

HSB brf Stickan i Uddevalla



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Stickan i Uddevalla, org.nr. 758500-0636 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01--2019-06-30, föreningens 55:e verksamhetsår. Årsredovisningen är upprättad i hela svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har sitt säte i Uddevalla kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1990:1229). Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastigheter Uddevalla Hönseberget 1-3 färdigställdes 1966-68.

På fastigheten finns 2 bostadshus i 9 våningar och 1 bostadshus i 7 våningar med tillsammans 16 trapphus med adresserna Samnerödsvägen 2 - 10 jämna nummer och Kämpegatan 35 - 57 ojämna nummer.

På fastigheten finns även en byggnad med förskola som upplåts med bostadsrätt, Kämpegatan 47.

Föreningens objekt fördelar sig enligt följande:

1 r m kokvrå	4 st	97 m ²
1 r o k	39 st	1 677 m ²
2 r o k	143 st	8 979 m ²
3 r o k	144 st	11 232 m ²
4 r o k	37 st	3 470 m ²
	367 st	25 454 m ²
Lokal med bostadsrätt	1 st	317 m ²
Lokaler, förråd	78 st	537 m ²
		854 m ²
P-Platser	349 st + 27 gästplatser varav 3 st. handikapp	

AK Su HA
K Jo Coe

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar med kollektivt bostadsrättstillägg. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättshavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningen nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 4 september 2018.

Föreningen har avtal med HSB Norra Bohuslän avseende administrativ förvaltning.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 november 2018 med 74 personer närvarande varav 61 röstberättigade medlemmar.

Efter den senaste stämman och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelsen och suppleanter			Vald t.o.m. årsstämman
Ordinarie ledamöter:	Suljo Kurtagic	ordförande	2019
	Anders Larsson	vice ordförande	2019
	Helene Armsanius	sekreterare	2019
	Göran Gustavsson		2020
	Joakim Johansson		2020
	Owe Lislerud	utsedd av HSB Norra Bohuslän	2019
Suppleanter:	Teppo Määttä	utsedd av HSB Norra Bohuslän	2019
Ordinarie revisorer:	Ann-Marie Niklasson	utsedd av stämman	2019
		revisor utsedd av HSB Riksförbund	
Revisorssuppleanter:	Ingemar Attemar	utsedd av stämman	2019
		revisor utsedd av HSB Riksförbund	

Styrelsen har under året hållit 14 st. protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit styrelsens ledamöter, alternativt Suljo Kurtagic, Anders Larsson, Joakim Johansson och Helene Armsanius, två i förening.

Vicevärd och anställda

Vicevärd har varit Rune Armsanius.

Föreningen har en heltidsanställd fastighetsskötare samt en deltidsanställd lokalvärdare.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Norra Bohuslän fullmäktige har varit Helene Armsanius och Anders Larsson, suppleant Joakim Johansson.

Valberedning

Valberedning har varit Erik Olsson sammankallande, samt Ernstine Fredriksson och Jimmy Pettersson.

Handwritten signatures in blue ink, including initials like "FK", "En", "AK", "Ha", "J", and "Cee".

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgifter och hyror

Avgifterna höjdes senast 2016-07-01 med 0,95 % och budgeten för 2019/20 utvisar inget höjningsbehov. Årsavgiften uppgår till kronor 700 kr/m² inklusive värme och varmvatten. Budgeterad kostnad för uppvärmning och varmvatten uppgår till 94 kr/m².

Styrelsen har beslutat att kategorisera uthyrningslokaler och uthyrningsförråd i två kategorier och utifrån det bestämt hyran per m² i förhållande till ordinarie bostadsavgiften/ m²/år i föreningen

Skulder till kreditinstitut

Föreningen har bytt bank till Handelsbanken under förra året och i januari 2019 flyttades andra delen av lånet (8,8 miljoner kronor) som var hos Nordea till Handelsbanken. I samband med det amorterades det 4 miljoner kronor extra. Brf Stickans totala banklån ligger på 279 tkr/lägenhet i genomsnittet eller 3,9 tkr/m² av total bostads- och lokal yta i föreningen per 2019-06-30.

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen genomfört följande större underhålls- och investeringsåtgärder:

Styrelsens stadgeenliga fastighetsbesiktning har skett i början av 2019 på detaljnivå och finns dokumenterad i två besiktningsrapporter på 10 år och en evig med dokumenterade mängder, åtgärds år, intervaller och nästa åtgärds år med kostnader per varje post utifrån kostnadsläge för februari 2019.

Dessa besiktningsrapporter var grunden till den nya underhållsplanen och planerade åtgärder inom 5 år, 10 år och fram till år 2049.

I planen finns totalt 730 åtgärder med längsta intervall upp till 50 år som är värda totalt 186,8 miljoner kronor. Årsavsättningen ligger på 3 750 tkr/år (147 kr/år per kvm bostadsarea.)

Funktionskontroll av ventilationssystemet enl. SFS 1991:1273 har skett 2017 med godkänt resultat. Nästa besiktning skall ske om 6 år (2023).

Styrelsen har fortsatt med energioptimeringen och förbättrande åtgärder utifrån tidigare planer samt nya underhållsplanen.

Styrelsen har en ny underhållsplan, som senast uppdaterades i april 2019.

Under året har föreningen genomfört större underhålls- och investeringsåtgärder:

Installation av nytt styrningssystem för fjärrvärme och ventilationsfläktar färdigställdes innan värmesäsongen 2018/2019.

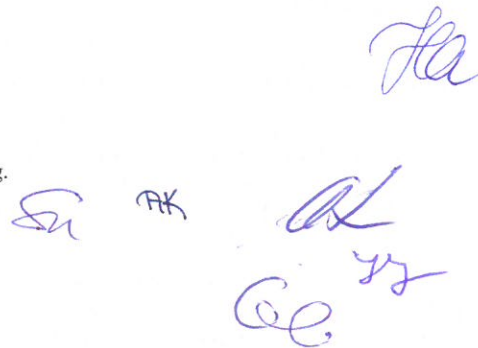
Backen mellan B och C huset har färdigt planterats och ny trappa har monterats. Det betyder att det stora projektet, som har pågått under flera år, med nya parkeringsplatser, nya moderna LED armaturer, asfalteringar och markarbetet är klart. Allt ser bra ut och vi är väldigt stolta att vi har lyckats riktigt bra med hela arbetet.

Upphandlade och påbörjade underhållsåtgärder på Hönsebergets förskola enligt plan färdigställdes under sommaren 2018.

I maj 2018 hade vi en stor vattenläckage i en vattenledning till brandpost utanför C-huset och utbyte av den ledningen gjordes enligt plan under hösten 2018. Arbetet gjordes ihop med marktytor utanför C-huset (mot järnvägen) som fräschades upp med en ny trappa, nya planteringar och en ny pergola under hösten till våren 2019.

Ny statusbedömning av resterande hissar gjordes och utifrån det har styrelsen beslutat och beställt renovering av ytterligare två hissar (Kämpegatan 41 är klar och Kämpegatan 53 pågår och blir klar i september 2019).

Övrigt underhåll sker enligt detaljerad underhållsplan och utifrån behov och besiktningsbedömning.



Följande större åtgärder är utförda i fastigheten:

