

2018 ÅRSREDOVISNING & KALLELSE TILL STÄMMA

HSB Bostadsrättsförening 29 Lindsberg i Uppsala



*”Med skogen
in på knutarna”*

HSB-NYBYGGE I KV. LINDSBERG (vid Sommarro)

Det nya bostadsområdet erbjuder Eder alla fördelar i en naturskön och hälsosam omgivning. Inte blott friluftsentusiasten utan även "stugsittaren" får sina önskemål och intressen tillgodosedda. HSB i Uppsala har nu fem bostadsrättshus under uppförande och teckning av lägenheter pågår. Samtliga lägenheter, från 1 rum och kök till 3 rum och kök få en i alla avseenden förstklassig och ändamålsenlig utrustning. Till fastigheterna kommer att inredas en ultramodern, maskinell tvättstuga, hobbylokal och samlingslokal. Inflyttning beräknas kunna ske under tiden 1/7—1/10. Ring eller besök vårt kontor, där alla erforderliga råd och upplysningar lämnas.

HSB I UPSALA

Kontor: Kungsängsgatan 23
ing. fr. Vretgränd - Tel. namnanrop "HSB"

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 månadersperiod. 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 Bostadsrättsförening 29 Lindsberg i Uppsala
Org nr 717600-5051

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

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
Upplýsningar till resultaträkningen	10
Upplýsningar till balansräkningen	13

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening 29 Lindsberg i Uppsala (717600-5051) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1945. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Eriksberg 7:1 som byggdes år 1946 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 september 2017.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 april 2018. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Staffan Larsson	ordförande	i tur att avgå
Gun-Britt Örlander	vice ordförande	i tur att avgå
Faruk Ohranovic	sekreterare	
Christina Claesson	ledamot	
Mariya Yakymovych	ledamot	
Anders Schütt	ledamot utsedd av HSB Uppsala	

Firmatecknare är Staffan Larsson, Faruk Ohranovic, Mariya Yakymovych och Gun-Britt Örlander, två i förening.
Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Anders Engman, vald av föreningsstämman och Niclas Wärenfeldt från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund. Som suppleant för Anders Engman valdes Gun Nordstedt.

I valberedningen ingår Carin Björkman och Gun-Britt Örlander (sammankallande).

Som vicevärdar har Staffan Larsson och Gun-Britt Örlander fungerat.
Studie- och fritidsverksamheten har styrelsen stått för.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Upplands Boservice AB	Ekonomisk förvaltning
Sommarro Fastighetstjänst AB	Fastighetsskötsel
Glans & Fresh i Sverige AB	Lokalvård
Vattenfall AB	Fjärrvärme, undercentral
Vattenfall AB	Elnät och elhandel
Upplands Brandservice AB	Brandskydd
Telia Sverige AB	Internet
Certego AB	Nyckelhantering

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 720 125 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 2 313 931 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 240 931 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 3 304 516 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 746 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 240 931 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under året har större underhåll/åtgärder utförts enligt nedan.
OVK inkl. rengöring av ventilationskanaler samt byte av tvättmaskin och torktumlare.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes den 14 maj 2018. Vid besiktning framkom inga väsentliga brister.

Sedan föreningens hus byggdes så har större underhåll utförts enligt nedan:

1984 - nya fasader av sandstenstegel med tilläggsisolering, tilläggsisolering på vindar

1985 - nya balkonger, nytt taktegel

1986 - målning av trapphus

1998, 2002 och 2005 - tvättstugor, underhåll och byte av maskiner

2000 - nya elinstallationer

2002 - dränering husgrund hus 9

2004-2005 - stamreovering med nya badrum

2008 - garageportar

2009 - avlopp hus 9

2014 - nya termostatventiler på radiatorerna

2014 - säkerhetsdörrar och postfack

2016 - fönsterbyte till tre-glas med aluminiumutsida

2016 - reparation av yttertrappor

2017 - målning av takfot, fasadelement och källargångar

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 3,5 % från 1 januari 2018, ingen höjning planeras för 2019.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 700 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 117 (118).

Under året har 19 (8) bostadsrätter överlåtit.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Eriksberg 7:1 har ett taxeringsvärde uppgående till 75 593 000 kr, varav byggnadsvärdet är 42 593 000 kr.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	21 st
med sammanlagd yta av 5 826 kvm	2 rok	36 st
	3 rok	47 st
	4 rok	<u>1 st</u>
Summa bostadslägenheter		105 st
Lokaler, 226 kvm		12 st
Garage		11 st
P-platser		25 st
P-plats med motorvärmare		34 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade 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>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	700	677	657	657
Låneskuld kr/kvm	2 263	2 300	2 175	1 775
Likvida medel	2 368	1 328	502	3 326
Kassalikviditet i %	50,6	148,8	61,7	383,4
Soliditet i %	28,0	25,3	27,9	45,3
Överskott för underhåll kr/kvm	230	236	215	236
Nettoomsättning	4 380	4 190	4 061	4 045
Resultat efter finansiella poster	720	-401	-3 971	1 047
Årets resultat	720	-401	-3 971	1 047
Eget kapital	5 801	5 058	5 491	9 462
varav underhållsfond	3 305	4 067	8 156	7 503
Utfört underhåll	241	1 438	4 880	0

Definitioner nyckeltal

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

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

Likvida medel består av föreningens ev. placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt fram till och med 2017 klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

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

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

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

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

Resultat efter finansiella poster och årets resultat - se resultaträkningen.

Eget kapital och underhållsfond - se balansräkningens skuldsida.

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

Förändring i eget kapital

	Medlems <u>insatser</u>	Upplåtelse <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
Belopp vid årets ingång	121 910	69 600	4 067 488	1 232 016	-401 181	5 089 833
Avsättning till fond för yttre underhåll			675 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-1 437 972			
Balanseras i ny räkning				361 790	401 181	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					720 125	720 125
Belopp vid årets utgång	121 910	69 600	3 304 516	1 593 806	720 125	5 809 957

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 593 806
Årets resultat	720 125
	<hr/>
Att disponera	2 313 931
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	746 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-240 931
Balanserat resultat	1 808 862
	<hr/>
Summa	2 313 931

Ekonomisk ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 379 709	4 189 737
Summa rörelseintäkter		4 379 709	4 189 737
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-2 703 043	-3 674 181
Övriga externa kostnader	4	-17 715	-16 401
Personalkostnader och arvoden	5	-301 651	-241 970
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-430 200	-430 440
Summa rörelsekostnader		-3 452 609	-4 362 992
Rörelseresultat		927 100	-173 255
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 798	525
Räntekostnader och liknande resultatposter		-208 773	-228 451
Summa finansiella poster		-206 975	-227 926
Resultat efter finansiella poster		720 125	-401 181
Resultat före skatt		720 125	-401 181
Årets resultat		720 125	-401 181

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	18 267 097	18 692 680
Inventarier, verktyg och installationer	8	9 237	13 854
Summa materiella anläggningstillgångar		18 276 334	18 706 534
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		18 276 834	18 707 034
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		6 089	82
Övriga fordringar	10	2 382 027	1 345 193
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	51 989	42 921
Summa kortfristiga fordringar		2 440 105	1 388 196
Summa omsättningstillgångar		2 440 105	1 388 196
SUMMA TILLGÅNGAR		20 716 939	20 095 230

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		191 510	191 510
Fond för yttre underhåll		3 304 516	4 067 488
Summa bundet eget kapital		3 496 026	4 258 998
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 593 806	1 232 016
Årets resultat		720 125	-401 181
Summa fritt eget kapital		2 313 931	830 835
Summa eget kapital		5 809 957	5 089 833
<i>Långfristiga skulder</i>	12		
Övriga skulder till kreditinstitut		10 082 983	14 072 383
Summa långfristiga skulder		10 082 983	14 072 383
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	3 989 388	228 376
Leverantörsskulder		256 961	65 598
Skatteskulder		6 108	3 842
Övriga skulder	13	40 216	5 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	531 326	630 118
Summa kortfristiga skulder		4 823 999	933 014
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 716 939	20 095 230

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.

Avskrivning av byggnader sker enligt en 100-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 45 år.

Värdehöjande delen av fönsterbytet skrivs av linjärt på 40 år.

Gungställning skrivs av linjärt med 10 % per år. Bandvarningssystemet och skorstensreningen skrivs av linjärt om 5 år respektive 55 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 22,0 %.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller tre lån, 3,795 Mkr 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.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Årsavgifter bostäder	4 077 118	3 941 652
Hysesintäkter lokaler	110 424	109 224
Hysesintäkter garage	41 825	41 700
Hysesintäkter p-platser	87 640	75 120
Överlåtelseavgift	25 036	10 080
Pantförskrivningsavgift	6 356	5 351
Övriga intäkter	31 310	6 610
Summa nettoomsättning	4 379 709	4 189 737

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	284 398	282 168
Serviceavtal	18 564	13 192
Entreprenadstäd	103 500	111 938
Snörenhållning	15 375	13 009
Förbrukningsmaterial	0	1 300
Reparationer	301 879	178 288
Elavgifter	131 376	123 907
Uppvärmning	858 683	850 475
Vatten och avlopp	165 295	152 783
Sophämtning	94 740	78 430
Fastighetsförsäkringar	99 782	81 235
Kabel-TV, bredband m.m	50 268	46 036
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	143 641	141 375
Administrativ förvaltning enligt avtal	131 454	125 236
Övriga externa tjänster, drift	26 478	2 249
Studie- och fritidsverksamhet	3 979	1 618
Medlems- och föreningsavgifter	31 800	31 800
Övriga driftskostnader	900	1 170
Summa driftkostnader	2 462 112	2 236 209
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll tak	0	820 498
Planerat underhåll fasad	0	546 527
Planerat underhåll fönster och dörrar	61 375	25 000
Planerat underhåll ventilation	92 000	0
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	87 556	45 947
Summa underhållskostnader	240 931	1 437 972
Summa fastighets- och driftkostnader	2 703 043	3 674 181

4A

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	4 725	6 068
Kontorsmaterial och liknande	2 604	207
Telefon och porto	0	664
Konsultarvoden	1 032	546
Revisionsarvode extern revisor	9 114	9 096
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	240	-180
Summa övriga externa kostnader	<u>17 715</u>	<u>16 401</u>

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Vicevärdsarvode	128 400	126 400
Styrelsearvoden	110 794	68 800
Arvoden föreningsrevisor	6 854	7 988
Arvode valberedning	5 523	0
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	50 080	38 782
Summa personalkostnader och arvoden	<u>301 651</u>	<u>241 970</u>

Föreningen har två anställda vicevärdar.

Not 6 Finansiella poster

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 798	517
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	0	7
Ränteintäkter från skattekonto	0	1
Räntekostnader	-208 773	-228 451
Summa finansiella poster	<u>-206 975</u>	<u>-227 926</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	28 931 045	28 931 045
Ingående avskrivning på byggnader	-10 453 365	-10 027 542
Årets avskrivningar, byggnader	-425 583	-425 823
Bokförda värden byggnader	<u>18 052 097</u>	<u>18 477 680</u>
Mark	215 000	215 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	<u>18 267 097</u>	<u>18 692 680</u>
Taxeringsvärde byggnad	42 593 000	42 593 000
Taxeringsvärde mark	33 000 000	33 000 000

Not 8 Maskiner och inventarier

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	80 173	80 173
Ingående avskrivningar på inventarier	-66 319	-61 702
Årets avskrivning på inventarier	-4 617	-4 617
Utgående redovisat värde	<u>9 237</u>	<u>13 854</u>

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	500
Summa andra långfr. v.pappersinnehav	<u>500</u>	<u>500</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Avräkning klientmedelskonto	0	526 140
I avräkning med HSB Uppsala	2 368 246	801 429
Skattekonto	13 781	17 623
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga fordringar	2 382 027	1 345 193

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Försäkringspremier	36 243	27 295
Kabel-TV avgifter m.m.	8 378	8 378
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	7 368	7 248
	<hr/>	<hr/>
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	51 989	42 921

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	14 072 371	14 300 759
Summa långfristiga skulder	14 072 371	14 300 759
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	14 483 000	14 483 000
Summa ställda säkerheter	14 483 000	14 483 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,63	2019-12-30	1 820 000
Stadshypotek	2,37	2020-12-01	614 219
Stadshypotek	1,31	2020-03-30	2 494 856
Stadshypotek	1,30	2021-09-30	1 960 000
Stadshypotek	1,25	2019-02-15	995 000
Stadshypotek	1,25	2019-04-01	980 000
Stadshypotek	1,63	2022-09-30	2 587 500
Stadshypotek	1,43	2022-10-30	2 620 796
Summa			14 072 371
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-194 388
Avgår lån för omförhandling 2019			<u>-3 795 000</u>
Totalt			10 082 983

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 9 305 431

Not 13 Övriga skulder

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Källskatt för arvoden och personallöner	19 997	3 210
Avräkning sociala avgifter	15 504	1 750
Övriga kortfristiga skulder	4 715	120
Summa övriga skulder	40 216	5 080

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	10 414	14 791
Löner och arvoden	6 900	18 739
Arbetsgivaravgifter	2 070	5 888
Kostnader för förvaltningsavtal	23 960	69 000
Arvode revision	9 422	9 546
Elavgifter	37 338	33 584
Uppvärmningskostnader	110 240	112 615
Kostnader för vatten och avlopp	14 014	11 069
Sophämningskostnader	6 086	6 086
Förutbetalda hyror och avgifter	310 882	348 801
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	531 326	630 118

Uppsala 2019 0318


Staffan Larsson


Gunn-Britt Örlander


Faruk Ohranovic



Mariya Yakymovych


Christina Claesson


Anders Schütt

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 -03-18.


Anders Engman
Av föreningsstämman vald revisor


Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening 29 Lindsberg i Uppsala, org.nr. 717600-5051

-Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening 29 Lindsberg i Uppsala för år 2018.

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 2018 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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, 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 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 Bostadsrättsförening 29 Lindsberg i Uppsala för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 18/3 2019



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Anders Engman
Av föreningsstämman 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).

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