

HSB Brf 45 Barken i Uppsala
Org nr 717600-4450

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
Noter	11
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	11
Upplysningar till resultaträkningen	11
Upplysningar till balansräkningen	14

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsföreningen 45 Barken i Uppsala (717600-4450) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1962. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Luthagen 19:2 som byggdes år 1964 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. 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. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie och fritidsverksamhet inom föreningen samt, för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet samt i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. 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.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 april 2015.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 april 2017. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden, varav 1 utgjorde ett konstituerande möte.

Styrelsen har följande sammansättning:

ordförande: Annika Lundqvist
vice ordförande: Jim Peter Elfström
sekreterare: Sara Renvall
ledamöter: Marcus Christiansson
Lena Karlsson (utsedd av HSB Uppsala)

Suppleanter: Christina Snellman
Erik Bivehed

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är:
Sara Renvall och Marcus Christiansson samt suppleanten Christina Snellman.

Firmatecknare är styrelsen två i förening.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Barbro Strandberg, vald av föreningen och Niclas Wärenfeldt från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund. Som suppleant för Barbro Strandberg valdes Per Wahlund.

I valberedningen ingår, Anders Egerot sammankallande och Anna Löfgren.

Föreningen har under 2017 tecknat förnyade gruppavtal från och med 2018 för bredband med Bredbandsbolaget och för fastighetsnätet med Com Hem. Avtalen innebär ett snabbare bredband och fler tv-kanaler.

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

Städning:	Sinnesfrid AB
Ekonomisk förvaltning:	Upplands Boservice
Fastighetsskötsel:	Upplands Boservice
Ventilation:	Upplands Boservice

Vicevärd: Jim Peter Elfström

Studie- och fritidsledare: Marcus Christiansson

Ändrade rutiner av hantering av nyckelutlämning vid hyra av samlingslokalen: Nyckel hämtas av medlemmen själv ur ett nyckelskåp med kodlås. Utlämning av nyckel hanterades tidigare av nyckelansvarig.

Ändrad nyckelhantering för åtkomst av hobbylokalerna (snickarverkstad och vävstuga): den egna hemnyckeln används till lokalerna. Tidigare kvitterades särskild nyckel ut.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 446 326 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 2 949 329 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 6 739 kr.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 4 083 353 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 450 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 6 739 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. Beslutande organ är föreningsstämman.

Styrelsen har under året diskuterat renovering av entrédörrar, anläggning av ny asfalt på gården, förändringar i trädgården och översyn utebelysningen. Även renovering av föreningslokalen och upprustning av vävstugan har diskuterats. Styrelsen har tagit in offerter på vissa åtgärder men har inte beslutat om något ännu. Förutom de åtgärder som planeras, pågår ständigt ett löpande underhåll av fastigheterna.

Genomfört underhåll

- 2008 Plantering av nya träd och växter.
- 2008 Upprustning av föreningslokalen.
- 2008 Inventering av förekomst av PCB i husen, inga åtgärder behövdes. Bjerking AB
- 2009 Energibesiktning. Björklinge energi
- 2009 Nedtagning av häckar och buskar.
- 2009 Genomförd besiktning av fastigheterna. GeoStatistik AB
- 2009 Kodlås installerat i entrédörrar.
- 2011 Nya utebelysningar på fasad.
- 2011/2012 Stamreovering och nya ytskikt i alla badrum. Nya blandare i alla kök, badrum och övriga utrymmen. VBE
- 2012 Nya ytskikt i tvättstugorna. VBE
- 2012 Målning av föreningslokalen.
- 2012 Installation av säkerhetsdörrar klass 3 i alla lägenheter och nytt låssystem. Secor
- 2012 Byte av alla fönster. Enomic
- 2012 Installation av prognosstyrd Uppvärmning. EGain
- 2012 Ny torktumlare i tvättstugan på Ringgatan 47 B.
- 2013 Belysning med rörelsesensor installerad i kallgaragen.
- 2013 Rengöring av ventilationskanaler och injustering av ventilation.
- 2014 Byte av elmätare för mätning vid gemensam elmätning. Gävle energi
- 2014 Besiktning av och åtgärder i skyddsrum. MSB, SH-Bygg.
- 2015 Anläggande av odlingslådor på gården.
- 2015 Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomförd.
- 2016 Nya tak på alla husen.
- 2016 Balkongerna renoverades
- 2016 Solceller installerades på alla tre husen.
- 2017 Gemensam grillplats har förberetts på gården.

Arbets-/trädgårdsdagar

Föreningen har två årliga trädgårdsdagar, en på våren och en på hösten. Under 2017 var det 13 maj och 23 september. Blommor planterades, hobbyrum och cykelförråd städades, en grillplats förbereddes för att föreningen ska köpa in en fast grill till gården. Även rensning av övergivna cyklar genomfördes. På dagen ordnar föreningen korvgrillning på gården och arbetsdagarna avslutas med en fest om vädret tillåter. I samband med trädgårdsdagarna finns en container på plats nån vecka.

Underhållsplan

Föreningens ekonomi och månadsavgifter baserar sig på de faktiska kostnaderna under ett verksamhetsår. Föreningen ska varken göra vinster eller gå med underskott och kan inte använda fonderade medel till löpande utgifter. En klok förvaltning blickar dock framåt och föreningen sätter varje år av medel för framtida behov i enlighet med underhållsplanen. Underhållsplanen ger en bra överblick av husens skick och en kontroll över kostnaderna för underhållet. Månadsavgiften ska vara summan av löpande utgifter (el, vatten, fjärrvärme, sophämtning, städ, räntor, amorteringar med mera), kostnader för fastighetsförvaltning och ett förväntat och planerat underhåll under kommande verksamhetsår.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna har utförts löpande under året.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 612 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 90 (96).

Under året har 9 (14) bostadsrätter överlåtit.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Luthagen 19:2 har ett taxeringsvärde uppgående till 73 971 000 kr, varav byggnadsvärdet är 44 000 000 kr. Föreningen HSB 45 Barken omfattar tre byggnader, uppförda 1964. Husen är trevånings, gula tegelbyggnader placerade så att de har en stor gård i mitten.

Det finns 38 st garageplatser varav 22 st är varmgarage och 16 st kallgarage. Kösystem tillämpas. Utöver dessa har föreningen ett tiotal parkeringsplatser utomhus som inte kan bokas. På de omgivande gatorna finns ett hundratal avgiftsbelagda parkeringsplatser.

Kabel-tv-leverantör med basutbudet är Com Hem som ingår i månadsavgiften.

Bredbandsbolaget levererar bredband (fr. o. m. januari 2018 250 Mb in och 250 Mb ut) samt fast telefoni som ingår i månadsavgiften.

Föreningen har även:

- En bokningsbar föreningslokal med övernattningsmöjlighet.
- En bokningsbar bastu.
- En snickarverkstad. (behöver inte bokas).
- En vävstuga. (behöver inte bokas).
- Ett tvättgarage för bilen eller motorcykeln (behöver inte bokas).
- Ett motionsrum (behöver inte bokas).

Hemsida: www.hsb.se/upsala/brf/barken

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	16 st
med sammanlagd yta av 5093 kvm	2 rok	29 st
	3 rok	33 st
	4 rok	2 st
	7 rok	<u>1 st</u>
Summa bostadslägenheter		81 st

Lokaler med hyresrätt, total yta 50 kvm	4 st
Varmgarage	22 st
Kallgarage med motorvärmare	16 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam, med ett kollektivt bostadsrättstillägg. Medlemmarna behöver därför inte själva inkludera bostadsrättstillägget i sin hemförsäkring.

R

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	612	612	595	595
Låneskuld kr/kvm	1 595	1 626	1 042	1 042
Likvida medel	2 386	1 256	1 548	924
Kassalikviditet i %	244,8	182,0	210,8	93,2
Soliditet i %	60,3	59,2	72,1	70,4
Överskott för underhåll kr/kvm	185	203	197	204
Nettoomsättning	3 442	3 496	3 320	3 150
Resultat efter finansiella poster	446	-2 692	489	295
Årets resultat	446	-2 692	489	295
Eget kapital	13 675	13 228	15 920	15 432
varav underhållsfond	4 083	6 972	6 701	6 546
Utfört underhåll	7	3 238	54	284

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.

4

Förändring i eget kapital

	Medlems <u>insatser</u>	Kapital <u>tillskott</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
Belopp vid årets ingång	642 130	6 000 007	6 972 258	2 306 028	-2 691 929	13 228 494
Avsättning till fond för yttre underhåll			349 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-3 237 904			
Balanseras i ny räkning				196 974	2 691 929	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					446 326	446 326
Belopp vid årets utgång	642 130	6 000 007	4 083 354	2 503 002	446 326	13 674 819

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 503 003
Årets resultat	446 326
	<hr/>
Att disponera	2 949 329
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	450 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-6 739
Balanserat resultat	2 506 068
	<hr/>
Summa	2 949 329

Ekonomisk ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 442 288	3 496 477
Summa rörelseintäkter		3 442 288	3 496 477
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-2 171 855	-5 291 948
Övriga externa kostnader	4	-9 512	-13 354
Personalkostnader och arvoden	5	-213 150	-221 818
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-497 438	-500 067
Summa rörelsekostnader		-2 891 955	-6 027 187
Rörelseresultat		550 333	-2 530 710
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 586	1 405
Räntekostnader och liknande resultatposter		-106 593	-162 624
Summa finansiella poster		-104 007	-161 219
Resultat efter finansiella poster		446 326	-2 691 929
Resultat före skatt		446 326	-2 691 929
Årets resultat		446 326	-2 691 929

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	20 155 419	20 652 857
Summa materiella anläggningstillgångar		20 155 419	20 652 857
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		20 155 919	20 653 357
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		9 810	5 934
Övriga fordringar	10	2 372 401	1 242 588
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	140 091	460 526
Summa kortfristiga fordringar		2 522 302	1 709 048
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	12	17 587	17 791
Summa kassa och bank		17 587	17 791
Summa omsättningstillgångar		2 539 889	1 726 839
SUMMA TILLGÅNGAR		22 695 808	22 380 196

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 642 137	6 642 137
Fond för yttre underhåll		4 083 353	6 972 257
Summa bundet eget kapital		10 725 490	13 614 394
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 503 003	2 306 029
Årets resultat		446 326	-2 691 929
Summa fritt eget kapital		2 949 329	-385 900
Summa eget kapital		13 674 819	13 228 494
<i>Långfristiga skulder</i>	13		
Övriga skulder till kreditinstitut		7 990 325	8 202 825
Summa långfristiga skulder		7 990 325	8 202 825
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	212 500	159 375
Leverantörsskulder		163 978	114 020
Skatteskulder		94 779	50 570
Övriga skulder	14	47 396	61 655
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	512 011	563 257
Summa kortfristiga skulder		1 030 664	948 877
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		 22 695 808	 22 380 196

B

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 fr.o.m. 2014 enligt en linjär avskrivningsplan. Avskrivningsplanen har förlängts till totalt 100 år, varav det återstår 46 år.

Övriga investeringar som skrivs av linjärt;

Stamrenovering	50 år
Fönsterbyte	40 år
Dörrbyte	40 år
Belysning garage	25 år
Elmätning	20 år
Solceller	25 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 %.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 119 304	3 119 295
Hysesintäkter lokaler	6 004	7 080
Hysesintäkter garage	47 555	47 565
Hysesintäkter p-platser	25 680	25 680
Överlåtelseavgift	14 548	17 753
Pantförskrivningsavgift	5 361	6 216
Elavgifter från medlemmar *	194 718	253 917
Övriga intäkter	29 118	18 971
Summa nettoomsättning	3 442 288	3 496 477

* Avvikelsen mellan åren beror på periodisering.

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>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	142 886	137 358
Serviceavtal	67 288	53 285
Entreprenadstäd	137 289	93 740
Snörenhållning	9 201	6 536
Förbrukningsmaterial	16 591	4 251
Reparationer	58 863	51 353
Elavgifter	305 647	314 736
Uppvärmning	650 504	644 332
Vatten och avlopp	126 740	128 514
Sophämtning	85 982	86 608
Fastighetsförsäkringar	56 930	56 930
Kabel-TV, bredband m.m	189 834	188 980
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	166 225	162 418
Administrativ förvaltning enligt avtal	86 059	83 213
Övriga externa tjänster, drift	34 325	8 846
Studie- och fritidsverksamhet	5 252	7 146
Medlems- och föreningsavgifter	24 600	24 600
Övriga driftskostnader	900	1 198
Summa driftkostnader	2 165 116	2 054 044
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll tak	2 400	2 619 735
Planerat underhåll fasad	0	618 169
Planerat underhåll vatten och avlopp	4 339	0
Summa underhållskostnader	6 739	3 237 904
Summa fastighets- och driftkostnader	2 171 855	5 291 948

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>
Kontorsmaterial och liknande	0	4 006
Konsultarvoden	786	764
Revisionsarvode extern revisor	8 726	8 584
Summa övriga externa kostnader	9 512	13 354

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>
Vicevärdsarvode	84 000	84 000
Styrelsearvoden	80 778	51 665
Arvoden föreningsrevisor	2 310	8 750
Arvode valberedning	1 351	1 994
Övriga arvoden	7 600	36 800
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	37 111	38 609
Summa personalkostnader och arvoden	213 150	221 818

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.	2 584	1 244
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	0	29
Ränteintäkter från skattekonto	2	132
Räntekostnader	-106 593	-162 624
Summa finansiella poster	-104 007	-161 219

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	26 022 057	25 253 612
Årets anskaffning	0	768 445
Ingående avskrivning på byggnader	-5 716 993	-5 219 555
Årets avskrivningar, byggnader	-497 438	-497 438
Bokförda värden byggnader	19 807 626	20 305 064
Mark	347 793	347 793
Utgående redovisat värde byggnader och mark	20 155 419	20 652 857
Taxeringsvärde byggnad	44 000 000	44 000 000
Taxeringsvärde mark	29 971 000	29 971 000

Not 8 Maskiner och inventarier

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	13 149	13 149
Ingående avskrivningar på inventarier	-13 149	-10 520
Årets avskrivning på inventarier	0	-2 629
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

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	607 027	379 761
I avräkning med HSB Uppsala	1 760 897	858 352
Skattekonto	4 477	4 475
Summa övriga fordringar	2 372 401	1 242 588

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>
Sophämningskostnader	5 269	5 269
Försäkringspremier	59 777	56 930
Kabel-TV avgifter m.m.	24 583	16 313
Förvaltningsavtal	15 874	15 531
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	34 588	34 565
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	331 918
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	140 091	460 526

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	106	106
Sevenday	15 442	15 404
Handelsbanken	2 039	2 281
Summa kassa och bank	17 587	17 791

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	8 202 825	8 362 200
Summa långfristiga skulder	8 202 825	8 362 200
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	8 362 200	8 362 200
Summa ställda säkerheter	8 362 200	8 362 200

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	1,170	2020-06-01	3 000 000
Stadshypotek	1,377	2021-12-30	<u>5 202 825</u>
Summa			8 202 825
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			<u>-212 500</u>
Totalt			7 990 325

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 7 140 325

Not 14 Övriga skulder

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Fond för inre underhåll	40 701	43 965
Källskatt för arvoden och personallöner	2 100	2 460
Avräkning sociala avgifter	1 145	1 341
Depositioner	3 450	3 450
Övriga kortfristiga skulder	0	10 439
Summa övriga skulder	47 396	61 655

Handwritten mark

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	78 162	62 261
Arbetsgivaravgifter	24 559	19 562
Underhållsutgifter	0	75 462
Kostnader för förvaltningsavtal	11 525	11 188
Arvode revison	8 709	8 521
Elavgifter	31 328	30 707
Uppvärmningskostnader	91 566	87 431
Kostnader för vatten och avlopp	12 088	9 403
Sophämningskostnader	5 295	5 290
Förutbetalda hyror och avgifter	234 148	250 507
Upplupna räntekostnader	14 631	2 925
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	512 011	563 257

Uppsala 2018 -03-20


Annika Lundqvist


Jim Peter Elfström

Sara Renvall



Marcus Christiansson




Lena Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 -03-27.


Barbro Strandberg
Av föreningen vald revisor


Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf 45 Barken i Uppsala, org.nr. 717600-4450

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 45 Barken 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 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 45 Barken 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 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 revisionsssed 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.

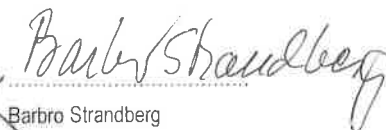
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 överträdelse 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 / 3 - 2018



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd
revisor



Barbro Strandberg
Av föreningen vald revisor