	<u>Utfört år:</u>
Investering i helt nya större och inglasade balkonger samt byte av tillhörande fönster/dörr.	2007/2018
Stam och badrumsrenovering.	2009/2010
Renovering av sockel och utvändig målning av husgrunder.	2011/2012
Målning av trapphus och korridorer.	2012/2013
Uppgradering av elanläggning i lägenheterna inkl jordfelbrytare	2009/2010
Slipning av cementmosaikgolv i korridorer och trapphus inkl. trappsteg, nya golvsocklar.	2013
Ny ledbelysning med rörelsesensor i trapphus, korridorer och källarkoridorer.	2013
Markarbete utanför A och B-huset (inkl lekplats, fontän, grillplats, rondell, boulebana, ombyggnad av grusplan, snöavlastningsplats, skiljeväggar uteplatser, stensättning mm).	2013
Byte av dagvattenssystemets rör i mark utanför A-huset 39:an- gaveln på 35:an och tillhörande brunnar.	2013
Omgjord dagisparkering, ny L-stödmur och gaveln 49 asfalteras, motering av L-stödmur intill fastighetsskötarnas garage, asfaltering för nya sopkärl på Samnerödsvägen.	2014
Tilläggsisolering av vindar.	2014
Byte av fläktar i alla trappuppgångar.	2014
Byte av entrédörrar och sidopartier, cykelrumsdörrar, passagesystem, porttelefoner, elektroniska tvättstuge- och gästrumsbokningar och infotavlor, fibernätverk, nya tvättstugedörrar med elslutsbleck och taggläsare.	2014
Byte av alla fönster i alla hus (ca 1150 st.).	2015/2016
Tegelfasaden på B-husets södergavel och några platser i A-huset sanderades.	2016
Ombyggnation av parkeringsplatser mot Östraboskolan är klar, asfalterad och linjemarkerad.	2015/2016
Ombyggnation av 4 hissar (Kämpegatan 37, 39, 49 samt Samnerödsvägen 2).	2015/2017
Inbrottslarm i vaktmästarkontoret och brandlarm i källarkoridorer i B och C-huset är installerade.	2016
Takomläggning på förskola.	2017
Ny etapp av markprojektet med asfaltering utanför Kämpegatan 35-45 och sedan stora parkeringsyta mitt emot vicevårdskontoret inkl. större yta för den nya återvinningsstationen.	2017
Projektets nästa etapp med nya parkeringsplatser Kämpegatan 49-57 och längst vägen mot Samnerödsvägen med nya bredare trottoarer, ny gäst- och hyrningsplatser var av några.	2017
Enligt plan byggde vi den nya trappan mellan B- och C huset och innan dess byte vi gamla vattenledningar där.	2017
PCB sanering i fasadfogar i A- och B huset.	2017
En pergola byggdes utanför A-huset.	2017
Byte av armaturer/belysning stolpar till modernare LED-armaturer i hela området färdigställdes.	2017/2018

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmaste fem åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

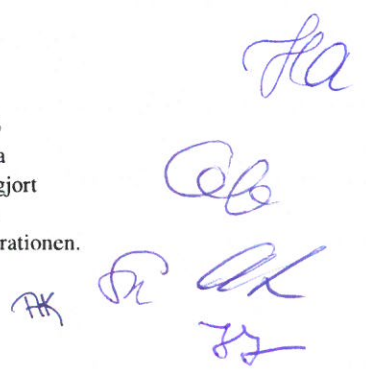
- Ny statusbedömning på hissar för vidare ombyggnation.
- Översyn av tegelfogar och fasader.
- Projektering och upphandling för renovering/modernisering av tvättstugor, (ny energiåtgärd).
- Ombyggnad av fläktsystemet till FTX-system med värmeåtervinning i förskola, (ny energiåtgärd).
- Investering i egen styrsystem för värme i förskola, (ny energiåtgärd).
- Förstudie för att införa gemensam elmätning för hela byggnader inkl lägenheterna, (ny energiåtgärd).
- Förstudie om att installera solceller på taken, (ny energiåtgärd).

Övriga väsentliga händelse/aktiviteter som har hänt under året:

Styrelsen har förhandlat fram ett nytt förvaltnings- och administrations avtal med HSB Norra Bohuslän och sänkt våra kostnader. Vi har också sagt upp avtalet med SOS-alarm gällande hissar och förhandlat samma tjänst till lägre priser med Callenberg. Styrelsen har sagt upp kommunikationsoperatörsavtal med Uddevalla Energi och avtalet med ComHem för att handla upp dessa tjänster på nytt och förhandla om till bättre villkor.

Efter verksamhetsårets utgång har följande skett:

Styrelsen har beställt och fått fram energideklarationer för Brf Stickans byggnader enligt ny beräkningsmodell från och med 2019. Energiprestanda är totalt sett lägre än referensvärden från beräkningsmodell från Boverket. Energiprestanda har minskat sedan föregående energideklaration (från 2009) för C-huset-15,7%, B-huset-16,1% och A-huset-28,6% (inkl förskolan i föregående deklaration). Vi var medvetna om dessa siffror genom våra egna uppföljningar men det är roligt att få det bekräftat genom den nya energideklarationen. Vi fick beröm att vi har gjort väldigt bra arbete med genomförandet av alla energibesparings- och energioptimeringsåtgärder efter den senaste energideklarationen. Styrelsen ser fram emot att jobba vidare med nya energiåtgärder enligt den nya energideklarationen.



MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid årets början 453 medlemmar och vid årets slut 454 medlemmar, varav HSB Norra Bohuslän utgör en. Årets förändring 2 st.

Under året har 39 lägenhetsöverlåtelser skett, (fg år 38 lägenhetsöverlåtelser).

FLERÅRSÖVERSIKT

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30	2014-07-01 2015-06-30
Nettoomsättning tkr	19 457	19 388	19 226	19 024	18 554
Rörelseresultat tkr	6 539	1 725	4 230	7 764	5 658
Resultat efter finansiella poster tkr	4 490	-379	1 233	4 883	2 538
Soliditet	16%	13%	12%	12%	9%
Balansomslutning tkr	129 993	128 059	136 750	129 307	114 461
Fond yttre underhåll tkr	8 488	5 899	7 390	3 709	1 586
Avgifts- & hyresbortfall %	0,2%	0,3%	0,4%	0,4%	0,4%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	700	700	700	693	682

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 030 930	0	5 898 750	7 045 006	-378 687
Disposition enl. stämmobeslut				-378 687	378 687
Årets avsättning till underhållsfond			3 658 000	-3 658 000	
Årets disposition ur underhållsfond			-1 068 878	1 068 878	
Årets resultat					4 490 175
Belopp vid årets slut	4 030 930	0	8 487 872	4 077 197	4 490 175

RESULTATDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	4 077 197
Årets resultat	4 490 175
Summa överskott	8 567 372

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Att balansera i ny räkning	8 567 372
----------------------------	-----------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	19 456 974	19 387 761
Övriga rörelseintäkter	Not 3	466 030	22 349
Summa rörelseintäkter		19 923 004	19 410 109
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 495 740	-6 148 750
Övriga externa kostnader	Not 5	-770 386	-1 186 270
Underhåll enligt plan	Not 6	-1 068 878	-5 375 087
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-1 637 233	-1 710 223
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-3 411 821	-3 264 849
Summa rörelsekostnader		-13 384 058	-17 685 179
Rörelseresultat		6 538 946	1 724 930
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	Not 9	4 991	20 129
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-2 053 762	-2 123 747
Summa finansiella poster		-2 048 771	-2 103 618
Årets resultat		4 490 175	-378 688

Su
lh
ss *HA*
Ca

Balansräkning	2019-06-30	2018-06-30
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 11	122 330 722	123 771 481
Pågående nyanläggningar	Not 12	2 879 576	0
Inventarier och installationer	Not 13	159 281	249 240
Summa materiella anläggningstillgångar		125 369 579	124 020 721

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

	125 370 079	124 021 221
--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		6 479	6 956
Kundfordringar		474	0
Avräkningskonto HSB		3 879 790	3 797 600
Övriga kortfristiga fordringar		15 984	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	703 763	219 592
Summa kortfristiga fordringar		4 606 489	4 024 150

Bank	Not 16	16 737	13 260
Summa kassa och bank		16 737	13 260

Summa omsättningstillgångar

	4 623 226	4 037 410
--	------------------	------------------

Summa tillgångar

	129 993 305	128 058 631
--	--------------------	--------------------

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AK", "Su", and several illegible signatures.

Balansräkning	2019-06-30	2018-06-30
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		4 030 930	4 030 930
Fond för yttre underhåll		8 487 872	5 898 750
Summa bundet eget kapital		12 518 802	9 929 680

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		4 077 198	7 045 007
Årets resultat		4 490 175	-378 688
Summa fritt eget kapital		8 567 373	6 666 319

Summa eget kapital

21 086 174	16 595 999
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 17	100 310 000	106 310 000
Summa långfristiga skulder		100 310 000	106 310 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 17	2 000 000	1 400 000
Medlemmarnas inre fond	Not 18	627 769	672 145
Leverantörsskulder		1 465 598	1 076 317
Aktuell skatteskuld		14 521	42 330
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	314 801	310 216
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	4 174 441	1 651 624
Summa kortfristiga skulder		8 597 130	5 152 632

Summa skulder

108 907 130	111 462 632
--------------------	--------------------

Summa eget kapital och skulder

129 993 305	128 058 631
--------------------	--------------------

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "su", "FK", and several illegible signatures.

Kassaflödesanalys	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	4 490 175	-378 688
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 411 821	3 264 849
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>7 901 995</u>	<u>2 886 161</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-500 150	39 999
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	2 844 499	-64 867
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>10 246 345</u>	<u>2 861 293</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 881 102	-5 563 723
Nedlagt i pågående anläggningar	-2 879 576	7 236 392
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-4 760 678</u>	<u>1 672 669</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-5 400 000	-8 247 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-5 400 000</u>	<u>-8 247 500</u>
Årets kassaflöde	85 667	-3 713 538
Likvida medel vid årets början	3 810 860	7 524 398
Likvida medel vid årets slut	3 896 527	3 810 859

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Norra Bohuslän in i de likvida medlen.

AK

Fu

Oh
78 Fla

CC

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,66 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Byggnader	Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,66%.
Om- och tillbyggnader	Entréer (2015) 35 år, Fönsterbyte (2016) 40 år, Nätförråd (2018), 10 år, Förskola fönster/fasadskivor (2019), 50 år, Akustikplattor (2019), 20 år, Sopkärllsskjul (2019) 5 år, Fläkt (2018) 10 år
Installationer	Isolering vindar (2014) 10 år, Fiber (2015) 15 år, Passagesystem mm(2015) 20 år, Inbrotts- och brandlarm (2016) 10 år, Vaccumavgasare värme (2016) 15 år, Va-ledning (2017) 50 år, Fläkt källare (2014) 10 år, Fläkt Uteplatser (2009) 25 år, Parkeringsautomat (2011) 10 år, P-platser (2010) 20 år, Markarbete (2012) 30 år, P-platser (2018) 20 år, Pergola (2017-2019), 10 år, Brandledning (2018/2019) 5 år
Markanläggningar	
Inventarier	Traktor 10 år (2010), Robottgräsklippare (2017) 5 år, övriga inventarier 5 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 tkr, (0 tkr).

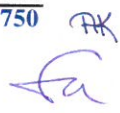
PK


Su


EE
SS Ja
OK

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2018-07-01	2017-07-01
		2019-06-30	2018-06-30
	Årsavgifter bostäder	17 815 236	17 815 236
	Årsavgifter lokaler	332 004	332 004
	Hysesintäkt lokaler	95 579	93 838
	Hysesintäkt garage och bilplatser	993 280	963 190
	Hysesintäkt övrigt	37 368	35 334
	Övriga intäkter i verksamheten	98 855	61 494
	Intäkt andrahandsupplåtelse	19 000	14 000
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	63 781	72 665
	Övriga fakturerade kostnader	900	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	971	0
		<u>19 456 974</u>	<u>19 387 761</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	414 240	0
	Bidrag	14 663	0
	Återbäring HSB Norra Bohuslän	21 060	0
	Återbäring försäkring	16 067	19 740
	Övrigt	0	2 609
		<u>466 030</u>	<u>22 349</u>
Not 4	Driftkostnader		
	Reparationer	-1 008 309	-564 473
	El	-414 651	-394 518
	Uppvärmning	-2 228 160	-2 288 679
	Vatten	-954 408	-932 673
	Renhållning	-368 455	-348 808
	Bevakningskostnader	-61 285	-124 899
	TV, bredband, iptelefoni	-128 517	-160 847
	Obligatoriska besiktningar	-11 078	-2 325
	Serviceavtal	0	-36 548
	Hissar serviceavtal & besiktning	-61 907	-75 846
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-166 413	-188 824
	Försäkringar	-104 335	-102 912
	Fastighetsskatt	-535 059	-520 379
	Övriga driftkostnader	-453 164	-407 020
		<u>-6 495 740</u>	<u>-6 148 750</u>







Not 5 Övriga externa kostnader	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Externt revisionsarvode	-25 402	-21 565
Förvaltningskostnader	-446 689	-494 853
Andrahandsuthyrningsavgift	-1 833	-2 252
Kostnader överlåtelse och panter	-77 017	-70 151
Föreningsverksamhet	-1 129	0
Kontorsutrustning och -material	-7 961	-9 661
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-46 902	-18 822
Förbrukningsinventarier	-28 056	-25 011
Medlemsavgifter HSB	-114 400	-114 400
Stämma och styrelse	-20 997	-25 164
Övriga kostnader	0	-400 135
Kundförluster m m	0	-4 256
	-770 386	-1 186 270
<i>Not 4 och 5 - redovisning av vissa poster skiljer sig mellan året pga ändrade redovisningsprinciper.</i>		
Not 6 Underhåll enligt plan		
Underhåll tvättstuga	0	-46 525
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-19 950	-14 630
Underhåll installationer ventilation	-657 175	-61 429
Underhåll huskropp utvändigt	-391 753	0
Underhåll mark och utemiljö	0	-5 247 378
Underhåll övrigt	0	-5 125
	-1 068 878	-5 375 087
Not 7 Personalkostnader		
Medelantal anställda	3	3
Arvode till styrelsen	-165 976	-182 530
Löner för anställda	-599 736	-794 857
Vicevärdsarvode	-93 750	-80 000
Övriga arvoden	-158 796	0
Övriga personalkostnader	-18 606	-15 214
Revisionsarvode	-12 500	-11 860
Sociala avgifter inkl pensionskostnader	-321 447	-360 064
Uttagsskatt	-266 422	-265 698
	-1 637 233	-1 710 223
Not 8 Avskrivningar		
Byggnader	-2 944 854	-2 901 203
Markanläggningar	-377 008	-228 971
Inventarier	-89 959	-134 675
	-3 411 821	-3 264 849
Not 9 Övriga finansiella poster		
Ränteintäkter	863	0
Ränteintäkter bank	4 128	19 916
Ränteintäkter, skattefri	0	213
	4 991	20 129
Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader swap avtal	-1 004 804	-1 618 100
Räntekostnader fastighetslån	-1 047 500	-495 456
Räntekostnad, skattefri	0	-285
Övriga finansiella kostnader	-1 458	-9 906
	-2 053 762	-2 123 747

AK
Fa
Se
AK
Be

Not 11 Byggnader och mark **2019-06-30** **2018-06-30**

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2085

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	151 822 651	151 355 812
Årets investering byggnader	1 113 156	466 839
Ingående anskaffningsvärde mark	1 969 931	1 969 931
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	7 216 127	2 119 243
Årets investering markanläggning	767 946	5 096 884
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	162 889 810	161 008 708

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-36 471 415	-33 570 212
Årets avskrivningar byggnader	-2 944 854	-2 901 203
Ingående avskrivningar markanläggningar	-765 812	-536 841
Årets avskrivningar markanläggningar	-377 008	-228 971
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-40 559 088	-37 237 226

Utgående bokfört värde

122 330 722 **123 771 482**

Bokförda värden byggnader	113 519 538	115 351 236
Bokförda värden mark	1 969 931	1 969 931
Bokförda värden markanläggningar	6 841 253	6 450 315

Fastighetsbeteckning: Uddevalla Hönseberget 1-3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1966	190 000	95 000	285 000	199 000
Lokaler	1966	2 373	1 615	3 988	2 970
		192 373	96 615	288 988	201 970

Värde angivet i tkr.

Not 12 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	P-Platser	0	7 236 392
Årets investering mark	Markarbete	2 879 576	3 043 495
	Pergola	69 525	64 375
	Brandledning Hus C	698 421	0
Omklassificering till mark		-767 946	-5 096 884
Överfört till underhåll		0	-5 247 378
Utgående värde pågående nyanläggningar		2 879 576	0

Årets investering byggnad	Förråd	0	66 005
	Akustikplattor lokal	30 750	0
	Byggnad förskola fönster o fasad	1 362 062	0
	Sopkärllsskjul	52 250	0
	Styrssystem	0	400 834
	Fläkt	30 156	0
Överfört till underhåll		-362 062	0
Omklassificering till byggnad		-1 113 156	-466 839
		0	0

Utgående bokfört värde

2 879 576 **0**

Pågående nyanläggningar avser markarbete och arbetet var klart juni 2019. Projektet beräknas kosta ca 4,8 miljoner.
Nyttjande perioden är beräknad till 25 år.

PK

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 13 Inventarier och installationer	2019-06-30	2018-06-30
Ingående anskaffningsvärden	1 499 511	1 499 511
Utgående anskaffningsvärden	1 499 511	1 499 511
Ingående avskrivningar	-1 250 271	-1 115 596
Årets avskrivningar	-89 959	-134 675
Utgående avskrivningar	-1 340 230	-1 250 271
Utgående bokfört värde	159 281	249 240

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	52 598	51 737
Förutbetald kabel-TV och bredband	32 158	32 112
Förutbetald administration	57 200	57 200
Upplupen intäkt återbäring HSB Norra Bohuslän	21 060	0
Upplupna ränteintäkter	676	25
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	540 070	78 518
	703 763	219 592

Not 16 Bank	Räntesats	Konv.datum		
SBAB	0,35%	Tillsvidare	16 737	13 260
			16 737	13 260

FK
Fu

Jy M
CG Jca

Not 17 Skulder till kreditinstitut 2019-06-30 2018-06-30

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	2018-06-30	2019-06-30	Nästa års amortering
Stadshypotek AB (publ)*	0,71%	2020-01-30		4 700 000	0
Stadshypotek AB (publ)*	0,74%	2020-03-30	98 610 000	97 610 000	2 000 000
			107 710 000	102 310 000	2 000 000

*Lån förfaller i sin helhet till slutbetalning vid konvertering, och är därför att betrakta som kortfristig skuld. Men föreningen har ingen avsikt att avsluta lånet vid förfalldatum.

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **100 310 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 0,74%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 8 000 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 92 310 000

Finns det Swap-avtal i föreningen? Ja

Föreningen har två swap-avtal med Nordea på ett totalt nominellt värde på 55 000 000 kr vilket ger en total snittränta på 2,5 %.

Avtal 1, med nominellt belopp 30 000 000 kr, innebär att föreningen får Stibor ränta och betalar 2,62 %.

Avtalet löper till 2021-06-30. Marknadsvärdet per 2019-06-30 uppgår till - 1 647 795 kr.

Avtal 2, med nominellt belopp 25 000 000 kr, innebär att föreningen får Stibor ränta och betalar 2,23 %.

Avtalet löper till 2023-09-23. Marknadsvärdet per 2019-06-30 uppgår till - 2 366 629 kr.

Marknadsvärdet motsvarar kostnaden om föreningen ska förtidslösa swapen.

* Stibor-lån förfaller i sin helhet till slutbetalning vid konvertering, och är därför att betrakta som kortfristig skuld.

Men föreningen har ingen avsikt att avsluta lånet vid förfalldatum.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	117 810 000	117 810 000
varav i eget förvar	9 200 000	9 200 000
Summa ställda säkerheter	127 010 000	127 010 000

Not 18 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	672 145	708 415
Uttag	-44 376	-36 270
	627 769	672 145

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	20 640	14 169
Personalens källskatt	15 666	17 357
Arbetsgivaravgifter	19 047	19 967
Övriga kortfristiga skulder	259 448	258 723
	314 801	310 216

FK

JS

CS

JK

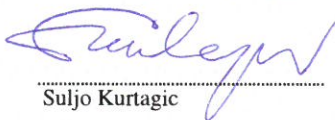
Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-06-30	2018-06-30
	Upplupna löner och arvoden	0	0
	Upplupen semesterskuld	97 096	90 101
	Upplupna sociala avgifter	34 886	33 045
	Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	0
	Upplupna räntekostnader	0	10 373
	Upplupen revision	22 200	21 560
	Upplupen fastighetsförvaltning	0	0
	Förutbetald intäkt el, värme, vatten	0	0
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 551 705	1 464 225
	Löneskatt	5 041	6 975
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 463 513	25 345
		<u>4 174 441</u>	<u>1 651 624</u>

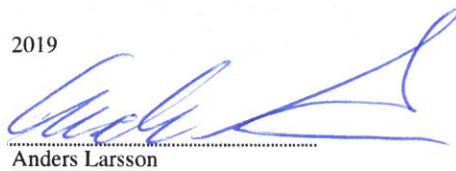
Not 21 Eventualförpliktelser

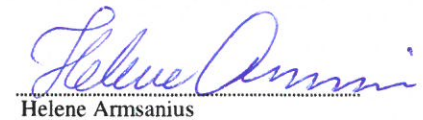
Fastigo	13 266	12 913
---------	--------	--------

Uddevalla 24/10

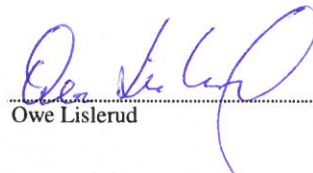
2019


Suljo Kurtagic


Anders Larsson



Helene Armsanius



Joakim Johansson


Owe Listerud


Göran Gustavsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-10-24


Ann-Mari Niklasson
Revisor vald av föreningsstämman


Arthur Kozak
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Stickan i Uddevalla, org.nr. 758500-0636

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stickan i Uddevalla för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30.

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 30 juni 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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.

AK

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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 Stickkan i Uddevalla för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30 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 revisionsssed 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 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 försummelser 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.

Uddevalla den 24/10 2019



Arthur Kozak

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Ann-Marie Niklasson

Av föreningen vald revisor