

2019–2020
ÅRSREDOVISNING
&
KALLELSE TILL STÄMMA

HSB Bostadsrättsförening
50 Dagerman 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

Underlag inför poströstning till HSB brf 50 Dagerman ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma i HSB bostadsrättsförening 50 Dagerman kommer att hållas den

Datum/tid: 24 mars 2021 18:00

Plats:

För att minska smittspridningen av coronaviruset och sjukdomen covid-19 har en tillfällig lag införts som medger att styrelsen kan besluta att stämman genomförs genom elektronisk uppkoppling med möjlighet för medlemmarna att poströsta före stämman.

Bestämmelsen möjliggör att antalet deltagare som närvarar personligen vid stämman kan hållas nere, samtidigt som medlemmarna får ett så stort inflytande som möjligt under de rådande omständigheterna.

Styrelsen i HSB brf 50 Dagerman har vid sitt styrelsemöte den 13/1 2021, med anledning av ovanstående, beslutat att ordinarie föreningsstämma den 24/3 2021 ska genomföras med enbart poströstning för att minska risken för smittspridning av covid-19.

Den som har avgett sin röst per post förs in i röstlängden och anses som deltagande vid föreningsstämman

FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR POSTRÖSTNING

Styrelsen har utifrån dagordningen till den ordinarie föreningsstämman upprättat bifogade underlag för poströstning.

Poströsten lämnas i medlems brevlåda. **Poströsten lämnas sedan i brevlådan vid expeditionen**

Senast 16:00 24/3 2021

DAGORDNINGEN

Punkter på dagordningen som är markerade med * är inte föremål för poströstning.



HSB – där möjligheterna bor

FORMULÄR FÖR POSTRÖSTNING - FÖRSLAG ATT ANPASSA

**Nedanstående medlem utövar härmed sin rösträtt genom poströstning på HSB
brf 50 Dagerman föreningsstämma den 24 mars 2021**

Du röstar genom att markera rutan JA eller NEJ om du bifaller förslaget eller inte. Om du vill
avstå från att rösta under någon punkt markera inte något svarsalternativ.

Det är inte möjligt att lämna instruktioner eller kommentarer i formuläret, om så görs är rösten
ogiltig.

Endast en medlem per bostadsrätt kan avge röst, normalstadgarna anger att:

Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst.

Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

Medlemmens namn

Lägenhetsnummer

Ort och datum

Namnteckning

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande*

2. Val av stämмоordförande

Styrelsen föreslår Fredrik Alpin till stämмоordförande

Bifall till valberedningens förslag att utse Fredrik Alpin till stämмоordförande?

Ja	Nej

3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare*

4. Styrelsen föreslår Lise Lindh

5. Godkännande av röstlängd*



HSB – där möjligheterna bor

Information – Röstlängden fastställs på föreningsstämman och eventuella närvarande medlemmar, ombud och de som poströstar med giltig poströst kommer att ingå i röstlängden.

6. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma

Styrelsen föreslår att stämman ska vara stängd för utomstående

7. Godkännande av dagordning

Styrelsen har i kallelsen sänt förslag till dagordning.

Bifall till styrelsens förslag till dagordning?

Ja	Nej

8. Val av två personer att jämte stämmoordföranden justera protokollet

Styrelsen föreslår stämman att utse Erja Häkkinen och Roland Leo till justerare av protokollet.

Ja	Nej

9. Val av minst två rösträknare

Styrelsen föreslår stämman att utse Erja Häkkinen och Roland Leo till rösträknare.

Ja	Nej

10. Fråga om kallelse skett i behörig ordning

Enligt föreningens stadgar ska kallelse ske tidigast sex veckor före föreningsstämman och senast två veckor före föreningsstämman.

Styrelsen har kallat genom utskick i brevlåda 8-9/3

Bifall till att kallelse har skett i behörig ordning?

Ja	Nej

11. Genomgång av styrelsens årsredovisning*

12. Genomgång av revisorernas berättelse*



13. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning

Styrelsen har lagt fram förslag till resultaträkning och balansräkning i enlighet med bilaga årsberättelsen.

Bifall till att fastställa resultaträkning och balansräkning?

Ja	Nej

☐ Hänskjuter till nästa stämma

14. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen i årsredovisningen.

Ja	Nej

☐ Hänskjuter till nästa stämma

15. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter

Frågan om ansvarsfrihet för styrelsen är obligatorisk. Revisorn har tillstyrkt ansvarsfrihet för styrelsen.

Bifall till ansvarsfrihet för styrelsen för räkenskapsåret 2020?

Ja	Nej

☐ Hänskjuter till nästa stämma

16. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman

a) Valberedningen föreslår beräkningsgrunden med prisbasbelopp för aktuellt år ska gälla för arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar till styrelsens ledamöter. Se bilaga.

Bifall till valberedningens förslag gällande arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar till styrelsens ledamöter?

Ja	Nej

☐ Hänskjuter till nästa stämma

b) Valberedningen föreslår arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar till revisorer enligt bilaga.

Bifall till valberedningens förslag gällande arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar till revisorer?

Ja	Nej

c) Valberedningen föreslår arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar till valberedning, se bilaga 804:-/ möte

Bifall till styrelsens förslag gällande arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar till valberedningen?

Ja	Nej

Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter

Enligt stadgarna ska styrelsen bestå av lägst tre och högst elva styrelseledamöter med högst fyra suppleanter. Av dessa utses en styrelseledamot och högst en suppleant för denne av styrelsen för HSB.

Valberedningen föreslår att styrelsen ska bestå av högst 6 styrelseledamöter.

Bifall till valberedningens förslag att styrelsen ska bestå av högst 6 styrelseledamöter?

Ja	Nej

Valberedningen föreslår att suppleanter för styrelseledamöter ska bestå av högst 2 suppleanter..

Bifall till valberedningens förslag att antalet suppleanter ska vara högst 2 suppleanter?

Ja	Nej

Ja	Nej

17. Presentation av HSB-ledamot

Helene Johansson

18. Beslut om antal revisorer och suppleant

Stadgarna anger att revisorerna ska till antalet vara lägst två och högst tre, samt högst en suppleant. Av dessa utses alltid en revisor av HSB Riksförbund



HSB – där möjligheterna bor

a) Valberedningen föreslår att revisorerna ska vara högst 2

Bifall till valberedningens förslag att revisorerna ska vara högst 2

Ja	Nej

19. Val av revisorer och suppleant

a) Valberedningen föreslår att Carina Eriksson och utses till revisor.

Bifall till valberedningens förslag att utse Carina Eriksson och till revisor?

Ja	Nej

b) Valberedningen föreslår att Marie Haappala utses till revisorssuppleant

Bifall till valberednings förslag att utse Marie Haappala till revisorssuppleant

Ja	Nej

20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen

Stadgarna anger att valberedningen ska bestå av lägst två ledamöter. En ledamot utses av föreningsstämman till ordförande i valberedningen.

Styrelsen föreslår att valberedningen ska bestå av högst 2 ledamöter.

Bifall till Styrelsens förslag att valberedningen ska bestå av högst 2 ledamöter?

Ja	Nej

21. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande

a) Styrelsen föreslår att Susanna Larsson utses till valberedningens ordförande.

Bifall till Styrelsens förslag att Susanna Larsson utses till valberedningens ordförande?

Ja	Nej

b) Styrelsen föreslår att Mikael Wall utses till ledamot i valberedningen.

Bifall till Styrelsens förslag att utse Mikael Wall till ledamot i valberedningen?

Ja	Nej

22. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB

Styrelsen utser Ordförande till fullmäktige på HSB-föreningens stämma.



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen föreslår att stämman delegerar till styrelsen att utse fullmäktige och ersättare till HSB-föreningens stämma.

22 b) Förslag från medlem (motion) att _____

Medlem har inkommit med motion angående, *lämna beskrivning eller hänvisning till bilaga*

23. Föreningsstämmans avslutande*

HSB 50 Dagerman Val Kommitténs förslag 2021.

I tur att **avgå** från styrelsen inför årsmötet 2021 är

Erja Häkkinen	ord ledamot
Nabil Akhlaque	ord ledamot
Roland Leo	ord ledamot
Rashmi Ramachandra	suppleant

Följande ledamöter har **1 år kvar** av sin mandatperiod.

Jan-Erik Tillman	ord ledamot
Lise Lind	ord ledamot
Marianne Pira	suppleant

Styrelsen består av 5 ordinarie ledamöter och 2 suppleanter.

I styrelsen sitter också **HSB s** representant Helene Johansson

Hemma vicevärden -Björn Flygare-adjungerad till styrelsen.

Val Kommitténs **förslag** på nya ledamöter med en mandatperiod på **2 år**

Erja Häkkinen	ord ledamot
Nabil Akhlaque	ord ledamot
Roland Leo	ord ledamot
Rashmi Ramachandra	suppleant

Godkänner årsmötet valkommitténs förslag för **styrelsen 2021.**

följande förslag.

Jan-Erik Tillman	ord ledamot
Erja Häkkinen	ord ledamot
Nabil Akhlaque	ord ledamot
Lise Lind	ord ledamot
Roland Leo	ord ledamot
Rashmi Ramachandra	suppleant
Marianne Pira	suppleant

Carina Eriksson	ord revisor omval 1 år
Marie Eriksson Happala	suppleant omval 1 år

Val Kommittén föreslår stämman besluta **att** den vid årsmötet 2004 fastlagda beräkningsgrunden med prisbasbelopp för aktuellt år (för 2021: 47.300kr) skall gälla för arvode till styrelsen, revisorer och valberedning samt annat arbete för föreningen så som arbetsgrupper möten med entreprenörer skall arvodas med ett styrelsearvode vid varje tillfälle detta gäller för alla medlemmar som utför arbete för Dagerman 50 under 2021.

Funktion	Fast arvode /verksamhetsår % av basbeloppet		Arvode/ bevilstat möte % av basbeloppet	
ordförande	52%	24:752 kr		
styrelsen (exkl sekr.)			1,7%	kr 804
tjänstgörande sekr.			3,4%	kr 1618
revisor	2,6%	1237 kr	1,7%	kr 804
revisorssuppleant	2,6 %			
valberedning			1,7 %	kr 804

I valberedningen 2020 har suttit

Susanna Larsson D 2 sammankallande, Mikael Wall KB 12.

Valberedningen HSB 50 Dagerman 2020-202

Arvodesräkning

Nedlagd sammanträdestid för HSB 50 val kommittén inför 2021 års val.

7 sammanträden den 13/10-20, 20/10-20,22/10-20,27/10-20,10/11-20,26/1-21,7/2-21

Under dessa möten har samtliga i styrelsen och revisorer intervjuats.

Förutom detta har det varit en del administration

Susanna Larsson och Mikael Wall har närvarat vid samtliga sammankomster.

Beviljat arvode för Susanna Larsson och Mikael Wall 804 kr/möte dvs 5663 kr per deltagare.

Susanna Larsson
560720-7148
Dagermansgatan 6A
754 28 Uppsala

Mikael Wall
811202-7571
Karin Boyegatan 12
754 28 Uppsala

Uppsala 2021-02-07

Susanna Larsson
Sammankallande i valberedningen.

Valberedningen HSB Dagerman 2020-2021

Susanna Larsson Tel Mobil 0733-449696

Mikael Wall Tel Mobil 070-5760860

Valberedningens Möten under hösten 2020-2021

13/10-20 Valberedningsmöte disk. och planering inför hösten 2020.

20/10-20 intervjuer styrelsemedlemmar.

22/10-20 intervjuer styrelsemedlemmar.

27/10-20 intervjuer styrelsemedlemmar.

10/11-20 intervjuer styrelsemedlemmar.

26/1-21 intervjuer revisor och revisorssuppleant.

7/2 -21 Avslutande möte i valberedningen och genomgång av året 2020.

HSB Brf 50 Dagerman i Uppsala
Org nr 717600-4435

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31

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
Upplysningar till resultaträkningen	12
Upplysningar till balansräkning	15

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening 50 Dagerman i Uppsala (717600-4435) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1968. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Lötén 3:1-4 som byggdes år 1968 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med tomträtt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 april 2018.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 februari 2020. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Jan-Erik Tillman	Ordförande
Erja Häkkinen	Vice ordförande
Ann-Louise Lindh	Sekreterare
Nabil Akhlaque	Ledamot
Roland Leo	Ledamot
Helen Johansson	Ledamot utsedd av HSB Uppsala
Marianne Pira	Suppleant
Rashmi Ramachandra	Suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Erja Häkkinen, Nabil Akhlaque och Roland Leo.

Firmatecknare är Björn Flygare, Erja Häkkinen, Lars Magnusson och Jan-Erik Tillman två i förening. Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Carina Eriksson, vald av föreningen och Josefine Wiebe från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund. Som suppleant för Carina Eriksson valdes Marie Eriksson Haapala. I valberedningen ingår Susanna Larsson (sammankallande) och Mikael Wall.

Allmän administration har utförts av hemmavicevärden Björn Flygare samt Lars Magnusson, förvaltare på HSB Uppsala. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

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

Städning har utförts av Sinnesfrid Städservice AB.

Fastighetsskötsel har utförts av Upplands Boservice AB.

Skadedjursbekämpning utförs av Nomor AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 1 814 676 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 15 375 223 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 114 655 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. Detta beror främst på den extraamorteringen som utfördes i maj 2020.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 9 383 811 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 701 931 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning baseras på 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 114 655 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Under året har följande större underhåll/åtgärder slutförts samt aktiverats för avskrivning (se not 9)

- Installation av 8 stycken laddstationer. Kostnad 177 955 kr. Bidrag 87 532 kr.
- Dörrar och räcken loftgångar. Kostnad 211 469 kr.

Renovering/underhåll som planeras påbörjas och/eller avslutas under verksamhetsåret 2020/2021:

- Byte av garageportar
- Renovering av föreningens samlingslokal "Allis". Kostnad 198 000 kr.
- Byte av stolpbelysning. Kostnad 137 500 kr.

Kommande planerad investering:

- Installation av solcellspaneler på halva takytan i ekonomibyggnaden på D 10.
Kostnaden kommer att bli 433 734 kr enligt den godkända offerten.

Större om- och tillbyggnader de senaste 10 åren:

2014-2015	Stamrenovering
2016-2017	Målning av fönster och dörrar
2018-2019	Byte av balkong- och loftgångsräcken
2019-2020	Installation av 8 st laddstationer

Styrelsen beslutade att inte höja årsavgifterna år 2020-2021.

22

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 687 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 334 (338).

Under året har 17 (14) bostadsrätter överlåtits. *Inom parentes anges antal föregående år.*

Föreningens fastigheter Löten 3:1-4 har ett taxeringsvärde uppgående till 233 977 000 kr, varav byggnadsvärdet är 160 886 000 kr. Fastigheterna byggdes 1968.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt

med sammanlagd yta av 21 570 kvm

3 rok 230 st

6 rok 18 st

Summa bostadslägenheter

248 st

Garage

114 st

P-plats med motorvärmare

212 st

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

Flerårsöversikt

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

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	687	687	687	687
Låneskuld kr/kvm	4 078	4 309	4 367	4 460
Likvida medel	12 042	12 161	14 612	15 273
Kassalikviditet i %	258,8	40,3	298,3	227,1
Soliditet i %	22,2	20,1	18,3	16,2
Överskott för underhåll kr/kvm	228	218	208	273
Nettoomsättning	15 836	15 803	15 809	15 808
Resultat efter finansiella poster	1 815	2 155	2 266	3 072
Årets resultat	1 815	2 155	2 266	3 072
Eget kapital	25 969	24 154	21 760	19 734
varav underhållsfond	9 384	8 627	7 959	7 975
Utfört underhåll	115	27	117	315

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.

BW

Förändring i eget kapital

	Medlems- <u>insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång	1 209 900	8 626 811	12 163 043	2 154 504	24 154 258
Avsättning till fond för yttre underhåll		784 000			
Årets uttag från fond för yttre underhåll		-27 000			
Balanseras i ny räkning			1 397 504	-2 154 504	
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat				1 814 676	1 814 676
Belopp vid årets utgång	1 209 900	9 383 811	13 560 547	1 814 676	25 968 934

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	13 560 547
Årets resultat	1 814 676
Att disponera	15 375 223

