allabrf.se

2017

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening
352 Rådhuset i Östhammar



ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se

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

allabrf.se

HSB Brf 352 Rådhuset i Östhammar
Org nr 716422-2502

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	5
Flerårsöversikt	6
Förändring i eget kapital	7
Resultatdisposition	7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	12
Upplysningar till resultaträkningen	12
Upplysningar till balansräkningen	15

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

allabrf.se

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening 352 Rådhuset i Östhammar (716422-2502) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1988. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Östhammar 38:2 och Östhammar 39:5 som byggdes år 1991 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 2017-08-23.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-08. Extra stämma hölls 2017-04-03 då det beslutades om att anta nya stadgar. Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Per Sandquist	ordförande	avgick 2017-06-18
Kenth Axelsson	vice ordförande	
Rolf Söderqvist	sekreterare	i tur att avgå
Kristina Forsberg	ledamot	
Ragnar Jalakas	ledamot	utsedd av HSB Uppsala, avgick under 2017
Margot Blomqvist	suppleant	
Lovisa Nordqvist	suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare är Kenth Axelsson, Rolf Söderqvist och Ann-Kristin Öberg, två i förening.
Styrelsen har sitt säte i Östhammar.

Revisorer har under året varit Gunborg Mussener, vald av föreningen och Niclas Wärenfeldt från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund. Som suppleant för Gunborg Mussener valdes Kenneth Karlsson.

I valberedningen ingår Gunilla Agne, sammankallande samt Helmut Mussener och Yngve Eriksson.

Förvaltare har varit Ann-Kristin Öberg.

Studie- och fritidsledare har varit styrelsen.

Tidigare ordföranden samt sekreteraren har genomgått kunskapshöjande kurser avseende bland annat underhållsplanering. Inför julen höll styrelsen en sammankomst med medlemmarna varvid det bjöds på glögg och där man hade möjlighet att ställa frågor. Styrelsen har under året givit ut 8 stycken informationsblad.

Vad gäller fastighetsskötsel är föreningens ambition att allt skall fungera väl och vara välskött. Vår fastighetsförvaltare Christer Borgström som har 100 % koll på verksamheten sköter den uppgiften på ett föredömligt sätt liksom föreningens HSB förvaltare Anki Öberg som bland annat sköter mycket av kontakterna med boende och lokalinnehavare. Anki är väl insatt i vad som gäller juridiskt i olika ärenden inom bostadsrättsområdet samt är liksom Christer ett stort stöd för styrelsen i sitt arbete.

För löpande underhåll och service har föreningen avtal enligt följande:

Leverantör	*Avtalstyp*
Caverion AB	Ventilationsutrustning lokaler
Kone AB och Inspecta Sweden AB	Hissar och larmservice
Vattenreningsgruppen H2O AB	Undercentral med tillhörande utrustning
Dekra Industial AB	Undercentral med tillhörande utrustning
Team Wåhlin Bygg & VVS AB	Undercentral med tillhörande utrustning
Burman städ AB	Städning
Ventilationstjänst AB	OVK
Upplands Boservice AB	Ekonomisk förvaltning

Föreningens boende bistår också med olika insatser. Sejdy Eriksson handhar distribution till boende och lokalinnehavare av information från styrelsen, HSB-förvaltaren mfl. Helmut Mussener hjälper behövande att frakta bort sopor. Torvald Berggren och Yngve Eriksson ser till att pappersinsamlingen fungerar. Kenneth Karlsson sköter flaggning. Peter Sandquist har varit behjälplig med TV och dataproblem. Vad gäller föreningens utegårdar engagerar sig ett antal boende och ser till våra vackra blomster.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 306 493 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 476 008 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 716 719 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. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflösesanalys på sid 11.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 4 427 384 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 669 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 716 719 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Styrelen har som målsättning att föreningens fastigheter med tillhörande område skall vara attraktiva att bo eller verka i och föreningen har därför under senare år nu när föreningens ekonomiska förutsättningar avseende bland annat likviditet är relativt gynnsamma prioriterat underhållet. I förhållande till föreningens udnerhållsplan har dock vissa förändringar vidtagits då vissa investeringar tidigarelagts och andra senarelagts. Det senare gäller främst utbyte av lägenhetsaggregaten då de befintliga har bedömts fortfarande vara funktionella. Under året har föreningen genomfört underhållsåtgärder till en kostnad av 716 719 kr.

Följande större underhåll har genomförts under året:

- Ny exteriörbelysning har installerats
- Bilparkeringen har kompletterats med 5 stycken nya motorvärmare
- Renovering/målning/byte av ytterdörrar, dörrar till förråd, soprum mm har genomförts. Några dörrar återstår att åtgärda och kommer vara klara under första kvartalet år 2018.
- Renovering/målning av carports, staket, förråd och soprum har genomförts enligt plan avseende område H.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes 2017-06-14. Vid besiktning framkom inga väsentliga brister.

Vad gäller år 2018 har föreningen budgeterat 1 100 000 kr för underhåll.
Under första kvartalet sker följande:

- Byte av expansionskärl i undercentralen kommer att ske under januari månad till en kostnad av 48 300 kr
- Befintliga handdukstorkar ersätts med elektriska
- Nödvändiga investeringar kommer att ske i undercentralen
- De dörrar som återstår att renovera/byta kommer att åtgärdas
- Ventilationsrengöring genomförs och de anmärkningar som noterades i samband med OVK-besiktningen kommer att åtgärdas

Under våren/sommaren kommer följande under att genomföras

- Balkonger kommer vid behov att renoveras/målas
- Återstående carports, staket, förråd och soprum kommer att renoveras/målas
- Visst underhåll av fasader kommer att genomföras.

Härtill kommer ett löpande underhåll under året att ske avseende inre underhåll, lägenhetsaggregat, fläktar mm.

Två av föreningens lån med Stadshypotek som nuvarande långivare kommer att omsättas under år 2018.

Styrelsen beslutade att inte höja årsavgifterna.

allabrf.se

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 920 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 66 (64).
Under året har 3 (2) bostadsrätter överlåtits.
Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Östhammar 38:2 och Östhammar 39:5 har ett taxeringsvärde uppgående till 43 931 000 kr, varav byggnadsvärdet är 33 200 000 kr. Fastigheterna bebyggdes 1991.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	10 st
med sammanlagd yta av 4 059 kvm	1 ½ rok	3 st
	1 ½ rokv	2 st
	2 rok	24 st
	2 ½ rok	2 st
	3 rok	7 st
	3 ½ rok	8 st
Summa bostadslägenheter		56 st
Lokaler med bostadsrätt 514 kvm		5 st
Lokaler med hyresrätt 122 kvm		3 st
P-plats utan tak (E)		15 st
Carport (E)		31 st
Gästparkering/snöuppläggning		5 st

(E= eluttag för motor- och kupévärmare).

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam. 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.

	2017	2016	2015	2014
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	920	920	920	920
Låneskuld kr/kvm	7 160	7 840	7 712	7 854
Likvida medel	3 138	2 714	2 492	1 503
Kassalikviditet i %	264,3	202,7	206,8	130,0
Soliditet i %	27,7	26,8	28,8	27,2
Överskott för underhåll kr/kvm	383	403	373	184
Nettoomsättning	4 421	4 442	4 410	4 330
Resultat efter finansiella poster	306	-1 072	816	-92
Årets resultat	306	-1 072	816	-92
Eget kapital	13 204	12 908	13 970	13 154
varav underhållsfond	4 427	5 928	5 411	4 956
Utfört underhåll	717	2 064	47	123

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.

Förändring i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Redovisat resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	**6 859 006**	**1 442 000**	**5 927 541**	**-258 295**	**-1 072 347**	**12 897 905**
Avsättning till fond för yttre underhåll			564 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-2 064 157			
Balanseras i ny räkning				427 810	1 072 347	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					306 493	306 493
Belopp vid årets utgång	**6 859 006**	**1 442 000**	**4 427 384**	**169 515**	**306 493**	**13 204 398**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	169 515
Årets resultat	306 493
Att disponera	476 008
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	669 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-716 719
Balanserat resultat	523 726
Summa	476 007

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**	**2017-01-01 -2017-12-31**	**2016-01-01 -2016-12-31**
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 421 314	4 441 635
Summa rörelseintäkter		4 421 314	4 441 635
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 999 917	-3 399 538
Övriga externa kostnader	4	-207 640	-90 643
Personalkostnader och arvoden	5	-277 409	-292 637
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-777 203	-777 204
Summa rörelsekostnader		-3 262 169	-4 560 022
Rörelseresultat		1 159 145	-118 387
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 698	9 189
Räntekostnader och liknande resultatposter		-859 350	-963 149
Summa finansiella poster		-852 652	-953 960
Resultat efter finansiella poster		306 493	-1 072 347
Resultat före skatt		306 493	-1 072 347
Årets resultat		306 493	-1 072 347

