

**HSB Brf 68 Pendeln i Uppsala**  
**Org nr 716401-2960**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2021**

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
Noter	10
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	10
Upplysningar till resultaträkningen	11
Upplysningar 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 68 Pendeln i Uppsala (716401-2960) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1982. Föreningen äger byggnaden på fastighet Kungsängen 5:1 som byggdes år 1983 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-05-17.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-23. Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden exklusive konstituerande möte.

#### *Styrelsens sammansättning:*

Bo Brännlund	Ordförande	i tur att avgå
Yousef Tourang	Vice ordförande	i tur att avgå
Margaretha Ring	Sekreterare	
Katarina Arnoldsson	Ledamot	utsedd av HSB Uppsala

Firmatecknare är Bo Brännlund, Yousef Tourang, Margaretha Ring och Hannan Serag, två i förening.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Ming Wang-Sonnerup, vald av föreningen och Cornelia Gustafsson från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund. Revisorssuppleant för Ming Wang-Sonnerup är Göran Hedin.

Förvaltare har under året varit Hannan Serag, HSB Uppsala.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Upplands Boservice AB	Ekonomisk förvaltning
PD Miljövårdsservice AB	Fastighetsskötsel och lokalvård
Kone AB	Hisservice
PD Miljövårdsservice AB	Ventilationsservice
HSB Uppsala	Fastighetsförvaltning
Presto Brandservice AB	Brandservice

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

#### *Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 74 713 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 1 537 876 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 43 404 kr.

#### *Underhåll och investeringar*

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 171 528 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 261 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 43 404 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Den stadgeenliga besiktningen genomfördes 2021-06-01.

#### *Underhåll av fastigheten*

- 2021 Stamspolning
- 2020 Byte av tvättmaskiner i tvättstugan.
- 2019 Installation av nytt låssystem.
- 2018 Ommålning plåtdetaljer tak.
- 2016 Ommålning av uthuset.
- 2015-16 Stamspolning
- 2015-17 Renovering av utrustning värme undercentral.
- 2014 Nya balkong- och loftgångsräcken.
- 2013 Renovering av trapphuset, ommålning och ny belysning.
- 2010-11 Renovering av hissen, bl a automatdörrar.
- 2010-11 Byte av alla ventilationsaggregat.
- 2009-10 Uppsättning gårdsgrind.
- 2008-09 Renovering av gården.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 661 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 43 (41).

Under året har 3 (4) bostadsrätter överlåtits.

*Inom parentes anges antal föregående år.*

Föreningens fastighet Kungsängen 5:1 har ett taxeringsvärde uppgående till 50 246 000 kr, varav byggnadsvärdet är 25 698 000 kr. Fastigheten bebyggdes 1983.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt

med sammanlagd yta av 2 236 kvm

2 rok 15 st

3 rok 13 st

4 rok 3 st

Summa bostadslägenheter

31 st

Uthyrningslokaler, 317 kvm

5 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar med 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>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	661	661	661	661
Låneskuld kr/kvm	3 084	3 184	3 294	3 386
Likvida medel	1 731	1 614	1 526	1 283
Kassalikviditet i %	285,0	58,1	18,1	192,1
Soliditet i %	32,9	31,8	30,2	28,6
Överskott för underhåll kr/kvm	165	208	280	248
Nettoomsättning	1 837	1 865	1 981	1 970
Resultat efter finansiella poster	75	137	195	29
Årets resultat	75	137	195	29
Eget kapital	4 050	3 976	3 839	3 644
varav underhållsfond	1 172	981	952	1 009
Utfört underhåll	43	91	219	300

### **Definitioner nyckeltal**

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

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

*Likvida medel* består av föreningens ev. placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala.

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

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

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

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

*Resultat efter finansiella poster och årets resultat* - se resultaträkningen.

*Eget kapital och underhållsfond* - se balansräkningens skuldsida.

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

### Förändring i eget kapital

	Medlems insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Redovisat resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>1 340 998</b>	<b>981 389</b>	<b>1 516 388</b>	<b>136 914</b>	<b>3 975 689</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll		280 660			
Årets uttag till fond för yttre underhåll		-90 521			
Balanseras i ny räkning			-53 225	-136 914	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-				
Årets resultat				74 713	74 713
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 340 998</b>	<b>1 171 528</b>	<b>1 463 163</b>	<b>74 713</b>	<b>4 050 402</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 463 163
Årets resultat	74 713
	<hr/>
Att disponera	1 537 876
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	261 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-43 404
Balanserat resultat	1 320 280
	<hr/>
Summa	1 537 876

### *Ekonomisk ställning och resultat*

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 837 029	1 865 498
Övriga rörelseintäkter	3	68 001	18 301
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 905 030</b>	<b>1 883 799</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	4	-1 398 118	-1 282 613
Övriga externa kostnader	5	-23 931	-10 042
Personalkostnader och arvoden	6	-57 183	-58 236
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-303 660	-303 660
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 782 892</b>	<b>-1 654 551</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>122 138</b>	<b>229 248</b>
<b>Finansiella poster</b>	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 670	1 542
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 095	-93 876
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-47 425</b>	<b>-92 334</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>74 713</b>	<b>136 914</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>74 713</b>	<b>136 914</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>74 713</b>	<b>136 914</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	10 488 915	10 792 575
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>10 488 915</u>	<u>10 792 575</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		10 489 415	10 793 075
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		0	37 293
Övriga fordringar	10	1 740 859	1 616 952
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	75 827	70 316
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>1 816 686</u>	<u>1 724 561</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 816 686	1 724 561
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		12 306 101	12 517 636



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 340 998	1 340 998
Fond för yttre underhåll		1 171 528	981 389
		<hr/>	<hr/>
Summa bundet eget kapital		2 512 526	2 322 387
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 463 163	1 516 388
Årets resultat		74 713	136 914
		<hr/>	<hr/>
Summa fritt eget kapital		1 537 876	1 653 302
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 050 402</b>	<b>3 975 689</b>
<i>Långfristiga skulder</i>	12		
Övriga skulder till kreditinstitut		7 619 585	5 573 760
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 619 585</b>	<b>5 573 760</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	255 000	2 555 825
Leverantörsskulder		67 336	94 158
Skatteskulder		6 346	14 802
Övriga skulder	13	62 196	67 890
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	245 236	235 512
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>636 114</b>	<b>2 968 187</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 306 101</b>	<b>12 517 636</b>

## 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 50-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 33 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 20,6 %.

