

**HSB Brf 60 Stråken i Uppsala**  
**Org nr 716401-2325**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	4
Flerårsöversikt	5
Förändring i eget kapital	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	11
Upplýsningar till resultaträkningen	11
Upplýsningar till balansräkningen	14

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 2017-01-01 - 2017-12-31.

### 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 8 juli 2008.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 mars 2017. Styrelsen har under året hållit 19 st protokollförda sammanträden.

#### *Styrelsens sammansättning:*

Ahmet Milli	Ordförande
Angela Nilsson	Vice Ordförande
Viktoria Ahlbom	Sekreterare
Haida Abedian	Ledamot
Jeanette Johansson	Ledamot
Robert Yeghiazaryan	Ledamot
Malin Vesterlund	Ledamot utsedd av HSB Uppsala
Mounir Majdalani	Suppleant
Karen Yeghiazaryan	Suppleant
Nina Kirkegaard	Suppleant
Helena Johansson	Suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelsens ledamöter Ahmet Milli och Angela Nilsson samt suppleanterna Mounir Majdalani, Karen Yeghiazaryan, Nina Kirkegaard och Helena Johansson.

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 Niclas Wärenfeldt från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund. Som suppleant för Kenneth Johansson valdes Leif Larsson.

I valberedningen ingår, Per Stolpe sammankallande och Leif Larsson.

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 AB.  
För fastighetsskötsel har Upplands Boservice AB anlåtats.  
Städningen har utförts av PD Miljövårdsservice AB.  
Parkering: Parkia.  
Porttelefoner: QT Systems AB och JCel.  
Ytter/inner belysning: Lundkvist EL.  
Vaktbolag: Securitas.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

#### *Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 914 670 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 6 228 034 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 761 339 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 10.

#### *Underhåll och investeringar*

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 4 292 334 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 1 584 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 761 339 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

#### *Under året har åtgärder utförts enligt nedan.*

Underhåll av balkonger har genomförts under 2017 och beräknas avslutas under 2018.

Amorteringen på två lån är frysta och avbetalning av det största lånet sker med större amortering.

Nytt lån kommer tecknas under 2018 till fönsterrenovering. Kostnad ännu inte känd.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes våren 2017.

Styrelsemedlemmar har under året gått på kurser i HSB regi.

Samarbete med grannfastigheter gällande säkerheten i närområdet.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 639 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 214 (213).

Under året har 13 (16) bostadsrätter överlåtits.

*Inom parentes anges antal föregående år.*

Föreningens fastigheter Gottsunda 43:1 har ett taxeringsvärde uppgående till 120 777 000 kr, varav byggnadsvärdet är 93 422 000 kr. Fastigheterna byggdes 1980-81.

År 2012 installerades bergvärme i fastigheten.

År 2008 inreddes en gymlokal, Altfiolsv. 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		1 st
Garage		118 st
P-plats med motorvärmare		65 st
Gästparkeringar, Parkia		19 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa. Försäkringen inkluderar det s.k. bostadsrättstillägget.

## Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	639	639	639	639
Låneskuld kr/kvm	3 482	3 527	3 567	3 606
Likvida medel	10 184	8 374	7 170	6 721
Kassalikviditet i %	319,7	303,7	266,8	222,1
Soliditet i %	19,0	18,0	17,4	17,1
Överskott för underhåll kr/kvm	178	214	203	217
Nettoomsättning	11 622	11 641	11 676	11 785
Resultat efter finansiella poster	915	463	66	1 723
Årets resultat	915	463	66	1 723
Eget kapital	14 802	13 887	13 424	13 358
varav underhållsfond	4 292	4 853	5 215	3 887
Utfört underhåll	761	1 820	2 020	600

### 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	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Redovisat resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>4 281 200</b>	<b>4 853 036</b>	<b>4 289 443</b>	<b>463 219</b>	<b>13 886 898</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll		1 259 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll		-1 819 702			
Balanseras i ny räkning			1 023 921	-463 219	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-				
Årets resultat				914 670	914 670
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>4 281 200</b>	<b>4 292 334</b>	<b>5 313 364</b>	<b>914 670</b>	<b>14 801 568</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	5 313 364
Årets resultat	914 670
	<hr/>
Att disponera	6 228 034
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	1 584 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-761 339
Balanserat resultat	5 405 373
	<hr/>
Summa	6 228 034

### *Ekonomisk ställning och resultat*

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

2

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	11 622 426	11 640 879
<b>Summa rörelseintäkter</b>		11 622 426	11 640 879
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	3	-7 837 809	-8 131 632
Övriga externa kostnader	4	-77 199	-93 136
Personalkostnader och arvoden	5	-307 651	-243 272
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 411 009	-1 421 282
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-9 633 668	-9 889 322
<b>Rörelseresultat</b>		1 988 758	1 751 557
<b>Finansiella poster</b>	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 993	9 651
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 090 081	-1 297 989
<b>Summa finansiella poster</b>		-1 074 088	-1 288 338
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		914 670	463 219
<b>Resultat före skatt</b>		914 670	463 219
<b>Årets resultat</b>		914 670	463 219

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	67 002 984	68 413 993
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		67 002 984	68 413 993
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		67 003 484	68 414 493
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		5 099	21 904
Övriga fordringar	10	10 300 243	8 399 531
Aktuell skattefordran		53 938	62 022
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	341 308	332 961
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		10 700 588	8 816 418
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	12	1 274	203
<b>Summa kassa och bank</b>		1 274	203
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		10 701 862	8 816 621
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		77 705 346	77 231 114



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 281 200	4 281 200
Fond för yttre underhåll		4 292 334	4 853 036
Summa bundet eget kapital		8 573 534	9 134 236
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 313 364	4 289 443
Årets resultat		914 670	463 219
Summa fritt eget kapital		6 228 034	4 752 662
<b>Summa eget kapital</b>		14 801 568	13 886 898
<i>Långfristiga skulder</i>	13		
Övriga skulder till kreditinstitut		59 556 094	60 398 873
<b>Summa långfristiga skulder</b>		59 556 094	60 398 873
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	785 880	728 981
Leverantörsskulder		733 980	542 614
Övriga skulder	14	328 399	353 550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 499 425	1 320 198
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		3 347 684	2 945 343
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		77 705 346	77 231 114

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Årets resultat	914 670	463 219
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 411 009	1 421 282
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	2 325 679	1 884 501
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-83 383	-150 314
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	353 526	157 895
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	2 595 822	1 892 082
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	0	0
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-785 880	-687 716
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-785 880	-687 716
<b>Årets kassaflöde</b>	1 809 942	1 204 366
Likvida medel vid årets början	8 374 257	7 169 891
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	10 184 199	8 374 257

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

## 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 återstår 64 år. Bergvärmeinstallationen skrivs av med linjär avskrivning på 25 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 10 922 069 kr till omförhandling under 2018. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet 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	10 943 556	10 943 556
Hysesintäkter lokaler	63 088	62 883
Hysesintäkter garage	480 100	469 850
Hysesintäkter p-platser	90 300	89 600
Överlåtelseavgift	16 788	25 534
Pantförskrivningsavgift	8 044	13 747
Övriga intäkter	20 550	35 709
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>11 622 426</b>	<b>11 640 879</b>

10

**Not 3      Drift- och underhållskostnader**

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
<b><i>Driftkostnader</i></b>		
Fastighetsskötsel	597 474	573 325
Serviceavtal	440 622	370 503
Entreprenadstäd	256 335	195 015
Besiktningkostnader	77 094	10 860
Förbrukningsmaterial	44 906	42 386
Reparationer	1 403 721	672 402
Elavgifter	479 772	471 903
Uppvärmning	1 503 395	1 838 021
Vatten och avlopp	528 545	537 815
Sophämtning	273 576	220 179
Fastighetsförsäkringar	221 644	207 244
Kabel-TV, bredband m.m	402 568	401 287
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	273 950	265 866
Administrativ förvaltning enligt avtal	160 740	157 920
Vicevärdstjänster enligt avtal	228 304	218 872
Övriga externa tjänster, drift	121 275	60 688
Studie- och fritidsverksamhet	9 749	7 737
Medlems- och föreningsavgifter	51 900	51 900
Övriga driftskostnader	900	8 007
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>7 076 470</b>	<b>6 311 930</b>
<b><i>Underhållskostnader</i></b>		
Planerat underhåll fasad	614 711	1 600 827
Planerat underhåll fönster och dörrar	28 856	0
Planerat underhåll mark	85 902	0
Planerat underhåll garage	31 870	0
Planerat underhåll lås-system	0	218 875
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>761 339</b>	<b>1 819 702</b>
<b>Summa fastighets- och driftkostnader</b>	<b>7 837 809</b>	<b>8 131 632</b>

2

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	15 538	40 859
Kontorsmaterial och liknande	30 765	31 310
Telefon och porto	5 402	3 201
Konsultarvoden	12 011	4 620
Revisionsarvode extern revisor	13 483	13 146
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>77 199</b>	<b>93 136</b>

**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Styrelsearvoden	126 758	135 344
Arvoden föreningsrevisor	3 000	3 000
Arvode valberedning	4 000	6 000
Övriga arvoden	116 200	48 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	57 693	50 928
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>307 651</b>	<b>243 272</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 6 Finansiella poster**

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	15 982	8 537
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	0	296
Ränteintäkter från skattekonto	11	818
Räntekostnader	-1 090 081	-1 297 989
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-1 074 088</b>	<b>-1 288 338</b>

B

## Upplysningar till balansräkningen

### Not 7 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	83 303 617	83 303 617
Ingående avskrivning på byggnader	-20 110 624	-18 699 615
Årets avskrivningar, byggnader	-1 411 009	-1 411 009
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<u>61 781 984</u>	<u>63 192 993</u>
Mark	5 221 000	5 221 000
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<u>67 002 984</u>	<u>68 413 993</u>
Taxeringsvärde byggnad	93 422 000	93 422 000
Taxeringsvärde mark	27 355 000	27 355 000

### Not 8 Maskiner och inventarier

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	104 857	104 857
Ingående avskrivningar på inventarier	-104 857	-94 584
Årets avskrivning på inventarier	0	-10 273
<b>Utgående redovisat värde</b>	<u>0</u>	<u>0</u>

### Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

**Not 10 Övriga fordringar**

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Avräkning klientmedelskonto	1 186 237	1 143 348
I avräkning med HSB Uppsala	8 996 688	7 230 706
Skattekonto	117 318	25 477
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>10 300 243</b>	<b>8 399 531</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	45 263	46 798
Sophämningskostnader	28 628	37 811
Försäkringspremier	74 249	73 145
Kabel-TV avgifter m.m.	30 375	29 371
Förvaltningsavtal	11 054	3 512
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	126 935	126 644
Övrigt upplupet och förutbetalt	24 804	15 680
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>341 308</b>	<b>332 961</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Handkassa	1 274	203
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 274</b>	<b>203</b>

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	60 341 974	61 127 854
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>60 341 974</b>	<b>61 127 854</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckning	66 624 000	66 624 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>66 624 000</b>	<b>66 624 000</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2017-12-31</u>
Stadshypotek	1,260	2020-03-30	7 704 822
Stadshypotek	1,620	2019-12-30	9 405 000
Stadshypotek	1,300	2021-12-30	9 423 744
Stadshypotek	0,990	2018-03-30	10 922 069
Stadshypotek	1,350	2020-03-30	11 159 719
Stadshypotek	3,800	2023-01-30	<u>11 726 620</u>
Summa			60 341 974
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			<u>-785 880</u>
Totalt			59 556 094

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 56 412 574

**Not 14 Övriga skulder**

	<u>2017-01-01</u>	<u>2016-01-01</u>
	<u>-2017-12-31</u>	<u>-2016-12-31</u>
Momsskuld	5 700	5 700
Fond för inre underhåll	313 663	320 643
Övriga kortfristiga skulder	9 036	27 207
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>328 399</b>	<b>353 550</b>




**Not 15      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Löner och arvoden	69 508	96 655
Arbetsgivaravgifter	19 900	30 369
Reparationskostnader	116 497	43 127
Underhållsutgifter	44 738	0
Arvode revision	13 401	13 056
Elavgifter	177 241	171 603
Uppvärmningskostnader	21 813	68 233
Sophämningskostnader	0	2 602
Förutbetalda hyror och avgifter	962 058	813 857
Upplupna räntekostnader	74 269	79 246
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	1 450
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<u>1 499 425</u>	<u>1 320 198</u>

Uppsala 2018-04-01

Ahmet Milli



Angela Nilsson



Viktoria Ahlbom



Haida Abedian



Jeanette Johansson



Robert Yeghiazaryan



Malin Vesterlund



Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-05.



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 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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, förfälskning, 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 revisionsred 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 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 revisionsssed 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 fortlopande 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 5/4-2018

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB

Kenneth Johansson  
Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund utsedd  
revisor