

HSB Brf 47 Blixten i Uppsala
Org nr 717600-4484

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020-09-01 - 2021-08-31

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
Upplýsningar till resultaträkningen	11
Upplýsningar till balansräkningen	14

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Blixten i Uppsala (717600-4484) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-09-01 - 2021-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1964-65. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Gränby 14:1 m.fl samt Gränby 15:1 som byggdes år 1964-65 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 24 september 2019.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 februari 2021. Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden. Extrastämman hölls den 25 augusti 2021, då valdes valberedning och 1 suppleant.

Styrelsens sammansättning:

Marika Kejving	ordförande	
Claes-Henrik Ahlberg	vice ordförande	
Viola Hejdenberg	ledamot	
Edvard Wilhems	ledamot	
Michael Wärner	ledamot	i tur att avgå
Skyddad person	suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare är Claes-Henrik Ahlberg, Marika Kejving, Michael Mogren och Ulf Persson, två i förening.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Rose Carlsson, vald av föreningen och BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Josefine Wiebe

I valberedningen ingår Mattias Rask, sammankallande, och Afentoulidou Pelagia.

Som intern vicevärd har Ulf Persson fungerat och from april 2021 Michael Mogren.

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

För fastighetsskötseln har Upplands Boservice AB anlitats.

För städning har Rent och Fräscht anlitats.

För ventilationsservice har Upplands Boservice AB anlitats.

Föreningen har en timanställd medlem som utför diverse underhåll av våra fastigheter.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

Allmän administration har skötts av vicevärden Ulf Persson och Michael Mogren.

Studie- och fritidsledare har under året varit Michael Wärner och Viola Hejdenberg.

Föreningen har under verksamhetsåret delat ut fyra nummer av informationsbladet Blixtnytt till medlemmarna.

AW

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 839 371 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 12 068 049 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 1 492 613 kr. .

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 9 095 819 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 1 944 110 till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 1 492 613 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes i augusti 2021.

Under året har större underhåll/åtgärder utförts enligt nedan:

- Montering av passagesystem
- Byte balkongplåt
- Besiktning lägenheter och installation av vattenlarm

Större underhållsåtgärder under tidigare år:

- 2018 Installation närvarostyrd belysning i tvättstugor
- 2018 Relining samlingsledningarna i källarhusen
- 2019 Avloppsstammar som inte kunde relinas har bytts ut
- 2020 Arbetet med att byta till portlås i föreningen avslutades 20200615.
- 2020 Byte av utvändiga avlopps- och dagvattenledningar samt dränering på Gränby Bilgata 10-12.

Styrelsen höjde årsavgiften med 5% från 1/1 2021. Styrelsen har även tagit fram riktlinjer för hyresavgift på de lokaler som hyrs ut i föreningen, så att det ska bli rättvisa hyresavgifter. Nya avgifter är 15 kr per kvm eller 25 kr per kvm beroende på vilken lokal och användningsområde det handlar om.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 595 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 439(435).

Under året har 34(25) bostadsrätter överlåtit.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Gränby 14:1 m.fl. samt Gränby 15:1 m.fl har ett taxeringsvärde uppgående till 268 321 000 kr, varav byggnadsvärdet är 184 141 000 kr. Fastigheterna bebyggdes 1964-1965.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	2 rok	114
med sammanlagd yta av 24 694 kvm	3 rok	184
	<u>4 rok</u>	<u>32</u>
Summa bostadslägenheter		330
Lokaler och förråd, 193 kvm		6
Garage		140
P-plats med motorvärmare		152
P-plats		25

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade hos Trygg-Hansa. 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>2020/21</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	595	575	570	558
Låneskuld kr/kvm	720	749	779	875
Likvida medel	8 269	7 333	8 473	8 954
Kassalikviditet i %	114,7	45,1	98,4	270,2
Soliditet i %	51,9	50,2	50,4	50,1
Överskott för underhåll kr/kvm	119	112	92	131
Nettoomsättning	15 703	15 239	15 074	14 794
Resultat efter finansiella poster	839	-908	-642	1 358
Årets resultat	839	-908	-642	1 358
Eget kapital	24 043	23 202	24 110	24 752
varav underhållsfond	9 096	10 436	11 107	11 283
Utfört underhåll	1 493	3 069	2 280	1 052

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.

Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager och förutbetalda kostnader/upplupna intäkter 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	2 877 035	10 435 809	10 797 047	-908 359	23 201 532
Avsättning till fond för yttre underhåll		1 729 350			
Årets uttag till fond för yttre underhåll		-3 069 340			
Balanseras i ny räkning			431 631	908 359	
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat				<u>839 371</u>	<u>839 371</u>
Belopp vid årets utgång	2 877 035	9 095 819	11 228 678	839 371	24 040 903

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	11 228 678
Årets resultat	839 371
Att disponera	12 068 049
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	1 944 110
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-1 492 613
Balanserat resultat	11 616 552
Summa	12 068 049

Ekonomisk ställning och resultat

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

aw

Resultaträkning	Not	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	15 703 436	15 239 037
Summa rörelseintäkter		15 703 436	15 239 037
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-12 994 539	-14 441 732
Övriga externa kostnader	4	-174 668	-65 158
Personalkostnader och arvoden	5	-653 665	-562 551
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-860 113	-856 057
Summa rörelsekostnader		-14 682 985	-15 925 498
Rörelseresultat		1 020 451	-686 461
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 929	2 313
Räntekostnader och liknande resultatposter		-188 009	-224 211
Summa finansiella poster		-181 080	-221 898
Resultat efter finansiella poster		839 371	-908 359
Resultat före skatt		839 371	-908 359
Årets resultat		839 371	-908 359

Balansräkning	Not	2021-08-31	2020-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	37 025 999	37 882 056
Inventarier, verktyg och installationer	8	36 508	0
Summa materiella anläggningstillgångar		37 062 507	37 882 056
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		37 063 007	37 882 556
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		8 861	25 750
Övriga fordringar	10	8 281 515	7 343 594
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	997 959	922 614
Summa kortfristiga fordringar		9 288 335	8 291 958
Kassa och bank			
Kassa och Bank	12	3 346	5 000
Summa kassa och bank		3 346	5 000
Summa omsättningstillgångar		9 291 681	8 296 958
SUMMA TILLGÅNGAR		46 354 688	46 179 514

Balansräkning	Not	2021-08-31	2020-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 877 035	2 877 035
Fond för yttre underhåll		9 095 819	10 435 809
Summa bundet eget kapital		11 972 854	13 312 844
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		11 228 678	10 797 047
Årets resultat		839 371	-908 359
Summa fritt eget kapital		12 068 049	9 888 688
Summa eget kapital		24 040 903	23 201 532
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	14 209 924	4 600 000
Summa långfristiga skulder		14 209 924	4 600 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	5 200 000	15 609 924
Leverantörsskulder		1 076 666	1 086 063
Skatteskulder		136 751	51 299
Övriga skulder	14	107 297	80 701
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 583 147	1 549 995
Summa kortfristiga skulder		8 103 861	18 377 982
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 354 688	46 179 514

Kassaflödesanalys	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	839 371	-908 359
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	860 113	856 057
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 699 484	-52 302
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-58 455	-21 884
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	135 803	-266 575
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 776 832	-340 761
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av inventarier	-40 564	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-40 564	0
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-800 000	-800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-800 000	-800 000
Årets kassaflöde	936 268	-1 140 761
Likvida medel vid årets början	7 332 586	8 473 347
Likvida medel vid årets slut	<u>8 268 854</u>	<u>7 332 586</u>

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

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 linjär avskrivningsplan varav det återstår 80 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 %.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 4,4 Mkr till omförhandling under nästa räkenskaps år. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2020-09-01 -2021-08-31	2019-09-01 -2020-08-31
Årsavgifter bostäder	14 680 876	14 207 676
Hysesintäkter lokaler	136 937	140 627
Hysesintäkter garage	466 212	442 812
Hysesintäkter p-platser	325 300	330 600
Överlåtelseavgift	40 411	43 491
Pantförskrivningsavgift	20 402	29 006
Övriga intäkter	33 298	44 825
Summa nettoomsättning	15 703 436	15 239 037

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	<u>2020-09-01</u> <u>-2021-08-31</u>	<u>2019-09-01</u> <u>-2020-08-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	1 972 443	1 944 155
Serviceavtal	444 370	548 428
Entreprenadstäd	525 000	525 000
Besiktningkostnader	0	138 155
Snörenhållning	9 451	1 250
Förbrukningsmaterial	39 138	37 358
Reparationer	1 065 910	721 080
Elavgifter	1 272 743	1 369 036
Uppvärmning	2 638 387	2 560 098
Vatten och avlopp	1 077 130	1 027 689
Sophämtning	492 536	506 105
Fastighetsförsäkringar	648 085	601 198
Kabel-TV, bredband m.m	140 737	133 173
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	564 680	554 780
Fastighetsskatt/fastighetsavgift fg år	0	25 608
Administrativ förvaltning enligt avtal	351 937	351 108
Övriga externa tjänster, drift	35 617	106 443
Studie- och fritidsverksamhet	3 025	20 460
Medlems- och föreningsavgifter	99 300	99 300
Bevakningskostnader	120 737	99 968
Övriga driftskostnader	700	2 000
Summa driftkostnader	11 501 926	11 372 392
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll mark	144 663	242 872
Planerat underhåll el-installationer	51 500	121 140
Planerat underhåll vatten och avlopp	325 625	1 190 179
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	63 700	0
Planerat underhåll lås-system	508 009	1 435 863
Planerat underhåll övrig utrustning	399 116	79 286
Summa underhållskostnader	1 492 613	3 069 340
Summa fastighets- och driftkostnader	12 994 539	14 441 732

DN

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2020-09-01</u> <u>-2021-08-31</u>	<u>2019-09-01</u> <u>-2020-08-31</u>
Hyror och arrende	0	1 156
Förbrukningsinventarier o dyl.	80 606	416
Kontorsmaterial och liknande	28 434	3 735
Telefon och porto	11 099	6 291
Konsultarvoden	31 804	29 895
Revisionsarvode extern revisor	22 725	23 665
Summa övriga externa kostnader	174 668	65 158

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2020-09-01</u> <u>-2021-08-31</u>	<u>2019-09-01</u> <u>-2020-08-31</u>
Löner till anställda	123 987	34 805
Vicevärdsarvode	107 758	184 728
Styrelsearvoden	159 250	159 250
Arvoden föreningsrevisor	15 680	15 680
Arvode valberedning	11 530	12 000
Övriga arvoden	17 000	35 010
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	136 317	121 078
Uttagsskatt	82 143	0
Summa personalkostnader och arvoden	653 665	562 551

Föreningen har tre personal anställda.

Not 6 Finansiella poster

	<u>2020-09-01</u> <u>-2021-08-31</u>	<u>2019-09-01</u> <u>-2020-08-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	6 914	2 313
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	15	0
Räntekostnader	<u>-188 009</u>	<u>-224 212</u>
Summa finansiella poster	-181 080	-221 899

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2021-08-31</u>	<u>2020-08-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	70 664 373	70 664 373
Ingående avskrivning på byggnader	-33 850 917	-32 994 860
Årets avskrivningar, byggnader	<u>-856 057</u>	<u>-856 057</u>
Bokförda värden byggnader	35 957 399	36 813 456
Mark	<u>1 068 600</u>	<u>1 068 600</u>
Utgående redovisat värde byggnader och mark	37 025 999	37 882 056
Taxeringsvärde byggnad	184 141 000	184 141 000
Taxeringsvärde mark	84 180 000	84 180 000

Not 8 Maskiner och inventarier

	<u>2021-08-31</u>	<u>2020-08-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	40 564	0
Årets avskrivning på inventarier	<u>-4 056</u>	<u>0</u>
Utgående redovisat värde	36 508	0

AW

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2021-08-31</u>	<u>2020-08-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	500
Summa andra långfr. v.pappersinnehav	500	500

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2020-09-01</u> <u>-2021-08-31</u>	<u>2019-09-01</u> <u>-2020-08-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	8 265 507	7 327 586
Skattekonto	16 008	16 008
Summa övriga fordringar	8 281 515	7 343 594

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2020-09-01</u> <u>-2021-08-31</u>	<u>2019-09-01</u> <u>-2020-08-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	90 950	83 744
Sophämtningskostnader	28 186	28 153
Försäkringspremier	454 488	420 841
Kabel-TV avgifter m.m.	9 890	9 887
Förvaltningsavtal	45 711	45 447
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	29 334	0
Upplupna ränteintäkter	4 732	4 760
Övrigt upplupet och förutbetalt	334 668	329 782
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	997 959	922 614

