

HSB Brf 28 Granaten
Org nr 717600-5069

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf 28 Granaten i Uppsala (717600-5069) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1945. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Kåbo 47:1 som byggdes år 1946 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler.

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 28 mars 2019.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2018. Den 14 mars hölls en extra föreningsstämma. Anledningen var att styrelsen ville klubba nya stadgar, första läsningen, så att föreningen på den ordinarie föreningsstämman kunde anta nya stadgar. Styrelsen ville också få föreningens mandat att fortsätta arbetet med bergvärme. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Joel Åhlén	ordförande	i tur att avgå
Sara Munktell	vice ordförande	
Peter Senneryd	sekreterare	
Irfan Cancar	ledamot	
Jens Lindman	ledamot	
Carl Hadenius	ledamot	
Patrik Alstergren	ledamot	utsedd av HSB Uppsala
Hans Eriksson	suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare är Joel Åhlén, Sara Munktell, Jens Lindman och Hans Eriksson, två i förening. Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Sebastian Moe, vald av föreningen och Niclas Wärenfeldt från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

I valberedningen ingår Jonas Wigren (sammankallande), och Daniel Andersson.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Upplands Boservice AB	Ekonomisk förvaltning
PD Miljövård och Förvaltning AB	Fastighetsskötsel (tom 180630)
Sweax AB	Fastighetsskötsel (from 180701)
Mellansvenska Ståd AB	Trappstädning (tom 180630)
Ren Jämt i Uppsala AB	Trappstädning (from 180701)

Föreningen har slutfört en upphandling av fastighetsskötseln samt trappstäd och har från och med den

1 juli 2018 nya avtal enl. ovan.

Allmän administration har skötts av styrelsen.

Studie och fritidsorganisatör har under året varit Carl Hadenius.

Den 10 juni anordnades vår årliga trädgårdsdag, Vi arbetade på olika ställen i trädgården. Därefter tändes grillen och vi åt god mat tillsammans.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 100 839 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 1 518 702 kr. Inget planerat underhåll av fastigheterna har genomförts.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 252 148 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 30 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen över 30-år i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 88 399 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Beslutande organ är föreningsstämman.

Under året har styrelsen arbetat med att undersöka möjligheterna till att borra och installera bergvärme, för att minska värmekostnaderna. Gerox AB har anlåtats för att göra en förundersökning och hjälpa oss med tillståndsansökan. (Avtalet innebar att om vi inte fick tillstånd så behövde vi heller inte betala något, men om vi fick tillstånd och ville gå vidare med projektet så är det Gerox vi ska anlita.) I december kom ett avslag från Länsstyrelsen, vilket tyvärr innebär att projektet måste läggas ner.

Under året har följande underhåll skett

Källartrapporna var slitna och är nu åtgärdade.

Taket ovanför bankvalvet, lågdelen vid Hälsotanken och lågdelen vid frisören är rengjorda och lagade. Häckar är klippta och rabatten vid garaget har iordninggjorts.

Stamspolningen har slutförts. Allmänna mindre underhåll och reparationer har utförts under året. Till exempel har spolning av brunnar utförts, och låset till en källardörr är bytt, sandlådan bakom F är borttagen.

Eftersom vi nu fått avslag för bergvärmeprojektet kommer värmeväxlare och cirkulationspump i undercentralen att bytas under 2019.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes den 23 augusti. Vid besiktning framkom inga väsentliga brister.

Styrelsen beslutade att inte höja årsavgifterna 2018, och inte heller 2019.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 582 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 41 (42).

Under året har 2 (6) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Kåbo 47:1 har ett taxeringsvärde uppgående till 29 308 000 kr, varav byggnadsvärdet är 17 166 000 kr.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	2 st
med sammanlagd yta av 1 910 kvm	1 rok	12 st
	2 rok	1 st
	2 rok	15 st
	3 rok	<u>6 st</u>
Summa bostadslägenheter		36 st
Lokaler med bostadsrätt, 225 kvm		2 st
Lokaler		3 st
Förråd		9 st
Garage		6 st
P-plats med motorvärmare		18 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Flerårsöversikt

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	582	582	570	570
Låneskuld kr/kvm	1 092	1 132	1 173	321
Likvida medel	1 021	814	485	944
Kassalikviditet i %	32,3	182,3	129,4	83,2
Soliditet i %	53,3	52,7	50,6	63,0
Överskott för underhåll kr/kvm	122	176	158	190
Nettoomsättning	1 673	1 668	1 641	1 624
Resultat efter finansiella poster	101	235	285	-552
Årets resultat	101	235	285	-552
Eget kapital	3 883	3 782	3 547	3 262
varav underhållsfond	2 252	2 158	1 970	2 705
Utfört underhåll	88	99	0	899

Definitioner nyckeltal

Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

Låneskuld kr/kvm. Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

Likvida medel består av föreningens ev. placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt fram till och med 2017 klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

* *Kassalikviditet (år 2015 - 2017)* beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager och förutbetalda kostnader/upplupna intäkter i förhållande till kortfristiga skulder.