Balansräkning	**Not**	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	44 332 645	45 108 011
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	1 837
Summa materiella anläggningstillgångar		44 332 645	45 109 848
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Egen lokal	9	58 000	58 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		58 500	58 500
Summa anläggningstillgångar		44 391 145	45 168 348
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		9 959	41 354
Övriga fordringar	10	2 641 283	2 206 298
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	85 631	121 721
Summa kortfristiga fordringar		2 736 873	2 369 373
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	12	505 868	505 868
Summa kortfristiga placeringar		505 868	505 868
Summa omsättningstillgångar		3 242 741	2 875 241
SUMMA TILLGÅNGAR		47 633 886	48 043 589

allabrf.se

Balansräkning	**Not**	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 301 006	8 301 006
Fond för yttre underhåll		4 427 384	5 927 541
Summa bundet eget kapital		12 728 390	14 228 547
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		169 515	-258 295
Årets resultat		306 493	-1 072 347
Summa fritt eget kapital		476 008	-1 330 642
Summa eget kapital		13 204 398	12 897 905
Långfristiga skulder	13		
Övriga skulder till kreditinstitut		33 180 060	33 706 168
Summa långfristiga skulder		33 180 060	33 706 168
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	437 818	768 408
Leverantörsskulder		242 849	136 266
Skatteskulder		3 064	0
Övriga skulder	14	49 238	42 980
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	516 459	491 862
Summa kortfristiga skulder		1 249 428	1 439 516
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 633 886	48 043 589

allabrf.se

Kassaflödesanalys	**2017-01-01 -2017-12-31**	**2016-01-01 -2016-12-31**
Löpande verksamhet		
Årets resultat	306 493	-1 072 347
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	777 203	777 204
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 083 696	-295 143
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	58 734	-68 902
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	135 482	20 947
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 277 912	-343 098
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-856 698	565 641
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-856 698	565 641
Årets kassaflöde	421 214	222 543
Likvida medel vid årets början	2 714 012	2 491 469
Likvida medel vid årets slut	3 135 226	2 714 012

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB samt avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Uppsala in i de likvida medlen.

allabrf.se

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 100-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 74 år. Inventarier skrivs av linjärt med 20 % per 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 11 472 742 kr till omförhandling under 2018. Enligt kreditvillkoren förlängs 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

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Årsavgifter bostäder	3 733 800	3 733 791
Årsavgifter lokaler	394 164	413 802
Årsavgiftsbortfall	0	-19 641
Hyresintäkter lokaler	169 882	192 766
Hyresintäkter p-platser	102 625	110 700
Hyresrabatter	-750	0
Överlåtelseavgift	2 240	3 334
Pantförskrivningsavgift	896	888
Övriga intäkter	18 457	5 995
Summa nettoomsättning	4 421 314	4 441 635

allabrf.se

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	9 954	1 702
Serviceavtal	47 735	32 097
Entreprenadstäd	23 430	8 267
Besiktningskostnader	51 117	2 991
Snörenhållning	142	4 458
Förbrukningsmaterial	15 547	13 202
Reparationer	87 041	282 794
Elavgifter	29 397	26 910
Uppvärmning*	329 611	260 943
Vatten och avlopp	147 929	151 910
Sophämtning	47 632	51 275
Fastighetsförsäkringar	48 080	49 445
Kabel-TV, bredband m.m	89 992	117 456
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	108 290	105 658
Administrativ förvaltning enligt avtal	104 252	95 158
Vicevärdstjänster enl avtal	80 711	80 730
Övriga externa tjänster, drift	22 477	7 190
Studie- och fritidsverksamhet	6 861	7 000
Medlems- och föreningsavgifter	19 500	19 500
Övriga driftskostnader	13 500	16 694
Summa driftkostnader	1 283 198	1 335 380

Uppvärmningskostnad för dec 2016 är bokad på år 2017, 29 tkr.

Underhållskostnader		
Planerat underhåll tak	0	133 542
Planerat underhåll fasad	407 102	427 431
Planerat underhåll fönster och dörrar	168 868	1 491 658
Planerat underhåll ventilation	6 562	0
Planerat underhåll el-installationer	134 187	3 883
Planerat underhåll vatten och avlopp	0	7 644
Summa underhållskostnader	716 719	2 064 158
Summa fastighets- och driftkostnader	1 999 917	3 399 538

allabrf.se

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Förbrukningsinventarier o dyl.	1 330	17 542
Kontorsmaterial och liknande	4 439	7 253
Telefon och porto	960	410
Konsultarvoden	190 333	57 325
Revisionsarvode extern revisor	9 008	8 113
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	1 570	0
Summa övriga externa kostnader	207 640	90 643

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Män	1	1
Löner till anställda	144 522	155 592
Styrelsearvoden	55 000	55 000
Arvoden föreningsrevisor	2 050	1 920
Arvode valberedning	1 500	1 470
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	66 395	66 880
Övriga personalkostnader	7 942	11 775
Summa personalkostnader och arvoden	277 409	292 637

Föreningen har en anställd personal.

Not 6 Finansiella poster

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	3 157	1 940
Ränteintäkter från placeringar	3 541	7 082
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	0	113
Ränteintäkter från skattekonto	0	54
Räntekostnader	-859 350	-963 149
Summa finansiella poster	-852 652	-953 960

allabrf.se

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	59 544 861	59 544 861
Ingående avskrivning på byggnader	-15 183 850	-14 408 484
Årets avskrivningar, byggnader	-775 366	-775 366
Bokförda värden byggnader	43 585 645	44 361 011
Mark	747 000	747 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	44 332 645	45 108 011
Taxeringsvärde byggnad	33 200 000	33 200 000
Taxeringsvärde mark	10 731 000	10 731 000

Not 8 Maskiner och inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	158 317	158 317
Ingående avskrivningar på inventarier	-156 480	-154 642
Årets avskrivning på inventarier	-1 837	-1 838
Utgående redovisat värde	0	1 837

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2017-12-31	2016-12-31
Andel i HSB Uppsala	500	500
Egen lokal	58 000	58 000
Summa andra långfr. v.pappersinnehav	58 500	58 500

Not 10 Övriga fordringar

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Avräkning klientmedelskonto	694 997	677 417
I avräkning med HSB Uppsala	1 937 425	1 530 727
Skattekonto	8 861	110
Skattefordran	0	8 188
Summa övriga fordringar	2 641 283	2 216 442

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Försäkringspremier	50 484	49 445
Kabel-TV avgifter m.m.	14 892	18 024
Förvaltningsavtal	16 714	15 879
Upplupna ränteintäkter	3 541	3 541
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	34 832
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	85 631	121 721

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
HSB Uppsala, bunden placering	505 868	505 868
Summa övriga kortfristiga placeringar	505 868	505 868

Kortfristiga placeringar med följande villkor:

	Ränta	Löptid	Belopp
HSB Uppsala, bunden placering	0,70 %	2019-02-06	505 868
Summa			505 868

allabrf.se

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut	33 617 878	34 474 576
Summa långfristiga skulder	33 617 878	34 474 576

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	48 339 000	48 339 000
Andra ställda säkerheter	495 668	495 668
Summa ställda säkerheter	48 834 668	48 834 668

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	2,28	2021-03-30	1 071 675
Stadshypotek	1,75	2019-06-30	1 200 975
Stadshypotek	4,36	2018-09-30	5 301 597
Stadshypotek	2,17	2021-12-01	6 099 606
Stadshypotek	2,08	2018-01-30	6 162 975
Stadshypotek	1,99	2019-10-30	6 225 856
Stadshypotek	2,39	2020-01-30	7 547 024
Summa			33 609 708
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-437 818
Totalt			33 171 890

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 31 428 788

Not 14 Övriga skulder

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Momsskuld	41 450	1 581
Källskatt för arvoden och personallöner	2 254	2 846
Avräkning sociala avgifter	3 885	4 457
Övriga kortfristiga skulder	1 649	34 096
Summa övriga skulder	49 238	42 980

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Löner och arvoden	22 334	26 000
Semesterlöner	7 313	13 385
Arbetsgivaravgifter	9 314	12 375
Arvode revison	8 709	8 000
Elavgifter	3 233	2 466
Uppvärmningskostnader	43 926	0
Förutbetalda hyror och avgifter	324 015	331 789
Upplupna räntekostnader	97 615	87 204
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	10 643
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	516 459	491 862

Not 16 Eventualförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
Föreningsavgäld	495 668	495 668
Summa	495 668	495 668

Uppsala 2018-04-25

Kenth Axelsson

Rolf Söderqvist

Kristina Forsberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-27.

Gunborg Mussener
Av föreningen vald revisor

Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf 352 Rådhuset i Östhammar, org nr 716422-2502

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 352 Rådhuset i Östhammar för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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 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 352 Rådhuset i Östhammar för år 2017 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 27 / 4- 2018

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunborg Mussener
Av föreningen vald revisor

allabrf.se

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: Ägatan 5, Enköping
Telefon: 0171 - 47 83 00

ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se