#### *Skulder till kreditinstitut*

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

#### *Fastighetsavgift/Fastighetsskatt*

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

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

## Uppllysningar till resultaträkningen

### Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 478 988	1 478 988
Hysesintäkter lokaler	453 408	468 031
Hysesrabatter	-138 369	-123 516
Fastighetsskatt lokaler	33 240	33 240
Avgift andrahandsuthyrning	6 005	8 755
Övriga intäkter	3 757	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 837 029</b>	<b>1 865 498</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Erhållna statliga bidrag	68 001	18 301
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>68 001</b>	<b>18 301</b>

**Not 4 Drift- och underhållskostnader**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
<b><i>Driftkostnader</i></b>		
Fastighetsskötsel	93 023	98 436
Serviceavtal	39 511	20 095
Entreprenadstäd	42 126	37 873
Besiktningkostnader	75 585	1 225
Snörenhållning	4 813	0
Förbrukningsmaterial	7 304	3 841
Reparationer	164 400	187 900
Elavgifter	157 037	105 178
Uppvärmning	219 243	183 520
Vatten och avlopp	95 328	90 920
Sophämtning	62 630	62 242
Fastighetsförsäkringar	39 006	37 672
Kabel-TV, bredband m.m	110 015	109 409
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	85 689	84 759
Administrativ förvaltning enligt avtal	55 149	55 713
Vicevärdstjänster enl avtal	88 025	88 545
Övriga externa tjänster, drift	6 230	7 775
Studie- och fritidsverksamhet	0	2 439
Medlems- och föreningsavgifter	9 600	9 600
Övriga driftskostnader	0	4 950
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 354 714</b>	<b>1 192 092</b>
<b><i>Underhållskostnader</i></b>		
Planerat underhåll vatten och avlopp	43 404	0
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	0	90 521
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>43 404</b>	<b>90 521</b>
<b>Summa fastighets- och driftkostnader</b>	<b>1 398 118</b>	<b>1 282 613</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Konsultarvoden	13 731	352
Revisionsarvode extern revisor	10 200	9 690
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>23 931</b>	<b>10 042</b>

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Styrelsearvoden	44 268	42 438
Arvoden föreningsrevisor	2 380	2 325
Arvode valberedning	952	911
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	9 583	12 562
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>57 183</b>	<b>58 236</b>

**Not 7 Finansiella poster**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 670	1 542
Räntekostnader	-49 095	-93 876
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-47 425</b>	<b>-92 334</b>

## Upplysningar till balansräkningen

### Not 8 Byggnader och mark

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	15 052 738	15 052 738
Ingående avskrivning på byggnader	-5 364 163	-5 060 503
Årets avskrivningar, byggnader	-303 660	-303 660
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<u>9 384 915</u>	<u>9 688 575</u>
Mark	1 104 000	1 104 000
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<u>10 488 915</u>	<u>10 792 575</u>
Taxeringsvärde byggnad	25 698 000	25 698 000
Taxeringsvärde mark	24 548 000	24 548 000

### Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	500
<b>Summa andra långfr. v.pappersinnehav</b>	<u>500</u>	<u>500</u>

### Not 10 Övriga fordringar

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	1 731 284	1 613 798
Skattekonto	9 575	3 154
<b>Summa övriga fordringar</b>	<u>1 740 859</u>	<u>1 616 952</u>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	6 911	7 760
Sophämningskostnader	6 838	5 156
Försäkringspremier	41 743	39 006
Kabel-TV avgifter m.m.	18 616	14 518
Förvaltningsavtal	1 720	3 876
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>75 827</b>	<b>70 316</b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	7 874 585	8 129 585
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>7 874 585</b>	<b>8 129 585</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckning	13 567 000	13 567 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>13 567 000</b>	<b>13 567 000</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp</u> <u>2021-12-31</u>
SEB	0,59	2023-09-28	2 300 825
SEB	0,57	2023-10-28	5 573 760
Summa			7 874 585
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			<u>-255 000</u>
Totalt			7 619 585

Uppllysning om skulder som förfaller senare än 5 år 6 619 585

**Not 13      Övriga skulder**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Momsskuld	13 562	13 992
Fond för inre underhåll	46 650	52 175
Avräkning sociala avgifter	0	0
Övriga kortfristiga skulder	1 984	1 723
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>62 196</b>	<b>67 890</b>

**Not 14      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Löner och arvoden	40 294	39 993
Arbetsgivaravgifter	18 099	16 522
Arvode revision	9 099	8 899
Elavgifter	24 181	10 600
Uppvärmningskostnader	34 292	24 131
Förutbetalda hyror och avgifter	119 020	134 756
Upplupna räntekostnader	251	611
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<b>245 236</b>	<b>235 512</b>



Uppsala 2022\_\_\_\_\_

Bo Brännlund

Yousef Tourang

Margaretha Ring

Katarina Arnoldsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022\_\_\_\_\_.

Ming Wang-Sonnerup  
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson  
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund