

# HSB Brf 108 Filen



**Kallelse till stämman  
och**

**Årsredovisning för 2019**

# Här kommer föreningens årsredovisning.

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månaders period. Syftet med årsredovisningen är att den ska ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Viktigt är att ni tar er tid och läser igenom den. Spara den gärna.

## **Att bo i en bostadsrätt**

Bostadsrätt är en form av boende där bostadsrättsföreningen äger fastigheten medan bostadsrättsinnehavaren är medlem i bostadsrättsföreningen och har nyttjanderätt till sin bostad.

Det finns stora möjligheter att själv påverka sitt boende genom att aktivt delta i styrelsens arbete samt genom möjligheten att förändra i sin bostad.

## **Förvaltningsberättelse**

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen där styrelsen redogör det gångna året samt eventuella planer för nästkommande år. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

## **Resultaträkning**

En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under föreningens räkenskapsår. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. föregående års intäkter och kostnader.

## **Balansräkning**

I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldot per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

## **Noter**

Noter är upplysningar och specifikationer över olika poster i balans- och resultaträkningen. Här framgår även vilka redovisnings- och värderingsprinciper föreningen tillämpar.

## **Kontakt**

Vid frågor om ditt boende eller bostadsrättsförening kontakta styrelsen eller Upplands Boservice AB

**HSB Brf 108 Filen i Enköping**  
**Org nr 717000-0421**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	4
Flerårsöversikt	5
Förändring i eget kapital	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
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 108 Filen i Enköping (717000-0421) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1952. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Fanna 30:10 som byggdes år 1963 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 2 februari 2015.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2019. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

#### *Styrelsens sammansättning:*

Göran Strandäng	Ordförande	i tur att avgå
Nina Ahonen	Sekreterare	i tur att avgå
Henrik Grawe	Ledamot	i tur att avgå
Linda Benneborn	Ledamot	
Irene Lövestav	Ledamot	
Rickhard Westerberg	Ledamot	utsedd av HSB Uppsala

Firmatecknare är Nina Ahonen, Lina Benneborn, Ulf Sjöström och Göran Strandäng, två i förening.

Styrelsen har sitt säte i Enköping.

Revisorer har under året varit Neriana Lundin, vald av föreningen och Josefin Wiebe BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

I valberedningen ingår, Eva Engberg sammankallade, och Emelie Wallinder.

Som intern vicevärd har Ulf Sjöström fungerat.

Studie - och fritidsledare har under året varit Irene Lövestav.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

#### *Leverantör*

Upplands Boservice AB  
EFTAB Fastighetsskötsel och städning  
Lobergs Rör  
Installationsbolaget  
E:on  
ENA Energi  
Com Hem  
Protector

#### *Avtalstyp*

Ekonomisk förvaltning  
Teknisk förvaltare  
VVS  
El  
Elavtal, el och nät  
Fjärrvärme  
Tv  
Fastighetsförsäkringar

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### *Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 283 972 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 3 895 063 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 497 911 kr.

#### *Underhåll och investeringar*

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 324 331 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 182 420 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 697 295 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

2010 Nya källardörrar.

2012-2013 Byte av tappvattenstammar.

2015 Total renovering av undercentral.

2016 Säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter och nytt låssystem.

2017 Tvättstugorna uppfräschade samt ny maskinpark.

2018 Nytt bokningssystem med tag till tvättstugorna.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes under mars månad. Vid besiktning framkom inga väsentliga brister.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 1,5 % från den 1 januari 2019. Ingen höjning görs från den 1 januari 2020.

Under året har följande mindre underhåll skett (se not 4):

- Målning trapphus (313 500 kr)
- Ändring av lekyta (46 682 kr)
- Entré belysning (337 113 kr)

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 767 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 106 (106).

Under året har 12 (16) bostadsrätter överlåtits.

*Inom parentes anges antal föregående år.*

Föreningens fastigheten Fanna 29:8 och Fanna 30:10 har ett taxeringsvärde uppgående till 47 501 000 kr, varav byggnadsvärdet är 34 612 000 kr. Fastigheterna byggdes 1955-1956.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	33 st
med sammanlagd yta av 4 947 kvm	2 rok	45 st
	3 rok	<u>17 st</u>
Summa bostadslägenheter		95 st
Lokaler och förråd (med yta av 355kvm)		8 st
Garage		12 st
P-platser		1 st
P-plats med motorvärmare		25 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Protector. Bostadsrättstillägg ingår.

aw

### Flerårsöversikt

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	767	755	741	726
Låneskuld kr/kvm	2 239	2 529	2 514	2 838
Likvida medel	2 791	2 635	2 154	2 141
Kassalikviditet i %	28,9	41,8	150,9	162,9
Soliditet i %	29,4	27,6	22,4	19,7
Överskott för underhåll kr/kvm	215	291	242	175
Nettoomsättning	4 167	4 090	4 029	4 017
Resultat efter finansiella poster	284	972	443	741
Årets resultat	284	972	443	741
Eget kapital	5 372	3 659	2 501	2 672
varav underhållsfond	1 324	1 276	1 462	1 296
Utfört underhåll	697	107	481	120

### 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.

### Förändring i eget kapital

	Medlems- <u>insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Totalt</u>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>152 235</b>	-	<b>1 276 466</b>	<b>2 686 493</b>	<b>972 463</b>	<b>5 087 657</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll			155 000			
Årets uttag från fond för yttre underhåll			-107 135			
Balanseras i ny räkning				924 598	-972 463	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					283 972	283 972
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>152 235</b>	<b>0</b>	<b>1 324 331</b>	<b>3 611 091</b>	<b>283 972</b>	<b>5 371 629</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 611 091
Årets resultat	283 972
	<hr/>
Att disponera	3 895 063
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	182 420
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-697 295
Balanserat resultat	4 409 938
	<hr/>
Summa	3 895 063

### *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>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 166 930	4 089 671
<b>Summa rörelseintäkter</b>		4 166 930	4 089 671
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 420 719	-2 202 351
Periodiskt underhåll	4	-697 295	-107 135
Övriga externa kostnader	5	-20 577	-12 418
Personalkostnader och arvoden	6	-199 830	-225 907
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-358 828	-358 828
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-3 697 249	-2 906 639
<b>Rörelseresultat</b>		469 681	1 183 032
<b>Finansiella poster</b>	8		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 511	2 367
Räntekostnader och liknande resultatposter		-188 220	-212 936
<b>Summa finansiella poster</b>		-185 709	-210 569
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		283 972	972 463
<b>Resultat före skatt</b>		283 972	972 463
<b>Årets resultat</b>		283 972	972 463

aw

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	15 345 412	15 704 240
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		15 345 412	15 704 240
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		15 345 912	15 704 740
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		2 462	2 826
Övriga fordringar	11	2 835 993	2 669 653
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	71 654	78 748
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		2 910 109	2 751 227
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 910 109	2 751 227
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		18 256 021	18 455 967

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		152 235	152 235
Fond för yttre underhåll		1 324 331	1 276 466
Summa bundet eget kapital		1 476 566	1 428 701
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 611 091	2 686 493
Årets resultat		283 972	972 463
Summa fritt eget kapital		3 895 063	3 658 956
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 371 629</b>	<b>5 087 657</b>
<i>Långfristiga skulder</i>	13		
Övriga skulder till kreditinstitut		2 970 106	6 785 353
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 970 106</b>	<b>6 785 353</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	8 900 891	5 726 388
Förskott från kunder		3 032	3 032
Leverantörsskulder		237 976	141 919
Skatteskulder		21 701	11 173
Övriga skulder	14	175 471	179 260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	575 215	521 185
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 914 286</b>	<b>6 582 957</b>
 <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		 <b>18 256 021</b>	 <b>18 455 967</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

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

#### Intäktsredovisning

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

#### Materiella anläggningstillgångar

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

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

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

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas: %

Byggnader	1,28
Säkerhetsdörrar	2,50

#### 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 ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

### Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 8 716 tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

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

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

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 7 903 786 kr.

### Upplysningar till resultaträkningen

#### Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 793 428	3 737 280
Hysesintäkter lokaler	199 824	190 532
Hysesintäkter garage	64 800	63 000
Hysesintäkter p-platser	60 700	61 300
Överlåtelseavgift	17 420	13 656
Pantförskrivningsavgift	9 715	10 857
Övriga intäkter	21 043	13 046
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 166 930</b>	<b>4 089 671</b>

AN

**Not 3 Driftskostnader**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Fastighetsskötsel	158 319	145 918
Serviceavtal	81 645	20 232
Entreprenadstäd	17 186	35 094
Snörenhållning	39 966	30 504
Förbrukningsmaterial	18 208	20 466
Reparationer	326 886	280 598
Elavgifter	78 110	83 533
Uppvärmning	623 488	616 294
Vatten och avlopp	396 357	332 197
Sophämtning	122 326	119 905
Fastighetsförsäkringar	78 424	95 930
Kabel-TV, bredband m.m	110 632	108 270
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	145 825	123 108
Administrativ förvaltning enligt avtal	152 340	147 612
Övriga externa tjänster, drift	22 488	900
Studie- och fritidsverksamhet	10 700	4 080
Medlems- och föreningsavgifter	28 500	28 500
Bevakningskostnader	4 680	7 650
Övriga driftskostnader	4 639	1 560
<b>Summa driftkostnader</b>	<u>2 420 719</u>	<u>2 202 351</u>

**Not 4 Periodiskt underhåll**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Planerat underhåll mark	46 682	10 615
Planerat underhåll trapphus	313 500	0
Planerat underhåll el-installationer	337 113	0
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	0	91 845
Planerat underhåll övrig utrustning	0	4 675
<b>Summa underhållskostnader</b>	<u>697 295</u>	<u>107 135</u>

DN

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Hyror och arrende	205	205
Förbrukningsinventarier o dyl.	10 000	1 328
Kontorsmaterial och liknande	1 051	0
Konsultarvoden	830	1 507
Revisionsarvode extern revisor	9 566	9 378
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	-1 075	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>20 577</b>	<b>12 418</b>

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Vicevärdsarvode	91 200	91 200
Styrelsearvoden	76 640	82 059
Arvoden föreningsrevisor	2 275	0
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	29 715	52 647
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>199 830</b>	<b>225 906</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 7 Av- och nedskrivningar**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Avskrivning byggnader	358 828	358 828
<b>Summa av- och nedskrivningar</b>	<b>358 828</b>	<b>358 828</b>

aw

**Not 8 Finansiella poster**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	2 511	2 367
Räntekostnader	-188 220	-212 936
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-185 709</b>	<b>-210 569</b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	27 053 782	27 053 782
Ingående avskrivning på byggnader	-11 512 280	-11 153 452
Årets avskrivningar, byggnader	-358 828	-358 828
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>15 182 674</b>	<b>15 541 502</b>
Mark	162 738	162 738
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>15 345 412</b>	<b>15 704 240</b>
Taxeringsvärde byggnad	34 612 000	28 704 000
Taxeringsvärde mark	12 889 000	9 686 000

**Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

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

aw



**Not 11 Övriga fordringar**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	2 790 970	2 634 632
Skattekonto	45 023	35 021
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>2 835 993</b>	<b>2 669 653</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Sophämningskostnader	0	10 258
Försäkringspremier	41 666	40 835
Kabel-TV avgifter m.m.	28 338	27 655
Övrigt upplupet och förutbetalt	1 650	0
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>71 654</b>	<b>78 748</b>

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	11 870 997	12 511 741
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>11 870 997</b>	<b>12 511 741</b>
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar	17 123 000	17 123 000
<b>Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>17 123 000</b>	<b>17 123 000</b>

on

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2019-12-31</u>
Stadshypotek	1,80	2020-01-03	202 440
Stadshypotek	1,80	2020-01-03	1 703 483
Stadshypotek	1,85	2020-03-04	1 502 073
Stadshypotek	1,40	2020-06-01	4 619 275
Stadshypotek	1,80	2020-02-06	689 620
Stadshypotek	1,46	2021-12-01	<u>3 154 106</u>
Summa			<u>11 870 997</u>
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-184 000
Avgår lån för omförhandling 2020			<u>-8 716 891</u>
Totalt			2 970 106

Uppllysning om skulder som förfaller senare än 5 år 2 234 106

**Not 14 Övriga skulder**

	<u>2019-01-01 -2019-12-31</u>	<u>2018-01-01 -2018-12-31</u>
Fond för inre underhåll	172 405	174 593
Källskatt för arvoden och personallöner	2 280	2 280
Arbetsgivaravgift	786	2 387
<b>Summa övriga skulder</b>	<u>175 471</u>	<u>179 260</u>

**Not 15      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Löner och arvoden	70 415	46 600
Arbetsgivaravgifter	21 987	17 764
Reparationskostnader	19 660	19 837
Kostnader för förvaltningsavtal	0	17 189
Arvode revision	9 511	9 270
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	6 975	0
Elavgifter	0	8 618
Uppvärmningskostnader	66 312	69 413
Förutbetalda hyror och avgifter	328 947	275 928
Upplupna räntekostnader	22 938	26 296
Övrigt upplupet och förutbetalt	28 470	30 270
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<u>575 215</u>	<u>521 185</u>

21

Enköping 2020-04-24



Göran Strandäng



Nina Ahonen



Henrik Grawe



Linda Benneborn



Irene Löfstav



Richard Westerberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-05.



Neriana Lundin  
Av föreningen vald revisor



Josefin Wiebe  
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf 108 Filen i Enköping, org.nr. 717000-0421

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 108 Filen i Enköping för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 December 2019 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

#### Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 revisionsssed 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.

## 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 108 Filen i Enköping för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisor 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, viktiga 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.

Enköping den 5/5 2020



Josefine Wiebe  
BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd  
revisor



Neriana Lundin  
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.



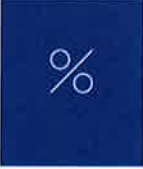


För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet.

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 108 Filen 2019

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 <b>Sparande</b> 271 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
 <b>Skuldsättning</b> 2 239 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
 <b>Räntekänslighet</b> 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.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
 <b>Energikostnad</b> 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.
 <b>Årsavgift</b> 767 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](mailto:ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se)