

**HSB Brf 17 Artillerifältet i Uppsala**  
**Org nr 717600-4799**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31**

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
Upplýsningar till resultaträkningen	10
Upplýsningar till balansräkningen	12

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening 17 Artillerifältet i Uppsala (717600-4799) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades den 1 januari 1959. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Kåbo 48:1 som byggdes år 1943-1944 i vilka man upplåter lägenheter. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 april 2018.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 december 2018.  
Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.

#### *Styrelsens sammansättning:*

Erik Östlund	Ordförande	
Marcus Gunnarsson	Vice ordförande	
Nils-Åke Larsson	Sekreterare	i tur att avgå
Juan de Santiago	Ledamot	i tur att avgå
Jim Tallroth	Ledamot utsedd av HSB Uppsala	
Marit Lindbom	Suppleant	i tur att avgå
Elin Manell	Suppleant	

Firmatecknare är styrelsens ledamöter, två i förening.  
Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Göran Hamrin, vald av föreningen och Niclas Wärenfeldt från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund. Som suppleant för Göran Hamrin valdes Annika Larsson.

I valberedningen ingår Annika Larsson (sammankallande) och Emma Odelros.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Upplands Boservice AB	Ekonomisk förvaltning
Upplands Boservice AB	Fastighetsskötsel
Rent & Fräscht AB	Trappstädning
Uppsala Kommun och Returpappercentralen	Sophämtning
Vattenfall AB	Fjärrvärme, elnät
Telge Energi AB	Elhandel
ComHem AB	Kabel-TV
Telenor AB	Bredband
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring

Fakturahantering har skötts av Nils-Åke Larsson. Skötsel av soprummet har Juan de Santiago ansvarat för. Skötsel av tvättstugor har Marcus Gunnarsson ansvarat för. P-platser har Nils-Åke Larsson ansvarat för. Erik Östlund har svarat för föreningens informationsblad till medlemmarna.

Föreningens medlemmar deltar efter förmåga på vårens städdag samt med enskilda insatser vad gäller trädgårdsskötsel och husets inventarier.

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

#### ***Ekonomi***

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 62 436 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 915 698 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 95 563 kr.

#### ***Underhåll och investeringar***

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 076 212 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 273 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 95 563 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Under året har större underhåll utförts enligt nedan.

Förbättringar av värmessystemet      95 563 kr

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes den 30 augusti 2019. Vid besiktning framkom inga väsentliga brister.

Föreningens ekonomi är i balans och redovisar för 17:e året i rad ett överskott efter stämmans bokslutsdisposition, i överensstämmelse med styrelsens långsiktiga planering.

Föreningen har två lån på totalt 1 300 000 kronor. Båda lånen har tre månaders löptid, vilket möjliggör ett flertal amorteringstillfällen under kommande verksamhetsår om likviditeten ger utrymme för det.

Den gynnsamma ekonomiska utvecklingen för föreningen medförde att styrelsen beslutade om oförändrad årsavgift för verksamhetsåret. Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 753,36 kronor per kvm lägenhetsyta och år. Styrelsen har beslutat att inte höja avgiften per 2019-10-01, eftersom den ekonomiska ställningen är god.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 753 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 29 (27).

Under året har inga (3) bostadsrätter överlåtits.

*Inom parentes anges antal föregående år.*

Föreningens fastighet Kåbo 48:1 har ett taxeringsvärde uppgående till 27 600 000 kr, varav byggnadsvärdet är 14 000 000 kr. Fastigheten bebyggdes 1943-1944.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	6 st
med sammanlagd yta av 1 562 kvm	2 rok	6 st
	4 rok	<u>12 st</u>
Summa bostadslägenheter		24 st
P-plats med motorvärmare		18 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

## 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 byggnadernas förslitning.

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	753	753	731	731
Låneskuld kr/kvm	832	1 024	1 409	1 409
Likvida medel	457	404	556	902
Kassalikviditet i %	30,1	177,4	252,2	160,4
Soliditet i %	55,9	51,4	42,0	42,0
Överskott för underhåll kr/kvm	264	298	292	165
Nettoomsättning	1 269	1 269	1 266	1 225
Resultat efter finansiella poster	62	183	-304	-566
Årets resultat	62	183	-304	-566
Eget kapital	2 001	1 938	1 756	2 060
varav underhållsfond	1 076	831	1 156	1 576
Utfört underhåll	96	28	498	614