Not 12 Kassa och bank

	<u>2020-09-01</u> <u>-2021-08-31</u>	<u>2019-09-01</u> <u>-2020-08-31</u>
Handkassa	3 346	5 000
Summa kassa och bank	3 346	5 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	<u>2021-08-31</u>	<u>2020-08-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	19 409 924	20 209 924
Summa långfristiga skulder	19 409 924	20 209 924
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	56 334 000	56 334 000
Summa ställda säkerheter	56 334 000	56 334 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2021-08-31</u>
Handelsbanken	0,83	2025-06-30	9 200 000
Handelsbanken	0,70	2023-09-30	5 609 924
Handelsbanken	1,18	2022-03-30	4 600 000
Summa			19 409 924
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-800 000
Avgår lån för omförhandling 2022			-4 400 000
 Totalt			 14 209 924
 Upplysning om lån som förfaller senare än 5 år			 15 409 924

Not 14 Övriga skulder

	<u>2020-09-01</u> <u>-2021-08-31</u>	<u>2019-09-01</u> <u>-2020-08-31</u>
Källskatt för arvoden och personallöner	23 849	4 918
Avräkning sociala avgifter	20 074	5 150
Övriga kortfristiga skulder	63 374	70 633
Summa övriga skulder	107 297	80 701


aw

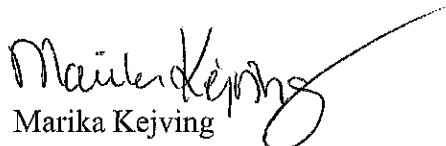
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

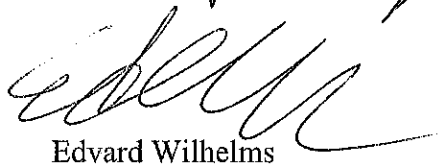
	<u>2020-09-01</u> <u>-2021-08-31</u>	<u>2019-09-01</u> <u>-2020-08-31</u>
Löner och arvoden	52 873	63 940
Arbetsgivaravgifter	16 613	20 090
Arvode revision	22 530	23 180
Elavgifter	99 900	104 640
Uppvärmningskostnader	117 342	111 676
Förutbetalda hyror och avgifter	1 250 094	1 196 166
Upplupna räntekostnader	23 795	30 303
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	<u>1 583 147</u>	<u>1 549 995</u>

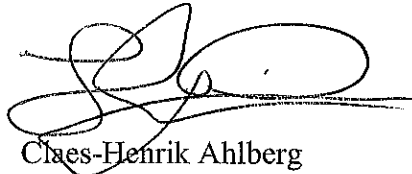
aw

Uppsala 2021 12-23


Viola Hejdenberg


Marika Kejving


Edvard Wilhelms

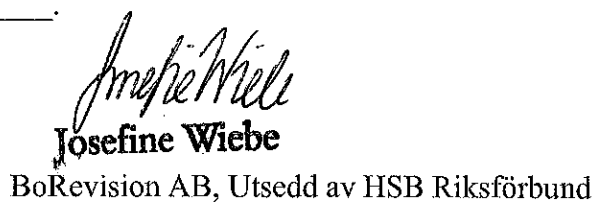

Claes-Henrik Ahlberg

Michael Wärner



Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-01-24.


Rose Carlsson
Av föreningen vald revisor


Josefine Wiebe
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 47 Blixten i Uppsala, org.nr. 717600-4484

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 47 Blixten i Uppsala för räkenskapsåret 2020-2021.

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 2021 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 Revisorers utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorerna 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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.

Revisorerna utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf 47 Blixten i Uppsala för räkenskapsåret 2020-2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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.

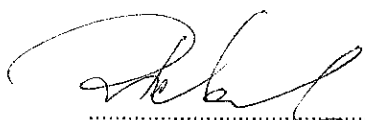
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 24 / 1 2022


Josefine Wiehe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Rose Carlsson
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 för HSB Brf 47

Blixten 2020/2021

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 119 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.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till högt = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm
	Skuldsättning 720 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.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
	Räntekänslighet 1,3 %	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.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
	Energikostnad 185 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 595 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

ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se