* *Kassalikviditet (from 2018)* beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån.

Soliditet beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Överskott för underhåll kr/kvm beräknas utifrån årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

Nettoomsättning - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

Resultat efter finansiella poster och *årets resultat* - se resultaträkningen.

Eget kapital och *underhållsfond* - se balansräkningens skuldsida.

Utfört underhåll visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

Förändring i eget kapital

	Medlems- <u>insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång	111 895	2 158 485	1 276 751	234 774	3 781 905
Avsättning till fond för yttre underhåll		193 000			
Årets uttag från fond för yttre underhåll		-99 337			
Balanseras i ny räkning			141 112	-234 774	
Årets resultat				<u>100 839</u>	<u>100 839</u>
Belopp vid årets utgång	111 895	2 252 148	1 417 863	100 839	3 882 745

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 417 863
Årets resultat	100 839
	<u>1 518 702</u>
Att disponera	1 518 702
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	30 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-88 399
Balanserat resultat	<u>1 577 101</u>
Summa	1 518 702

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	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 673 068	1 668 410
Summa rörelseintäkter		1 673 068	1 668 410
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 218 257	-1 086 009
Periodiskt underhåll	4	-88 399	-99 337
Övriga externa kostnader	5	-28 702	-10 370
Personalkostnader och arvoden	6	-65 408	-61 597
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-136 839	-136 839
Summa rörelsekostnader		-1 537 605	-1 394 152
Rörelseresultat		135 463	274 258
Finansiella poster	8		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 037	522
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 661	-40 006
Summa finansiella poster		-34 624	-39 484
Resultat efter finansiella poster		100 839	234 774
Resultat före skatt		100 839	234 774
Årets resultat		100 839	234 774

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	6 182 468	6 319 307
Summa materiella anläggningstillgångar		6 182 468	6 319 307
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		6 182 968	6 319 807
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		100	0
Övriga fordringar	11	1 045 056	837 838
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	55 994	14 584
Summa kortfristiga fordringar		1 101 150	852 422
Kassa och bank			
Kassa och Bank	13	5 169	4 969
Summa kassa och bank		5 169	4 969
Summa omsättningstillgångar		1 106 319	857 391
SUMMA TILLGÅNGAR		7 289 287	7 177 198

Handwritten mark

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		111 895	111 895
Fond för yttre underhåll		2 252 148	2 158 485
Summa bundet eget kapital		2 364 043	2 270 380
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 417 863	1 276 751
Årets resultat		100 839	234 774
Summa fritt eget kapital		1 518 702	1 511 525
Summa eget kapital		3 882 745	3 781 905
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	0	2 924 920
Summa långfristiga skulder		0	2 924 920
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	2 924 920	108 360
Leverantörsskulder		124 097	112 680
Övriga skulder	15	37 128	38 746
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	320 397	210 587
Summa kortfristiga skulder		3 406 542	470 373
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 289 287	7 177 198

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod.

Avskrivning av byggnader sker enligt en 120-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 59 år.

För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent har tillämpats:

Byggnad	1 %
Dränering	1,67 %
Fiber	6,67 %

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 2,8 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med BFNAR 2012:1 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

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

Upplýsingar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Årsavgifter bostäder	1 111 248	1 111 248
Årsavgifter lokaler	128 208	128 208
Hysesintäkter lokaler	386 176	380 467
Hysesintäkter garage	9 180	10 540
Hysesintäkter p-platser	27 000	26 880
Överlåtelseavgift	3 396	5 600
Pantförskrivningsavgift	2 261	2 678
Övriga intäkter	5 599	2 789
Summa nettoomsättning	1 673 068	1 668 410

Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Fastighetsskötsel	163 221	156 768
Serviceavtal	1 459	4 149
Entreprenadstöd	44 648	48 534

2

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Besiktningkostnader	1 165	0
Förbrukningsmaterial	10 439	9 333
Reparationer	147 376	37 159
Elavgifter	57 893	46 373
Uppvärmning	447 393	445 236
Vatten och avlopp	61 386	64 970
Sophämtning	51 840	40 391
Fastighetsförsäkringar	35 645	35 998
Kabel-TV, bredband m.m	25 950	25 413
Fastighetskatt/fastighetsavgift	80 538	79 790
Administrativ förvaltning enligt avtal	65 144	57 708
Övriga externa tjänster, drift	1 138	15 988
Studie- och fritidsverksamhet	10 432	5 599
Medlems- och föreningsavgifter	11 700	11 700
Övriga driftskostnader	890	900
Summa driftkostnader	1 218 257	1 086 009

Not 4 Periodiskt underhåll

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Planerat underhåll tak	23 230	0
Planerat underhåll mark	12 669	0
Planerat underhåll trapphus	52 500	0
Planerat underhåll lokaler	0	3 682
Planerat underhåll el-installationer	0	28 750
Planerat underhåll vatten och avlopp	0	54 750
Planerat underhåll övrig utrustning	0	12 155
Summa underhållskostnader	88 399	99 337

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	13 557	475
Tidningar och tidskrifter, reklam	189	640
Konsultarvoden	5 563	417
Revisionsarvode extern revisor	9 393	8 838
Summa övriga externa kostnader	28 702	10 370

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Styrelsearvoden	44 799	44 300
Arvoden föreningsrevisor	2 302	1 344
Arvode valberedning	3 136	2 214
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	15 171	13 739
Summa personalkostnader och arvoden	65 408	61 597

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Av- och nedskrivningar

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Avskrivning byggnader	136 839	136 839
Summa av- och nedskrivningar	136 839	136 839

Not 8 Finansiella poster

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 037	522
Räntekostnader	-35 661	-40 006
Summa finansiella poster	-34 624	-39 484

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	11 126 084	11 126 084
Ingående avskrivning på byggnader	-4 880 777	-4 743 938
Årets avskrivningar, byggnader	-136 839	-136 839
Bokförda värden byggnader	6 108 468	6 245 307
Mark	74 000	74 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	6 182 468	6 319 307
Taxeringsvärde byggnad	17 166 000	17 166 000
Taxeringsvärde mark	12 142 000	12 142 000

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Avräkning klientmedelskonto	0	288 902
I avräkning med HSB Uppsala	1 015 633	520 165
Skattekonto	20 652	19 252
Skattefordran	8 771	9 519
Summa övriga fordringar	1 045 056	837 838

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	0	5 572
Sophämningskostnader	10 867	2 525
Försäkringspremier	38 491	0
Kabel-TV avgifter m.m.	6 636	6 487
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	55 994	14 584

Not 13 Kassa och bank

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Handkassa	5 169	4 969
Summa kassa och bank	5 169	4 969

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	2 924 920	3 033 280
Summa långfristiga skulder	2 924 920	3 033 280
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar		
Uttaga pantbrev i fastighet	7 960 000	7 960 000
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	7 960 000	7 960 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2018-12-31</u>
Länsförsäkringar	1,16	2018-12-30	1 462 460
Länsförsäkringar	1,19	2019-01-01	1 462 460
Summa			2 924 920
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-108 360
Avgår lån för omförhandling 2019			<u>-2 816 560</u>
Totalt			0

Uppllysning om skulder som förfaller senare än 5 år 0

Not 15 Övriga skulder

	<u>2018-01-01 -2018-12-31</u>	<u>2017-01-01 -2017-12-31</u>
Fond för inre underhåll	37 128	38 746
Summa övriga skulder	37 128	38 746

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Löner och arvoden	1 406	1 344
Arbetsgivaravgifter	436	422
Reparationskostnader	133 813	0
Arvode revision	9 180	8 700
Elavgifter	5 962	4 665
Uppvärmningskostnader	59 735	60 126
Förutbetalda hyror och avgifter	99 925	135 330
Övrigt upplupet och förutbetalt	9 940	0
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	320 397	210 587

Uppsala 2019-04-21

Joel Åhlén 

Sara Munktell

Peter Senneryd 

Jens Lindman 


Irfan Cancar


Patrik Alstergren

Carl Hadenius



Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-24

Sebastian Moe
Av föreningen vald revisor



Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf 28 Granaten, org.nr. 717600-5069

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 28 Granaten för räkenskapsåret 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremas 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.

Övriga upplysningar

Vid avlämnandet av denna revisionsberättelse saknades underskrift av styrelseledamöterna Irfan Cancar och Sara Munktel.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 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 28 Granaten för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 24 / 4 - 2019

Niclas Wärenfeldt

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sebastian Moe

Av föreningen vald revisor