### **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* 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>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>9 265</b>	<b>831 242</b>	<b>915 281</b>	<b>182 951</b>	<b>1 938 739</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll		273 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll		-28 030			
Balanseras i ny räkning			-62 019	-182 951	
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat				62 436	62 436
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>9 265</b>	<b>1 076 212</b>	<b>853 262</b>	<b>62 436</b>	<b>2 001 175</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	853 262
Årets resultat	62 436
Att disponera	915 698
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	273 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-95 563
Balanserat resultat	738 261
Summa	915 698

### *Ekonomisk ställning och resultat*

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-09-01 -2019-08-31</b>	<b>2017-09-01 -2018-08-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 268 594	1 268 638
<b>Summa rörelseintäkter</b>		1 268 594	1 268 638
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	3	-814 835	-715 441
Övriga externa kostnader	4	-30 202	-8 903
Personalkostnader och arvoden	5	-94 463	-87 708
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-254 401	-254 401
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-1 193 901	-1 066 453
<b>Rörelseresultat</b>		74 693	202 185
<b>Finansiella poster</b>	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		313	794
Räntekostnader och liknande resultatposter		-12 570	-20 028
<b>Summa finansiella poster</b>		-12 257	-19 234
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		62 436	182 951
<b>Resultat före skatt</b>		62 436	182 951
<b>Årets resultat</b>		62 436	182 951

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	3 102 309	3 356 710
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>3 102 309</u>	<u>3 356 710</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		3 102 809	3 357 210
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		3 715	4 882
Övriga fordringar	9	459 092	404 227
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	12 254	6 071
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>475 061</u>	<u>415 180</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		475 061	415 180
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		3 577 870	3 772 390



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 265	9 265
Fond för yttre underhåll		1 076 212	831 242
		<hr/>	<hr/>
Summa bundet eget kapital		1 085 477	840 507
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		853 262	915 281
Årets resultat		62 436	182 951
		<hr/>	<hr/>
Summa fritt eget kapital		915 698	1 098 232
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 001 175</b>	<b>1 938 739</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	0	1 600 000
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>1 600 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	1 300 000	0
Leverantörsskulder		21 463	11 105
Skatteskulder		2 677	2 014
Övriga skulder	12	2 351	2 351
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	250 204	218 181
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 576 695</b>	<b>233 651</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 577 870</b>	<b>3 772 390</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 enligt en 86-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 13 år.

#### *Inkomstskatt*

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 %.

#### *Skulder till kreditinstitut*

Samtliga av föreningens lån (1 300 tkr) förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

## Upplysningar till resultaträkningen

### Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 <u>-2019-08-31</u>	2017-09-01 <u>-2018-08-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 176 744	1 176 744
Hysesintäkter p-platser	51 000	50 700
Bredbandsavgifter	36 000	36 000
Överlåtelseavgift	2 301	2 258
Pantförskrivningsavgift	1 385	1 799
Övriga intäkter	1 164	1 137
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 268 594</b>	<b>1 268 638</b>

**Not 3 Drift- och underhållskostnader**

	<u>2018-09-01</u> <u>-2019-08-31</u>	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>
<b><i>Driftkostnader</i></b>		
Fastighetsskötsel	149 160	147 797
Serviceavtal	1 375	1 320
Entreprenadstäd	32 136	30 000
Förbrukningsmaterial	2 423	2 986
Reparationer	74 548	37 697
Elavgifter	41 904	39 137
Uppvärmning	202 099	206 208
Vatten och avlopp	41 946	47 153
Sophämtning	25 421	23 739
Fastighetsförsäkringar	14 865	14 063
Kabel-TV, bredband m.m	47 168	53 162
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	33 048	32 088
Administrativ förvaltning enligt avtal	42 732	41 368
Övriga externa tjänster, drift	2 180	0
Studie- och fritidsverksamhet	167	0
Medlems- och föreningsavgifter	7 500	7 500
Övriga driftskostnader	600	3 193
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa driftkostnader</b>	719 272	687 411
<b><i>Underhållskostnader</i></b>		
Planerat underhåll mark	0	28 030
Planerat underhåll värme	95 563	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa underhållskostnader</b>	95 563	28 030
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa fastighets- och driftkostnader</b>	814 835	715 441

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<u>2018-09-01</u> <u>-2019-08-31</u>	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	5 495	0
Konsultarvoden	14 988	0
Revisionsarvode extern revisor	9 719	8 903
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	30 202	8 903

**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

	<u>2018-09-01</u> <u>-2019-08-31</u>	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>
Styrelsearvoden	63 400	60 086
Arvoden föreningsrevisor	1 000	1 000
Arvode valberedning	2 000	2 000
Övriga arvoden	8 100	8 100
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	19 963	16 522
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>94 463</b>	<b>87 708</b>

**Not 6 Finansiella poster**

	<u>2018-09-01</u> <u>-2019-08-31</u>	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	313	794
Räntekostnader	-12 570	-20 028
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-12 257</b>	<b>-19 234</b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 7 Byggnader och mark**

	<u>2019-08-31</u>	<u>2018-08-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	7 480 990	7 480 990
Ingående avskrivning på byggnader	-4 173 780	-3 919 379
Årets avskrivningar, byggnader	-254 401	-254 401
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>3 052 809</b>	<b>3 307 210</b>
Mark	49 500	49 500
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>3 102 309</b>	<b>3 356 710</b>
Taxeringsvärde byggnad	14 000 000	12 200 000
Taxeringsvärde mark	13 600 000	9 200 000

**Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<u>2019-08-31</u>	<u>2018-08-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	500
<b>Summa andra långfr. v.pappersinnehav</b>	<u>500</u>	<u>500</u>

**Not 9 Övriga fordringar**

	<u>2018-09-01</u> <u>-2019-08-31</u>	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>
Avräkning klientmedelskonto	0	250 917
I avräkning med HSB Uppsala	457 067	152 005
Skattekonto	2 025	1 305
<b>Summa övriga fordringar</b>	<u>459 092</u>	<u>404 227</u>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2018-09-01</u> <u>-2019-08-31</u>	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>
Sophämningskostnader	3 015	0
Försäkringspremier	5 013	4 839
Kabel-TV avgifter m.m.	1 031	1 030
Upplupna ränteintäkter	195	202
Övrigt upplupet och förutbetalt	3 000	0
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<u>12 254</u>	<u>6 071</u>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2019-08-31</u>	<u>2018-08-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	1 300 000	1 600 000
<b>Summa skulder från kreditinstitut</b>	<b>1 300 000</b>	<b>1 600 000</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckning	7 821 000	7 821 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>7 821 000</b>	<b>7 821 000</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2019-08-31</u>
Swedbank	1,238	2019-10-28	900 000
Swedbank	1,361	2019-09-28	400 000
Summa			1 300 000
Avgår lån för omförhandling nästa räkenskapsår			<u>-1 300 000</u>
Totalt			0

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 0

**Not 12 Övriga skulder**

	<u>2018-09-01</u> <u>-2019-08-31</u>	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>
Fond för inre underhåll	2 351	2 351
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>2 351</b>	<b>2 351</b>

**Not 13      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2018-09-01</u> <u>-2019-08-31</u>	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>
Löner och arvoden	77 816	66 616
Arbetsgivaravgifter	21 428	18 220
Reparationskostnader	20 463	0
Kostnader för förvaltningsavtal	2 500	2 500
Arvode revision	9 321	8 740
Elavgifter	3 149	3 391
Uppvärmningskostnader	8 196	8 194
Förutbetalda hyror och avgifter	105 312	105 312
Upplupna räntekostnader	2 019	5 208
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<hr/> 250 204	<hr/> 218 181

Uppsala 2019-\_\_\_\_\_

Erik Östlund

Marcus Gunnarsson

Nils-Åke Larsson

Juan de Santiago

Jim Tallroth

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-\_\_\_\_\_.

Göran Hamrin  
Av föreningen vald revisor

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund