

HSB Bostadsrättsförening Ettan i Uppsala
Org nr 717600-4955

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

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 Ettan i Uppsala (717600-4955) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1934. Föreningen äger byggnaden på fastighet Kvärgärdet 26:6 som byggdes år 1934 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 2011-06-13.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-27. Extra stämma hölls 2017-12-11 då stämman beslutade i en första läsning att anta nya stadgar. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Kristina Andersson	ordförande	i tur att avgå
Arvid Järbel	ordförande	avgått på egen begäran
Hamrik Lindfors	vice ordförande	i tur att avgå
Moa Johansson	vice ordförande	avgått på egen begäran
Monika Kähr	sekreterare	i tur att avgå
Anneli Palm	ledamot	
Christer Andersson	ledamot	utsedd av HSB Uppsala
Emma Carlsson	suppleant	i tur att avgå
Thomas Matzen	suppleant	

Firmatecknare är Monika Kähr, Hamrik Lindfors och Christer Andersson två i förening. Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Lars Kristian Stölen, vald av föreningen och Niclas Wärenfeldt från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Då ingen valberedningen funnits så har styrelsen haft detta uppdrag.

2

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Upplands Boservice AB	Fastighetsskötsel
Upplands Boservice AB	Ekonomisk förvaltning
Media Städ	Trappstäd
Otis	Hisservice
Ventilation	WI-Vent
Återvinning	Ragn-Sell
Siemens	Service av fjärrvärmeanläggning

Allän administration har utförts av vicevärden Per Askling. Föreningens medlemmar har även deltagit vid gemensam skötseldag under våren.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 544 779 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 1 141 484 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 166 732 kr.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 885 000 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 624 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 166 732 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under året har större underhåll/åtgärder utförts enligt nedan.

Helt nya entrédörrar i trapphuset samt till revisionsbyrån Djörkes påbörjades under 2017, till en kostnad av cirka 270 000 kr. Detta arbete är ännu ej helt klart. Det återstår även påbörjat arbete med åtgärd av att se över ventilationen i lägenheterna. Sprickan i huset vid Djörkes revisionsbyrå har styrelsen ännu inte hittat någon lösning på för att åtgärda. Även detta arbete fortgår under 2018. Arbete som är klart är ett nytt staket på gården (mot tomtgränsen) samt att ett nytt expantionskärl (för element) har installerats i undercentralen. Enligt underhållsplanen kommer renovering av fönster (trapphus och källare) samt målning av takplåtar att ses över under 2018.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes 2017-05-24.

En skötseldag har hållits under våren där alla medlemmar bjudits in i syfte att städa/sköta om valda delar av gemensamma utrymmen i huset och på gården. Föreningsinformation från styrelsen har givits vid behov.

Styrelsen beslutade att från 17-04-01 höja årsavgifterna med 3 %, garageavgiften höjdes med 100 kr/mån och p-platserna med 50 kr/mån till 600 kr resp 450 kr.

70

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 985 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 81 (81).

Under året har 8 (8) bostadsrätter överlåtit.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Kvarngärdet 26:6 har ett taxeringsvärde uppgående till 39 884 000 kr, varav byggnadsvärdet är 24 156 000 kr. Fastigheten bebyggdes 1934.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	12 st
med sammanlagd yta av 2 548 kvm	1 roksk	3 st
	2 rok	24 st
	2 roksk	16 st
	3 rok	1 st
	3 roksk	<u>1 st</u>
Summa bostadslägenheter		57 st
Lokaler med hyresrätt 112 kvm		1 st
Garage		10 st
P-platser		11 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam.

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>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	985	963	963	963
Låneskuld kr/kvm	5 563	5 624	5 684	5 744
Likvida medel	2 418	1 550	1 020	1 926
Kassalikviditet i %	361,1	286,5	177,6	294,7
Soliditet i %	17,6	15,1	13,3	17,7
Överskott för underhåll kr/kvm	403	287	334	334
Nettoomsättning	2 782	2 691	2 693	2 696
Resultat efter finansiella poster	543	402	-1 066	-1 445
Årets resultat	543	402	-1 066	-1 445
Eget kapital	3 272	2 727	2 325	3 391
varav underhållsfond	885	478	1 545	3 022
Utfört underhåll	167	0	1 594	1 973

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 och förutbetalda kostnader/upplupna intäkter i förhållande till kortfristiga skulder.

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.

f

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	82 746	1 162 764	478 000	601 967	401 738	2 727 215
Avsättning till fond för yttre underhåll			407 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll				-		
Balanseras i ny räkning				-5 262	-401 738	
Upplåtelse av ny bostadsrätt		-	-			
Årets resultat					542 928	542 928
Belopp vid årets utgång	82 746	1 162 764	885 000	596 705	542 928	3 270 143

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	596 705
Årets resultat	542 928
	<hr/>
Att disponera	1 139 633
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	624 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-166 732
Balanserat resultat	684 216
	<hr/>
Summa	1 141 484

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	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 781 827	2 691 042
Summa rörelseintäkter		2 781 827	2 691 042
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 497 462	-1 452 256
Övriga externa kostnader	4	-10 132	-8 852
Personalkostnader och arvoden	5	-99 577	-94 714
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-362 740	-362 740
Summa rörelsekostnader		-1 969 911	-1 918 562
Rörelseresultat		811 916	772 480
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 435	1 333
Räntekostnader och liknande resultatposter		-271 423	-372 075
Summa finansiella poster		-268 988	-370 742
Resultat efter finansiella poster		542 928	401 738
Resultat före skatt		542 928	401 738
Årets resultat		542 928	401 738

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	16 114 468	16 477 208
Summa materiella anläggningstillgångar		16 114 468	16 477 208
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		16 114 968	16 477 708
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		0	8 053
Övriga fordringar	9	2 413 719	1 542 828
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	54 651	52 625
Summa kortfristiga fordringar		2 468 370	1 603 506
Kassa och bank			
Kassa och Bank	11	10 211	6 685
Summa kassa och bank		10 211	6 685
Summa omsättningstillgångar		2 478 581	1 610 191
SUMMA TILLGÅNGAR		18 593 549	18 087 899

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 245 510	1 245 510
Fond för yttre underhåll		885 000	478 000
Summa bundet eget kapital		2 130 510	1 723 510
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		596 705	601 967
Årets resultat		542 928	401 738
Summa fritt eget kapital		1 139 633	1 003 705
Summa eget kapital		3 270 143	2 727 215
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	14 637 616	14 798 280
Summa långfristiga skulder		14 637 616	14 798 280
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	160 664	160 664
Leverantörsskulder		188 696	38 650
Skatteskulder		5 919	3 334
Övriga skulder	13	20 646	28 299
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	309 865	331 457
Summa kortfristiga skulder		685 790	562 404
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 593 549	18 087 899

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 67-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 47 år. Säkerhetsdörrar skrivs av på 46 år, cykelställ och pergola på 10 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 3 236 294 tkr till omförhandling under 2018. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 509 434	2 454 156
Hysesintäkter lokaler	124 200	122 400
Hysesintäkter garage	67 134	49 500
Hysesintäkter p-platser	67 177	49 460
Överlåtelseavgift	7 828	8 869
Pantförskrivningsavgift	3 564	6 657
Övriga intäkter	2 490	0
Summa nettoomsättning	2 781 827	2 691 042

f

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	127 500	127 206
Serviceavtal	20 281	22 342
Entreprenadstäd	67 189	67 189
Besiktningkostnader	2 800	1 825
Snörenhållning	3 724	7 053
Förbrukningsmaterial	2 169	8 570
Reparationer	122 658	201 570
Elavgifter	82 414	74 807
Uppvärmning	508 933	515 441
Vatten och avlopp	74 914	118 778
Sophämtning	42 707	47 010
Fastighetsförsäkringar	31 923	31 923
Kabel-TV, bredband m.m	46 195	45 332
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	87 165	84 580
Administrativ förvaltning enligt avtal	78 288	68 468
Övriga externa tjänster, drift	12 669	11 162
Studie- och fritidsverksamhet	0	700
Medlems- och föreningsavgifter	17 400	17 400
Övriga driftskostnader	1 801	900
Summa driftkostnader	1 330 730	1 452 256
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll mark	102 518	0
Planerat underhåll lås-system	64 214	0
Summa underhållskostnader	166 732	0
Summa fastighets- och driftkostnader	1 497 462	1 452 256

