allabrf.se

HSB Brf 128 Astrakanen



Kallelse till stämma

och

Arsredovisning för 2018

UPPLANDS
Fastighetsförvaltning
BOSERVICE

allabrf.se

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 tolvmånadersperiod. 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

ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se

HSB Brf 128 Astrakanen i Bålsta
Org nr 716422-3427

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
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.

allabrf.se

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brfr 128 Astrakanen i Bålsta (716422-3427) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1988. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Bålsta 1:621 som byggdes år 1990 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 2018.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2018. Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansät

Lars Lindewall	Ordförande	
Viveca Alexander	Vice ordförande	
Åsa Hellström	Sekreterare	i tur att avgå
Mattias Nyqvist	HSB Ledamot	
Ing-Marie Ekström	Ledamot	i tur att avgå
Linus Norlund	Ledamot	
Mari Johansson	Ledamot	i tur att avgå
Johan Forsberg	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare är Viveca Alexander, Åsa Hellström, Linus Norlund och Lars Lindewall två i förening.
Styrelsen har sitt säte i Bålsta.

Revisorer har under året varit Sven-Eric Svensson, vald av föreningen och Niclas Wärenfeldt från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund. Som suppleant för Sven-Eric Svensson valdes Monika Svanström.
I valberedningen ingår, Yvonne Hedlund sammankallande.

Som intern förvaltare/vicevärd har Mattias Nyqvist fungerat.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	*Avtalstyp*
Upplands Boservice AB	Ekonomisk förvaltning
Upplands Boservice	AB Ekonomisk förvaltning
BM Controll	Inre Fastighetsskötsel
Raines	Yttre Fastighetsskötsel
HSB Uppsala	Förvaltare/vicevärd
Såldax	Städ
Kone	Hissar
Lyssna o Njut	Bredband, tv och IP telefoni
Folksam	Fastighetsförsäkringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 393 832 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 3 202 897 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 253 563 kr. Föreningen har under året bytt regelverk från K2 till K3, vilket påverkar avskrivningarna. Avskrivningarna beräknas nu genom att byggnaden är indelad i komponenter.

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 11 774 854 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 701 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 253 563 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under året har följande större underhåll/åtgärder påbörjats för att aktiverats för avskrivning när arbetet är avslutat (se not 10):

- Installation av säkerhetsdörrar samt nytt låssystem (1 331 250 kr)

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

- Byggnation av 19 st gallerförråd (160 250 kr)
- Stamspolning samtliga lägenheter samt tvättstugor (93 313 kr)

Byte av allt grus och sand vid lekplats samt montering av nya gungor till en kostnad av ca 23 000 kr.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes i april 2018. Vid besiktning framkom inga väsentliga brister.

Föreningen har en 20 årig underhållsplan vilket har uppdaterats under året.

Ingen avgiftsändring gjordes under 2018, ingen kommer heller att göras under 2019.

Studie- och fritidsledare under året har varit Ing-Marie Ekström.
Höststädning av föreningens område, garage, tvättstugor, barnvagnsrum m.m har utförts av medlemmarna.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 805 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 104 (106).
Under året har 9 (10) bostadsrätter överlåtits.
Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastigheten Bålsta 1:621 har ett taxeringsvärde uppgående till 64 956 000 kr, varav byggnadsvärdet är 49 757 000 kr. Fastigheten byggdes 1990.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	3 st
med sammanlagd yta av 6 313 kvm	1,5 rok	16 st
	2 rok	24 st
	2 rokv	1 st
	3 rok	20 st
	4 rok	19 st
Summa bostadslägenheter		83 st
Lokaler med hyresrätt		1 st
Bilplatser i parkeringshus		55 st
Bilplatser på parkeringsdäck		46 st
P-platser		10 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam.

allabrf.se

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.

	2018	2017	2016	2015
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	805	805	878	878
Låneskuld kr/kvm	5 280	5 364	5 417	5 849
Likvida medel	5 237	6 171	5 075	6 342
Kassalikviditet i %	47,3%	424,8%	353,6%	421,1%
Soliditet i %	39,2	38,5%	37,1%	34,6%
Överskott för underhåll kr/kvm	291	306	286	274
Nettoomsättning	5 342	5 332	5 322	5 328
Resultat efter finansiella poster	394	1 012	728	1 017
Årets resultat	394	1 012	728	1 017
Eget kapital	22 190	21 796	20 784	20 056
varav underhållsfond	11 775	11 416	11 043	10 299
Utfört underhåll	254	327	491	115

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-insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	**7 212 015**	**-**	**11 415 572**	**2 156 843**	**1 011 503**	**21 795 933**
Avsättning till fond för yttre underhåll			686 000			
Årets uttag från fond för yttre underhåll			-326 718			
Balanseras i ny räkning				652 222	-1 011 503	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					393 832	393 832
Belopp vid årets utgång	**7 212 015**	**0**	**11 774 854**	**2 809 065**	**393 832**	**22 189 766**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 809 065
Årets resultat	393 832
Att disponera	3 202 897
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	701 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-253 563
Balanserat resultat	2 755 460
Summa	3 202 897

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

allabrf.se

Resultaträkning	**Not**	**2018-01-01 -2018-12-31**	**2017-01-01 -2017-12-31**
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 342 045	5 331 680
Summa rörelseintäkter		5 342 045	5 331 680
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 776 426	-2 681 625
Periodiskt underhåll	4	-253 563	-326 718
Övriga externa kostnader	5	-55 513	-21 273
Personalkostnader och arvoden	6	-127 791	-129 259
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 190 396	-595 310
Summa rörelsekostnader		-4 403 689	-3 754 185
Rörelseresultat		938 356	1 577 495
Finansiella poster	8		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 202	11 661
Räntekostnader och liknande resultatposter		-568 726	-577 653
Summa finansiella poster		-544 524	-565 992
Resultat efter finansiella poster		393 832	1 011 503
Resultat före skatt		393 832	1 011 503
Årets resultat		393 832	1 011 503

allabrf.se

Balansräkning	**Not**	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	49 106 302	50 296 698
Pågående nyanläggning	10	1 331 250	0
Summa materiella anläggningstillgångar		50 437 552	50 296 698
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Andra långfristiga fordringar	12	729 598	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		730 098	500
Summa anläggningstillgångar		51 167 650	50 297 198
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		22 155	0
Övriga fordringar	13	3 688 944	4 398 729
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	134 247	108 422
Summa kortfristiga fordringar		3 845 346	4 507 151
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	1 556 817	1 779 753
Summa kortfristiga placeringar		1 556 817	1 779 753
Summa omsättningstillgångar		5 402 163	6 286 904
SUMMA TILLGÅNGAR		56 569 813	56 584 102

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 212 015	7 212 015
Fond för yttre underhåll		11 774 854	11 415 572
Summa bundet eget kapital		18 986 869	18 627 587
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 809 065	2 156 843
Årets resultat		393 832	1 011 503
Summa fritt eget kapital		3 202 897	3 168 346
Summa eget kapital		22 189 766	21 795 933
Långfristiga skulder	16		
Övriga skulder till kreditinstitut		22 959 612	33 298 866
Summa långfristiga skulder		22 959 612	33 298 866
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	10 376 142	564 064
Förskott från kunder		0	12 430
Leverantörsskulder		366 807	223 744
Skatteskulder		9 706	8 815
Övriga skulder	17	63 612	64 763
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	604 168	615 487
Summa kortfristiga skulder		11 420 435	1 489 303
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 569 813	56 584 102

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 K3 är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2017 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 anskaffningsvärden 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.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,70
Inventarier	20,00

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 framåtriktat.

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 styrelsen.

Skulder till kreditinstitut
Av föreningens lån förfaller 10 009 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.

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 1 337 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 22 156 167 kr.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Årsavgifter bostäder	5 097 828	5 084 223
Hyresintäkter lokaler	69 660	68 007
Hyresintäkter garage	123 600	129 100
Hyresintäkter p-platser	29 050	29 200
Överlåtelseavgift	11 362	11 188
Pantförskrivningsavgift	9 982	8 487
Övriga intäkter	563	1 475
Summa nettoomsättning	5 342 045	5 331 680

allabrf.se

Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Fastighetsskötsel	331 133	341 480
Serviceavtal	17 184	17 026
Entreprenadstäd	51 225	46 200
Besiktningskostnader	4 125	3 281
Förbrukningsmaterial	16 545	14 845
Reparationer	316 891	197 900
Elavgifter	217 663	228 798
Uppvärmning	645 928	612 070
Vatten och avlopp	376 583	397 914
Sophämtning	156 398	156 230
Fastighetsförsäkringar	58 523	55 736
Föreningsavgäld	0	22 525
Kabel-TV, bredband m.m	179 280	179 320
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	128 531	126 075
Administrativ förvaltning enligt avtal	99 876	108 226
Vicevärdstjänster enl avtal	144 596	141 096
Övriga externa tjänster, drift	788	3 175
Studie- och fritidsverksamhet	4 026	2 812
Medlems- och föreningsavgifter	25 200	25 200
Övriga driftskostnader	1 930	1 717
Summa driftkostnader	2 776 426	2 681 625

Not 4 Periodiskt underhåll

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Planerat underhåll mark	0	119 128
Planerat underhåll källare	160 250	0
Planerat underhåll värme	0	179 265
Planerat underhåll el-installationer	0	28 325
Planerat underhåll vatten och avlopp	93 313	0
Summa underhållskostnader	253 563	326 718

allabrf.se

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Förbrukningsinventarier o dyl.	738	6 500
Kontorsmaterial och liknande	1 464	150
Telefon och porto	4 629	3 864
Konsultarvoden	39 686	1 836
Revisionsarvode extern revisor	9 296	8 767
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	-300	156
Summa övriga externa kostnader	55 513	21 273

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Styrelsearvoden	99 945	98 541
Arvoden föreningsrevisor	2 000	2 000
Arvode valberedning	1 000	1 000
Övriga arvoden	1 000	0
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	23 846	27 717
Summa personalkostnader och arvoden	127 791	129 258

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Av- och nedskrivningar

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Avskrivning byggnader	1 190 396	595 310
Summa av- och nedskrivningar	1 190 396	595 310

allabrf.se

Not 8 Finansiella poster

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	5 315	2 594
Ränteintäkter från placeringar	18 887	9 066
Ränteintäkter från skattekonto	0	1
Räntekostnader	-568 726	-577 653
Summa finansiella poster	-544 524	-565 992

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	70 097 703	70 097 703
Ingående avskrivning på byggnader	-22 227 005	-21 631 695
Årets avskrivningar, byggnader	-1 190 396	-595 310
Bokförda värden byggnader	46 680 302	47 870 698
Mark	2 426 000	2 426 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	49 106 302	50 296 698
Taxeringsvärde byggnad	49 757 000	49 757 000
Taxeringsvärde mark	15 199 000	15 199 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Årets anskaffning	1 331 250	0
Utgående redovisat värde	1 331 250	0

Pågående nyanläggning avser nya dörrar och låssystem. Beräknad utgift uppgår till ca 1,8 miljoner och beräknas vara färdig 2019. Nyttjandeperioden bedöms till 30 år.

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
HSB Uppsala, bunden placering	729 598	0
Summa övriga långfristiga placeringar	729 598	0

Not 13 Övriga fordringar

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Avräkning klientmedelskonto	0	1 588 431
I avräkning med HSB Uppsala	3 680 658	2 803 227
Skattekonto	8 286	7 071
Summa övriga fordringar	3 688 944	4 398 729

allabrf.se

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Försäkringspremier	64 375	58 523
Kabel-TV avgifter m.m.	44 820	44 820
Förvaltningsavtal	13 542	0
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	0	780
Upplupna ränteintäkter	10 687	4 299
Övrigt upplupet och förutbetalt	823	0
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	134 247	108 422

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
HSB Uppsala, bunden placering	1 556 817	1 779 753
Summa övriga kortfristiga placeringar	1 556 817	1 779 753

Kortfristiga placeringar med följande villkor:

	Ränta	Löptid	Belopp
HSB Uppsala, bunden placering	0,50 %	2019-02-27	923 773
HSB Uppsala, bunden placering	0,50 %	2019-03-10	132 038
HSB Uppsala, bunden placering	0,40 %	2019-01-10	501 006
			1 556 817

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut	33 335 754	33 862 930
Summa långfristiga skulder	33 335 754	33 862 930
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckninger		
Uttagna pantbrev i fastighet	64 648 000	64 648 000
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	64 648 000	64 648 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,53	2021-03-30	9 860 734
Stadshypotek	1,98	2019-12-01	10 008 678
Stadshypotek	1,59	2020-06-01	13 446 342
Summa			33 335 754
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-367 464
Avgår lån för omförhandling 2019			-10 008 678
Totalt			22 959 612
Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år			31 498 434

Not 17 Övriga skulder

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Fond för inre underhåll	29 238	29 238
Källskatt för arvoden och personallöner	18 518	17 854
Arbetsgivaravgift	10 813	12 378
Övriga kortfristiga skulder	5 043	5 293
Summa övriga skulder	63 612	64 763

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Reparationskostnader	11 881	27 104
Kostnader för förvaltningsavtal	49 552	57 962
Arvode revision	9 091	8 708
Elavgifter	26 873	26 166
Uppvärmningskostnader	95 682	93 348
Förutbetalda hyror och avgifter	410 305	402 199
Övrigt upplupet och förutbetalt	785	0
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	604 168	615 487

allabrf.se

Bålsta 2019 - 03 - 26

Lars Lindewall

Viveca Alexander

Åsa Hellström

Mattias Nyqvist

Ing-Marie Ekström

Linus Norlund

Mari Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04 - 12.

Sven-Eric Svensson
Av föreningen vald revisor

Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf 128 Astrakanen i Bålsta, org.nr. 716422-3427

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 128 Astrakanen i Bålsta 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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. 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 128 Astrakanen i Bålsta 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 revisorssed 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 12/4 -2019

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sven-Erik Svensson
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).

ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se

allabrf.se

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