 075</u>

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Löner och arvoden	13 945	9 381
Semesterlöner	15 874	12 683
Arbetsgivaravgifter	6 422	5 811
Reparationskostnader	11 890	0
Underhållsutgifter	379 600	0
Elavgifter	13 493	15 645
Uppvärmningskostnader	60 740	66 735
Kostnader för vatten och avlopp	17 705	12 453
Sophämningskostnader	2 325	2 823
Förutbetalda hyror och avgifter	173 802	172 395
Upplupna räntekostnader	3 310	3 344
Övrigt upplupet och förutbetalt	36 250	0
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	<u>735 356</u>	<u>301 270</u>

MB

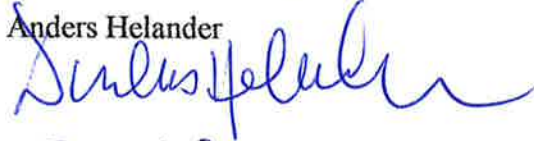
Uppsala 2021- 04-20

Marianne Löfqvist

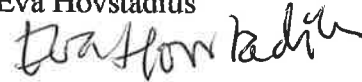


Anders Westermark

Anders Helander



Eva Hovstadius

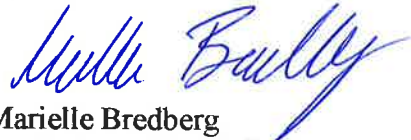


Daniel Callbo

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- 04-21



Thomas Erikson
Av föreningen vald revisor



Marielle Bredberg
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tjugosju i Uppsala, org.nr. 717600-4609

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tjugosju 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.
- 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.
- 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.
- 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 Tjugosju 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.

Uppsala den 26 / 4 2021


Marielle Bredberg
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Thomas Erikson
Av föreningen vald revisor