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Till föreningens underhållsfond avsätts 0,3 % av fastighetens

taxeringsvärde

701 931

Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll

-114 655

Balanserat resultat

14 787 947

Summa

15 375 223

Ekonomisk ställning och resultat

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

22

Resultaträkning	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	15 836 487	15 803 154
Summa rörelseintäkter		15 836 487	15 803 154
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-9 461 517	-9 720 493
Periodiskt underhåll	4	-114 655	-27 000
Övriga externa kostnader	5	-48 514	-101 010
Personalkostnader och arvoden	6	-323 846	-346 364
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-2 979 403	-2 562 773
Summa rörelsekostnader		-12 927 935	-12 757 640
Rörelseresultat		2 908 552	3 045 514
Finansiella poster	8		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 238	46 024
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 100 114	-937 034
Summa finansiella poster		-1 093 876	-891 010
Resultat efter finansiella poster		1 814 676	2 154 504
Resultat före skatt		1 814 676	2 154 504
Årets resultat		1 814 676	2 154 504

RW

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	104 271 614	107 346 816
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	14 098
Summa materiella anläggningstillgångar		104 271 614	107 360 914
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		104 272 114	107 361 414
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		17 490	1 163
Övriga fordringar	12	9 461 103	9 670 148
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	368 104	713 694
Summa kortfristiga fordringar		9 846 697	10 385 005
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	14	2 396 166	2 369 547
Summa kortfristiga placeringar		2 396 166	2 369 547
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	15	229 492	229 492
Summa kassa och bank		229 492	229 492
Summa omsättningstillgångar		12 472 355	12 984 044
SUMMA TILLGÅNGAR		116 744 469	120 345 458

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 209 900	1 209 900
Fond för yttre underhåll		9 383 811	8 626 811
Summa bundet eget kapital		10 593 711	9 836 711
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		13 560 547	12 163 043
Årets resultat		1 814 676	2 154 504
Summa fritt eget kapital		15 375 223	14 317 547
Summa eget kapital		25 968 934	24 154 258
 <i>Långfristiga skulder</i>	 16		
Övriga skulder till kreditinstitut		85 954 891	63 954 891
Summa långfristiga skulder		85 954 891	63 954 891
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	2 000 000	29 000 000
Leverantörsskulder		936 063	861 638
Skatteskulder		35 321	22 425
Övriga skulder	17	364 117	720 129
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 485 143	1 632 117
Summa kortfristiga skulder		4 820 644	32 236 309
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		116 744 469	120 345 458

M

Kassaflödesanalys	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	1 814 676	2 154 504
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Av- och nedskrivningar	2 979 403	2 562 773
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	4 794 079	4 717 277
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	393 060	-347 081
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-415 665	148 198
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 771 474	4 518 394
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	109 897	-5 719 183
Kassaflöde från investeringsverksamheten	109 897	-5 719 183
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-5 000 000	-1 250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 000 000	-1 250 000
Årets kassaflöde	-118 629	-2 450 789
Likvida medel vid årets början	12 161 117	14 611 906
Likvida medel vid årets slut	12 042 488	12 161 117

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

22

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 anskaffningsvärden 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	0,99
Stamreovering	2,00
Målning av fönster	6,67
Dörrar och räcken loftgång	3,33
Laddstolpar	6,67
Inventarier	20,00

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.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. 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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 <u>-2020-08-31</u>	2018-09-01 <u>-2019-08-31</u>
Årsavgifter bostäder	14 809 979	14 814 852
Hysesintäkter lokaler	116 506	106 654
Hysesintäkter garage	412 200	406 500
Hysesintäkter p-platser	282 047	287 178
Hysesintäkter gemensamhetslokal	65 148	71 872
Hysesintäkter tvättstugeavgifter	93 930	70 320
Överlåtelseavgift	21 214	16 157
Pantförskrivningsavgift	14 527	11 970
Avgift andrahandsuthyrning	3 492	0
Övriga intäkter	17 444	17 651
Summa nettoomsättning	15 836 487	15 803 154

22

Not 3 Driftskostnader

	2019-09-01 <u>-2020-08-31</u>	2018-09-01 <u>-2019-08-31</u>
Fastighetsskötsel*	1 411 871	1 617 408
Serviceavtal	25 151	7 578
Entreprenadstäd	246 967	246 609
Besiktningsskostnader	0	15 898
Snörenhållning	1 250	0
Förbrukningsmaterial	68 705	156 760
Reparationer	725 939	724 151
Elavgifter	554 547	497 037
Uppvärmning	3 477 507	3 550 825
Vatten och avlopp	748 976	701 810
Sophämtning	411 863	372 857
Fastighetsförsäkringar	254 455	276 634
Kabel-TV, bredband m.m	463 100	374 803
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	404 162	391 266
Administrativ förvaltning enligt avtal	220 352	214 940
Vicevärdstjänster enl avtal	284 634	275 257
Övriga externa tjänster, drift	79 943	112 732
Studie- och fritidsverksamhet	7 395	71 706
Medlems- och föreningsavgifter	74 700	74 700
Övriga driftskostnader	0	37 522
Summa driftkostnader	9 461 517	9 720 493

* Lägre 2019/20 p.g.a. felperiodisering 2018/19

Not 4 Periodiskt underhåll

	2019-09-01 <u>-2020-08-31</u>	2018-09-01 <u>-2019-08-31</u>
Planerat underhåll tak	14 809	0
Planerat underhåll mark	99 846	0
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	0	27 000
Summa underhållskostnader	114 655	27 000

22

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 <u>-2020-08-31</u>	2018-09-01 <u>-2019-08-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	10 669	2 645
Kontorsmaterial och liknande	0	1 967
Telefon och porto	13 308	10 290
Konsultarvoden	5 349	65 348
Revisionsarvode extern revisor	19 188	20 760
Summa övriga externa kostnader	48 514	101 010

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019-09-01 <u>-2020-08-31</u>	2018-09-01 <u>-2019-08-31</u>
Vicevärdsarvode	86 520	84 630
Styrelsearvoden	143 498	127 252
Arvoden föreningsrevisor	13 940	15 168
Arvode valberedning	11 522	15 115
Övriga arvoden	7 938	26 640
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	60 428	77 559
Summa personalkostnader och arvoden	323 846	346 364

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Av- och nedskrivningar

	2019-09-01 <u>-2020-08-31</u>	2018-09-01 <u>-2019-08-31</u>
Avskrivning byggnader	2 553 516	2 548 674
Avskrivning maskiner och inventarier	14 098	14 099
Nedskrivning byggnad, stamreovering	411 789	0
Summa av- och nedskrivningar	2 979 403	2 562 773

22

Not 8 Finansiella poster

	2019-09-01 <u>-2020-08-31</u>	2018-09-01 <u>-2019-08-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	3 232	45 977
Ränteintäkter från placeringar	3 006	0
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	0	47
Räntekostnader	-1 100 114	-937 034
Summa finansiella poster	-1 093 876	-891 010

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2020-08-31</u>	<u>2019-08-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	134 418 758	128 088 371
Årets anskaffning	301 892	6 742 176
Ingående avskrivning på byggnader	-29 145 731	-26 597 057
Årets avskrivningar, byggnader	-2 553 516	-2 548 674
Årets nedskrivning, stamreovering	-411 789	0
Bokförda värden byggnader	102 609 614	105 684 816
Mark	1 662 000	1 662 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	104 271 614	107 346 816
Taxeringsvärde byggnad	160 886 000	160 886 000
Taxeringsvärde mark	73 091 000	73 091 000

Not 10 Maskiner och inventarier

	<u>2020-08-31</u>	<u>2019-08-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	70 494	70 494
Ingående avskrivningar på inventarier	-56 396	-42 297
Årets avskrivning på inventarier	-14 098	-14 099
Utgående redovisat värde	0	14 098

DN

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2020-08-31</u>	<u>2019-08-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	500
Summa andra långfr. v.pappersinnehav	<u>500</u>	<u>500</u>

Not 12 Övriga fordringar

	<u>2019-09-01</u> <u>-2020-08-31</u>	<u>2018-09-01</u> <u>-2019-08-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	9 416 830	9 562 078
Skattekonto	44 273	33 167
Övriga fordringar	0	74 903
Summa övriga fordringar	<u>9 461 103</u>	<u>9 670 148</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2019-09-01</u> <u>-2020-08-31</u>	<u>2018-09-01</u> <u>-2019-08-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	66 760	59 818
Sophämningskostnader	17 959	18 009
Försäkringspremier	177 529	412 567
Kabel-TV avgifter m.m.	37 083	131 489
Förvaltningsavtal	23 959	23 239
Upplupna ränteintäkter	17 446	41 174
Övrigt upplupet och förutbetalt	27 368	27 398
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	<u>368 104</u>	<u>713 694</u>

BN

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

	<u>2019-09-01</u> <u>-2020-08-31</u>	<u>2018-09-01</u> <u>-2019-08-31</u>
HSB Uppsala, bunden placering	2 396 166	2 369 547
Summa övriga kortfristiga placeringar	2 396 166	2 369 547

Kortfristiga placeringar med följande villkor:

	Ränta	Löptid	Belopp
HSB Uppsala, bunden placering	0,5 %	2020-10-06	<u>2 396 166</u>
			2 396 166

Not 15 Kassa och bank

	<u>2019-09-01</u> <u>-2020-08-31</u>	<u>2018-09-01</u> <u>-2019-08-31</u>
Handelsbanken	229 492	229 492
Summa kassa och bank	229 492	229 492

AN

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<u>2020-08-31</u>	<u>2019-08-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	87 954 891	92 954 891
Summa skulder till kreditinstitut	87 954 891	92 954 891
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	99 582 900	99 582 900
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	99 582 900	99 582 900

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2020-08-31</u>
Nordea	1,40	2023-08-15	17 204 891
Nordea	1,20	2024-05-22	21 375 000
Nordea	1,20	2024-05-22	25 375 000
Nordea	1,02	2025-05-21	24 000 000
Summa			87 954 891
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-2 000 000
Totalt			85 954 891

Uppllysning om skulder som förfaller senare än 5 år 77 954 891

DN

Not 17 Övriga skulder

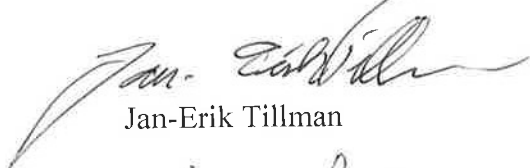
	<u>2019-09-01</u> <u>-2020-08-31</u>	<u>2018-09-01</u> <u>-2019-08-31</u>
Momsskuld	20 215	17 845
Fond för inre underhåll	279 183	289 461
Källskatt för arvoden och personallöner	2 163	2 163
Arbetsgivaravgift	2 265	2 275
Depositioner	200	200
Övriga kortfristiga skulder	60 091	408 185
Summa övriga skulder	364 117	720 129

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2019-09-01</u> <u>-2020-08-31</u>	<u>2018-09-01</u> <u>-2019-08-31</u>
Reparationskostnader	9 736	78 604
Arvode revision	19 572	19 572
Elavgifter	18 916	20 164
Uppvärmningskostnader	147 508	145 545
Kostnader för vatten och avlopp	0	18 880
Sophämningskostnader	0	2 294
Förutbetalda hyror och avgifter	1 252 213	1 228 122
Upplupna räntekostnader	37 198	97 582
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	21 354
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	1 485 143	1 632 117

an

Uppsala 2020-12-11



Jan-Erik Tillman



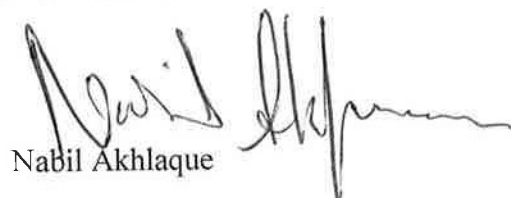
Ann-Louise Lindh



Roland Leo



Erja Häkkinen



Nabil Akhlaque



Helen Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-11-24.



Carina Eriksson
Av föreningen vald revisor



Josefine Wiebe
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf 50 Dagerman i Uppsala, org.nr. 717600-4435

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 50 Dagerman i Uppsala för år 2019-2020.

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 Augusti 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 för föreningen.

Grund för uttalande

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

22

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 50 Dagerman i Uppsala för år 2019-2020 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 revisionssed 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 24/11 2020



Josefine Wiebe

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd
revisor



Carina Eriksson

Av föreningen vald revisor

Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

Avskrivning

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

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

Föreningens intäkter (årsavgifter)

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

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

Underhållsfond

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

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

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida

medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen under "kassa och bank" samt "avräkning klientmedel" och "i avräkning med HSB Uppsala". Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

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

Eget kapital

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

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

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

Bostadsrättskollen 2019/2020

HSB Brf 50 Dagerman i Uppsala

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 228 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 4078 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 5,9 %	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 222 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.
	Årsavgift 687 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften 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

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

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

ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se