

HSB Brf 60 Stråken i Uppsala
Org nr 716401-2325

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	12
Upplysningar till balansräkningen	16

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening 60 Stråken i Uppsala (716401-2325) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1978. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Gottsunda 43:1 som byggdes år 1980-81 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 24 juni 2019.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 1 april 2019. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Ahmet Milli	Ordförande
Angela Nilsson	Vice Ordförande
Jeanette Johansson	Sekreterare
Ove Åkerlund	Ledamot
Mounir Majdalani	Ledamot
Haida Abedian	Ledamot
Daniel Callbo	Ledamot utsedd av HSB Uppsala
Rabab El Karib	Suppleant
Seroj Khodagli	Suppleant
Alina Castell	Suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelsens ledamöter Ahmet Milli, Angela Nilsson och Mounir Majdalani samt suppleanterna Alina Castell, Rabab El Karib och Seroj Khodagli.

Firmatecknare är Ahmet Milli och Angela Nilsson två i förening.
Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Kenneth Johansson, vald av föreningen och Marielle Jorda från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund. Som suppleant för Kenneth Johansson valdes Leif Larsson.

I valberedningen ingår Per Stolpe sammankallande, Leif Larsson och Ingrid Forss.

Som intern förvaltare har Malin Vesterlund HSB Uppsala, fungerat.

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

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice.

För fastighetsskötsel har Upplands Boservice anlåtats.

Städningen har utförts av PD Miljövårdsservice.

Hissar: Uppsala Hiss.

Ventilation: Upplands Boservice.

Störningsjour: Securitas.

Parkering: Protectus.

Bredband: Telenor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 1 236 716 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 7 083 494 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 675 341 kr.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 5 959 573 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 324 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 675 341 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under året har följande större underhåll utförts

- balkongrenovering
- kontroll och spolning av stammar i hela fastigheten
- åtgärdat värmeanläggning
- byggt pergola

Planerat för 2020

- fönsterbyte (om vi hittar lämplig entreprenör och kostnad)
- fortsatt balkongrenovering
- utföra fasadvätt
- översyn av tak

På grund utav det planerade fönsterbytet beslutade styrelsen att byta till K3 regelverket 2019 för att kunna aktivera och sedermera skriva av utgifterna för fönsterbytet.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes 4 juni 2019.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 1,5 % från den 1 januari 2019. Inga avgiftshöjningar är beslutade för 2020.

Studie- och fritidsverksamhet

Föreningen har en aktivitetsgrupp. Rabab El Karib organiserar aktivitetsgruppen.

Under året har föreningen organiserat:

- svamplockning
- bokcirkel
- 1:a adventsfika
- gemensam vårstädning

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 649 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 222 (217).

Under året har 11 (11) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastigheter Gottsunda 43:1 har ett taxeringsvärde uppgående till 133 698 000 kr, varav byggnadsvärdet är 103 950 000 kr. Fastigheterna byggdes 1980-1981.

År 2012 installerades bergvärme i fastigheten.

År 2008 inreddes en gymlokal, Altfiolsvägen 17.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	2 rok	28 st
med sammanlagd yta av 17 122 kvm	3 rok	56 st
	4 rok	56 st
	5 rok	<u>32 st</u>
Summa bostadslägenheter		172 st

Lokaler med hyresrätt med sammanlagd yta av 209 kvm	1 st
-----------------------------------------------------	------

Garage	118 st
--------	--------

P-plats med motorvärmare	65 st
--------------------------	-------

Gästparkeringar, Protectus	19 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>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	649	639	639	639
Låneskuld kr/kvm	3 391	3 436	3 482	3 527
Likvida medel	12 093	11 670	10 184	8 374
Kassalikviditet i %	54,7	98,9	319,7	303,7
Soliditet i %	21,8	20,7	19,0	18,0
Överskott för underhåll kr/kvm	198	178	178	214
Nettoomsättning	11 813	11 619	11 622	11 641
Resultat efter finansiella poster	1 237	1 286	915	463
Årets resultat	1 237	1 286	915	463
Eget kapital	17 324	16 088	14 802	13 887
varav underhållsfond	5 960	5 115	4 292	4 853
Utfört underhåll	675	859	761	1 820

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>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 281 200	5 114 995	5 405 374	1 285 982	16 087 551
Avsättning till fond för yttre underhåll		1 704 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll		-859 422			
Balanseras i ny räkning			441 404	-1 285 982	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-				
Årets resultat				1 236 716	1 236 716
Belopp vid årets utgång	4 281 200	5 959 573	5 846 778	1 236 716	17 324 267

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	5 846 778
Årets resultat	1 236 716
Att disponera	7 083 494
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	324 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-675 341
Balanserat resultat	7 434 835
Summa	7 083 494

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	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 813 248	11 618 776
Övriga rörelseintäkter	3	0	26 119
Summa rörelseintäkter		11 813 248	11 644 895
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-6 973 266	-6 618 311
Periodiskt underhåll	5	-675 341	-859 422
Övriga externa kostnader	6	-88 932	-112 171
Personalkostnader och arvoden	7	-308 185	-315 073
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 512 577	-1 411 009
Summa rörelsekostnader		-9 558 301	-9 315 986
Rörelseresultat		2 254 947	2 328 909
Finansiella poster	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 118	17 284
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 030 349	-1 060 211
Summa finansiella poster		-1 018 231	-1 042 927
Resultat efter finansiella poster		1 236 716	1 285 982
Resultat före skatt		1 236 716	1 285 982
Årets resultat		1 236 716	1 285 982

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10, 11	64 079 398	65 591 975
Pågående nyanläggning	12	2 599 453	0
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>66 678 851</u>	<u>65 591 975</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		66 679 351	65 592 475
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		973	29 220
Övriga fordringar	14	12 283 070	11 914 529
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	333 888	362 341
Summa kortfristiga fordringar		<u>12 617 931</u>	<u>12 306 090</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	16	1 374	1 132
Summa kassa och bank		<u>1 374</u>	<u>1 132</u>
Summa omsättningstillgångar		12 619 305	12 307 222
SUMMA TILLGÅNGAR		79 298 656	77 899 697

A

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 281 200	4 281 200
Fond för yttre underhåll		5 959 573	5 114 995
Summa bundet eget kapital		10 240 773	9 396 195
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 846 778	5 405 374
Årets resultat		1 236 716	1 285 982
Summa fritt eget kapital		7 083 494	6 691 356
Summa eget kapital		17 324 267	16 087 551
<i>Långfristiga skulder</i>	17		
Övriga skulder till kreditinstitut		38 909 410	49 365 214
Summa långfristiga skulder		38 909 410	49 365 214
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	19 860 804	10 190 880
Leverantörsskulder		1 209 716	615 405
Övriga skulder	18	291 848	310 686
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 702 611	1 329 961
Summa kortfristiga skulder		23 064 979	12 446 932
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 298 656	77 899 697

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. HSB Brf 60 Stråken i Uppsala är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2018 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

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	1,82
-----------	------

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa ändringar redovisas framåttriktat.

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 ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 18 865 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 BFNAR 2012:1 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.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	11 107 560	10 943 556
Hysesintäkter lokaler	65 540	63 953
Hysesintäkter garage	480 800	475 950
Hysesintäkter p-platser	72 550	76 850
Överlåtelseavgift	12 793	11 362
Pantförskrivningsavgift	7 835	5 439
Övriga intäkter	66 170	41 666
Summa nettoomsättning	11 813 248	11 618 776

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Återvunna hyres -och kundfordringar	0	24 034
Försäkringsersättningar	0	2 085
Summa övriga rörelseintäkter	0	26 119

Not 4 Driftskostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Fastighetsskötsel	630 494	626 782
Serviceavtal	412 112	452 935
Entreprenadstäd	268 950	262 240
Besiktningkostnader	84 614	9 453
Snörenhållning	0	4 232
Förbrukningsmaterial	42 668	27 202
Reparationer	1 078 344	962 003
Elavgifter	487 034	448 110
Uppvärmning	1 537 238	1 399 131
Vatten och avlopp	511 889	594 841
Sophämtning	270 629	271 983
Fastighetsförsäkringar	262 431	237 580
Kabel-TV, bredband m.m	416 755	403 127
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	293 824	277 734
Administrativ förvaltning enligt avtal	169 008	164 292
Vicevärdstjänster enl avtal	243 400	233 964
Övriga externa tjänster, drift	165 367	175 224
Studie- och fritidsverksamhet	13 694	5 629
Medlems- och föreningsavgifter	60 940	60 760
Bevakningskostnader	22 142	0
Övriga driftskostnader	1 733	1 089
Summa driftkostnader	<u>6 973 266</u>	<u>6 618 311</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Planerat underhåll fasad	0	364 078
Planerat underhåll fönster och dörrar	0	18 150
Planerat underhåll mark	40 411	0
Planerat underhåll ventilation	0	40 270
Planerat underhåll värme	448 575	0
Planerat underhåll el-installationer	0	436 924
Planerat underhåll vatten och avlopp	135 106	0
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	51 249	0
Summa underhållskostnader	<u>675 341</u>	<u>859 422</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	6 192	55 936
Kontorsmaterial och liknande	4 005	28 775
Telefon och porto	4 936	0
Konsultarvoden	59 379	13 161
Revisionsarvode extern revisor	14 420	14 299
Summa övriga externa kostnader	<u>88 932</u>	<u>112 171</u>

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Styrelsearvoden	242 503	172 798
Arvoden föreningsrevisor	3 000	3 000
Arvode valberedning	6 000	4 000
Övriga arvoden	0	66 050
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	56 682	69 225
Summa personalkostnader och arvoden	308 185	315 073

Not 8 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	1 512 577	1 411 009
Summa av- och nedskrivningar	1 512 577	1 411 009

Not 9 Finansiella poster

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Ränteutgifter från avräkning, bank och dyl.	12 118	17 284
Räntekostnader	-1 030 349	-1 060 211
Summa finansiella poster	-1 018 231	-1 042 927

Upplysningar till balansräkningen

Not 10 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	83 303 617	83 303 617
Ingående avskrivning på byggnader	-22 932 642	-21 521 633
Årets avskrivningar, byggnader	-1 512 577	-1 411 009
Bokförda värden byggnader	<u>58 858 398</u>	<u>60 370 975</u>
Mark	5 221 000	5 221 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	<u>64 079 398</u>	<u>65 591 975</u>
Taxeringsvärde byggnad	103 950 000	93 422 000
Taxeringsvärde mark	29 748 000	27 355 000

Not 11 Maskiner och inventarier

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	104 857	104 857
Ingående avskrivningar på inventarier	-104 857	-104 857
Utgående redovisat värde	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 12 Pågående nyanläggningar

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Årets anskaffning	2 599 453	0
Utgående redovisat värde	<u>2 599 453</u>	<u>0</u>

Pågående nyanläggning avser balkong renovering 2 571 953 kr samt initiala konsultkostnader för fönsterbytet 27 500 kr. Beräknad utgift för fönsterbytet uppgår till ca 18,75 miljoner och beräknas vara färdig 2020. Nyttjandeperioden bedöms till 50 år.

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 14 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	12 091 278	11 669 011
Skattekonto	96 478	195 364
Skattefordran	34 064	50 154
Övriga fordringar	61 250	0
Summa övriga fordringar	<u>12 283 070</u>	<u>11 914 529</u>

Not 15 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>
Kostnader för vatten och avlopp	23 625	53 010
Sophämningskostnader	26 214	27 613
Försäkringspremier	90 383	81 666
Kabel-TV avgifter m.m.	31 803	31 037
Förvaltningsavtal	11 603	11 341
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	129 822	127 948
Övrigt upplupet och förutbetalt	20 438	29 726
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	<u>333 888</u>	<u>362 341</u>

Not 16 Kassa och bank

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Handkassa	1 374	1 132
Summa kassa och bank	1 374	1 132

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	58 770 214	59 556 094
Summa långfristiga skulder	58 770 214	59 556 094
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	66 624 000	66 624 000
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	66 624 000	66 624 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2019-12-31</u>
Stadshypotek	1,26	2020-03-30	7 704 822
Stadshypotek	0,99	2023-12-01	9 405 000
Stadshypotek	1,30	2021-12-30	9 423 744
Stadshypotek	3,80	2023-01-30	10 154 860
Stadshypotek	0,99	2021-03-30	10 922 069
Stadshypotek	1,350	2020-03-30	<u>11 159 719</u>
Summa			58 770 214
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-996 263
Avgår lån för omförhandling 2020			<u>-18 864 541</u>
Totalt			38 909 410

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 35 389 682

Handwritten mark

Not 18 Övriga skulder

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Momsskuld	0	1 425
Fond för inre underhåll	282 770	298 925
Depositioner	0	1 300
Övriga kortfristiga skulder	9 078	9 036
Summa övriga skulder	<u>291 848</u>	<u>310 686</u>

Not 19 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	136 763	89 965
Arbetsgivaravgifter	28 514	24 702
Reparationskostnader	41 913	49 475
Underhållsutgifter	250 734	0
Arvode revision	14 344	13 987
Elavgifter	206 487	168 232
Uppvärmningskostnader	19 290	21 749
Förutbetalda hyror och avgifter	940 252	892 561
Upplupna räntekostnader	64 314	69 291
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	<u>1 702 611</u>	<u>1 329 962</u>

A

Uppsala 2020 03 15

Ahmet Milli



Angela Nilsson



Jeanette Johansson



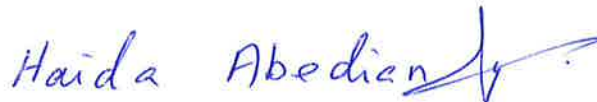
Ove Åkerlund



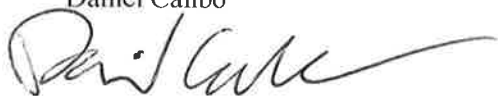
Mounir Majdalani



Haida Abedian



Daniel Callbo



Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 -03-18



Kenneth Johansson

Av föreningen vald revisor



Niclas Wärenfeldt

BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf 60 Stråken i Uppsala, org.nr. 716401-2325

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 60 Stråken i Uppsala 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 revisions sed i Sverige. Revisornas 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 revisors sed 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. 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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. Risker 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 revisions sed 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 60 Stråken i Uppsala 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 ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 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 18/3-2020

Niclas Wärenhög

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd
revisor

Kenneth Johansson

Av föreningen vald revisor