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Hyror och arrende	487	0
Konsultarvoden	877	310
Revisionsarvode extern revisor	8 768	8 542
Summa övriga externa kostnader	10 132	8 852

A

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Vicevärdsarvode	33 000	33 000
Styrelsearvoden	39 016	35 110
Arvoden föreningsrevisor	1 797	1 769
Arvode valberedning	0	3 012
Övriga arvoden	3 053	0
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	22 711	21 823
Summa personalkostnader och arvoden	<u>99 577</u>	<u>94 714</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Finansiella poster

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	2 435	1 233
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	0	49
Ränteintäkter från skattekonto	0	51
Räntekostnader	-271 423	-372 075
Summa finansiella poster	<u>-268 988</u>	<u>-370 742</u>

A

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	23 127 364	23 127 364
Ingående avskrivning på byggnader	-6 669 255	-6 306 515
Årets avskrivningar, byggnader	-362 740	-362 740
Bokförda värden byggnader	16 095 369	16 458 109
Mark	19 099	19 099
Utgående redovisat värde byggnader och mark	16 114 468	16 477 208
Taxeringsvärde byggnad	24 156 000	24 156 000
Taxeringsvärde mark	15 728 000	15 728 000

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	500
Summa andra långfr. v.pappersinnehav	500	500

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Avräkning klientmedelskonto	673 910	609 479
I avräkning med HSB Uppsala	1 735 617	933 209
Skattekonto	4 192	140
Summa övriga fordringar	2 413 719	1 542 828

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	6 125	6 719
Sophämningskostnader	3 303	2 456
Försäkringspremier	33 519	31 923
Kabel-TV avgifter m.m.	11 254	11 077
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	450	450
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	54 651	52 625

Not 11 Kassa och bank

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Handkassa	3 500	0
SBAB	6 711	6 685
Summa kassa och bank	10 211	6 685

9

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	14 798 280	14 958 944
Summa långfristiga skulder	14 798 280	14 958 944
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	18 847 750	18 847 750
Summa ställda säkerheter	18 847 750	18 847 750

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	2,380	2019-12-01	1 455 000
Stadshypotek	2,840	2018-01-30	3 236 294
Stadshypotek	1,350	2020-10-30	3 280 000
Stadshypotek	1,380	2019-10-30	3 311 288
Stadshypotek	1,220	2021-03-01	<u>3 515 698</u>
Summa			14 798 280
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			<u>-160 664</u>
Totalt			14 637 616
Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år			13 994 960

Not 13 Övriga skulder

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Fond för inre underhåll	18 957	18 957
Källskatt för arvoden och personallöner	825	825
Avräkning sociala avgifter	864	864
Övriga kortfristiga skulder	0	7 653
Summa övriga skulder	20 646	28 299

P

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Löner och arvoden	1 792	2 762
Arbetsgivaravgifter	563	868
Reparationskostnader	0	3 959
Arvode revision	8 709	8 479
Elavgifter	7 918	7 362
Uppvärmningskostnader	69 701	69 259
Förutbetalda hyror och avgifter	195 688	200 430
Upplupna räntekostnader	25 494	35 963
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	2 375
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	309 865	331 457

f

Uppsala 2018-03-26



Kristina Andersson



Harmik Lindfors



Monika Kähr



Anneli Palm



Christer Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-03-27.



Lars Kristian Stölen
Av föreningen vald revisor



Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund