

HSB Brf 89 Järnvägsparken i Uppsala
Org nr 769611-1611

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

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 |
| Kassaflödesanalys | 11 |
| Noter | 12 |
| Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper | 12 |
| Upplysningar till resultaträkningen | 13 |
| Upplysningar till balansräkningen | 16 |

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Järnvägsparken i Uppsala (769611-1611) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2004. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Kungsängen 13:9 som byggdes år 2007-2008 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 29 november 2017. Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 mars 2018.

Styrelsens sammansättning:

| | | |
|-----------------------|-----------------|-----------------------|
| Göran Flodin | Ordförande | vald t o m 2020 |
| Per-Ola Strömbäck | Vice ordförande | vald t o m 2020 |
| Bengt Melin | Sekreterare | i tur att avgå |
| Tommy Linder | Ledamot | i tur att avgå |
| Mats Einerfors | Ledamot | vald t o m 2020 |
| Katarina Arnoldsson | Ledamot | utsedd av HSB Uppsala |
| Christoffer Björkelid | Suppleant | i tur att avgå |
| Mats Olsson | Suppleant | vald t o m 2020 |

Firmatecknare är Göran Flodin, Per-Ola Strömbäck, Bengt Melin samt Mats Einerfors, två i förening.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala och har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer har under året varit Ulf Hedefalk, vald av föreningen och Niclas Wärenfeldt från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund. Som suppleant för Ulf Hedefalk valdes Rolf Kieri. I valberedningen ingår Hanna Thell, sammankallande och Anders Jørgensen.

Förvaltare har under året varit Mikael Norell från HSB Uppsala.

Upplands Boservice AB har svarat för ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel och ventilation.

Städningen har utförts av Inspira AB.

Hissarna sköts av Uppsala Hiss AB.

En städ- och trivseldag anordnades i maj då en del praktiska arbeten utfördes tillsammans, såväl i de gemensamma lokalerna som på innergården. Uppgifterna avklarades under ett par timmar i vanlig ordning och dagen avslutades på innergården med korvgrillning och kaffe med dopp.

En arbetsgrupp bestående av föreningsmedlemmar har tillsatts med uppdrag att föreslå förbättrande åtgärder på vår innergård. Arbetsgruppens förslag kommer att ligga till grund för ett kommande styrelsebeslut om genomförande.

Innergården är idag väl utrustad med bord, stolar, solstolar, parasoll och grillar. Det enkla manuella bokningssystemet för grillarna har fortsatt att fungera väl. För barnen finns tillgång till en sandlåda där också leksaker brukar finnas tillgängliga. Styrelsen har möjlighet att bevilja tillstånd för arrangemang av familjefestkaraktär på gården och även detta år har denna möjlighet utnyttjats.

En kärra för grovsopor har funnits tillgänglig under första helgen varje månad. Där lämnar medlemmarna sina skrymmande sopor och uttjänta saker som inte får lämnas i föreningens gemensamma sopåtervinningsrum. Det har visat sig vara en uppskattad tjänst och styrelsen kommer att fortsätta med beställningen av kärnan även under 2019.

Föreningen har tillgång till tre tvättstugor varav en grovtvättstuga med en större tvättmaskin. Bokning kan göras elektroniskt både på plats vid tvättstugorna och via internet. Föreningens medlemmar förväntas själva städa tvättstugorna efter användning.

På föreningens hemsida och via månatliga informationsbrev delger styrelsen aktuell information. Via hemsidan kan man nå bland annat stadgar, trivselregler, ordningsföreskrifter, drifts- och underhållsinformation samt blanketter. På hemsidan finns även en "gör det själv-guide" som är mycket användbar för hur man underhåller och åtgärdar mindre fel i sin bostad.

Föreningen har också en sluten Facebook-grupp där medlemmarna och styrelsen kommunicerar kring varierande ämnen av såväl allmän som specifik karaktär.

Styrelsen bevakar kontinuerligt föreningens ekonomi och anpassar månadsavgifterna till föreningens kassaflöde så att täckning finns över tid för driftskostnader, amorteringar och fondavsättningar.

Föreningen har stabila hyresgäster till butiks- och kontorslokalerna och uthyrningen har fungerat bra under året.

Med det goda ekonomiska utfall som föreningen har ser inte styrelsen något som indikerar behov av avgiftshöjningar eller andra specifika åtgärder till följd av ändrade regler eller dylikt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 4 733 033 kr. Det fria kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 2 065 359 kr. Det stora överskottet beror på att det under hösten nåddes en förlikningsöverenskommelse med HSB Produktion AB beträffande ersättning för de ursprungliga byggfel som föreningen tvingats åtgärda med egna medel. Överenskommelsen innebar att HSB Produktion AB betalade en engångsersättning till föreningen på 4 600 000 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sid 11.

Föreningens goda ekonomi har möjliggjort att styrelsen beslutat om två avgiftsfria månader under året. En extra amortering på våra lån gjordes dessutom i december med 3 000 000 kr. Styrelsen har även beslutat sänka månadsavgifterna med 5 procent från och med 1 januari 2019. Avgifterna sänktes senast i oktober 2016, då med 17 procent.

Under året har tre av våra fyra lån förfallit och omsatts till ett nytt lån med rörlig ränta på tremånadersbas. Ränteläget har varit extremt gynnsamt och det nya lånet löpte under årets sista tre månader med en ränta på 0,52 procent. Det andra lånet omsätts under 2019.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 6 248 500 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 158 000 kr till underhållsfonden.

Under 2018 har vindsutrymmena tilläggsisolerats. Reparation och måleriarbete har utförts på husets fasad mot Samariterhemmet. Några byggnadstekniska fel återstår fortfarande att åtgärda, bl.a. vissa stål- och plåtarbeten som kommer att utföras under 2019.

Efter tilltagande problem med tvättstugornas elektroniska bokningssystem byttes detta ut i slutet av verksamhetsåret och vi har nu både nya bokningstavlor och uppdaterad programvara.

Vi har fortsatt arbetet med att byta ut belysningen i fastighetens gemensamma utrymmen till LED-lampor. Bredbandsuppkopplingen som ingår i medlemmarnas månadsavgift har uppgraderats till 250 Mbit.

Under våren och sommaren 2018 hade vi ett antal inbrott i föreningens cykelrum varvid ett antal medlemmar miste sina cyklar. Styrelsen beslutade därför att montera brytskydd på samtliga dörrar till cykelförråden. Dessutom kontrakterades ett bevakningsföretag som sedan sommaren ronderar i vår fastighet två gånger varje natt. Efter att dessa åtgärder genomförts har inga nya inbrott skett under verksamhetsåret.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 477 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 182 (183).

Under året har 9 (14) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Kungsängen 13:9 har ett taxeringsvärde uppgående till 204 366 000 kr, varav byggnadsvärdet är 142 000 000 kr. Fastigheten bebyggdes 2007-2008. Inflyttning i bostadslägenheterna har skett fr.o.m. maj 2008. De fyra radhusen vad färdiga för tillträde i oktober liksom butikslokalerna. Kontorslokalerna har färdigställts efter hyresgästernas önskemål. De sista inflyttningarna har skett november-december 2008.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

| | | |
|---|--------------|-------------|
| Bostadslägenheter med bostadsrätt | 1 rok | 20 st |
| med sammanlagd yta av 8 220 kvm | 1,5 rok | 10 st |
| | 2 rok | 19 st |
| | 3 rok | 29 st |
| | 4 rok | 25 st |
| | 5 rok | 7 st |
| | <u>6 rok</u> | <u>2 st</u> |
| Summa bostadslägenheter | | 112 st |
| Butikslokaler | | 8 st |
| Kontorslokaler | | <u>3 st</u> |
| Summa lokaler med sammanlagd yta av 1 085 kvm | | 11 st |

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

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 | 477 | 550 | 575 | 575 |
| Låneskuld kr/kvm | 5 023 | 5 413 | 5 527 | 5 586 |
| Likvida medel | 3 731 | 1 254 | 2 618 | 2 441 |
| Kassalikviditet i % | 18,7 | 63,9 | 90,7 | 74,4 |
| Soliditet i % | 81,2 | 79,2 | 78,8 | 78,9 |
| Överskott för underhåll kr/kvm | 706 | 25 | 48 | 99 |
| Nettoomsättning | 11 425 | 6 591 | 6 060 | 5 958 |
| Resultat efter finansiella poster | 4 733 | -1 849 | -1 387 | -910 |
| Årets resultat | 4 733 | -1 849 | -1 387 | -910 |
| Eget kapital | 209 768 | 205 036 | 206 885 | 208 272 |
| varav underhållsfond | 6 249 | 5 905 | 5 562 | 5 218 |
| Utfört underhåll | 0 | 386 | 0 | 60 |

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 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> | Upplåtelse <u>avgifter</u> | Fond för yttre <u>underhåll</u> | Balanserat <u>resultat</u> | Redovisat <u>resultat</u> | Totalt |
|---|----------------------------|-------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 149 659 988 | 51 794 991 | 5 905 000 | -474 811 | -1 849 363 | 205 035 805 |
| Avsättning till fond för yttre underhåll | | | 343 500 | | | |
| Årets uttag till fond för yttre underhåll | | | - | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | -2 192 863 | 1 849 363 | |
| Upplåtelse av ny bostadsrätt | - | - | | | | |
| Årets resultat | | | | | 4 733 033 | 4 733 033 |
| Belopp vid årets utgång | 149 659 988 | 51 794 991 | 6 248 500 | -2 667 674 | 4 733 033 | 209 768 838 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|------------|
| Balanserat resultat | -2 667 674 |
| Årets resultat | 4 733 033 |
| | <hr/> |
| Att disponera | 2 065 359 |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande | |
| Till föreningens underhållsfond avsätts | 158 000 |
| Balanserat resultat | 1 907 359 |
| | <hr/> |
| Summa | 2 065 359 |

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 | 11 424 878 | 6 590 765 |
| Summa rörelseintäkter | | 11 424 878 | 6 590 765 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift- och underhållskostnader | 3 | -3 716 656 | -4 132 900 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -643 173 | -2 002 660 |
| Personalkostnader och arvoden | 5 | -181 921 | -168 330 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 831 776 | -1 831 776 |
| Summa rörelsekostnader | | -6 373 526 | -8 135 666 |
| Rörelseresultat | | 5 051 352 | -1 544 901 |
| Finansiella poster | 6 | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 3 316 | 1 270 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -321 635 | -305 732 |
| Summa finansiella poster | | -318 319 | -304 462 |
| Resultat efter finansiella poster | | 4 733 033 | -1 849 363 |
| Resultat före skatt | | 4 733 033 | -1 849 363 |
| Årets resultat | | 4 733 033 | -1 849 363 |

| Balansräkning | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 7 | 254 539 466 | 256 371 242 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 254 539 466 | 256 371 242 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 8 | 500 | 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 500 | 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 254 539 966 | 256 371 742 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts, hyres- och kundfordringar | | 68 163 | 1 224 983 |
| Övriga fordringar | 9 | 3 485 446 | 1 008 253 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 | 145 348 | 132 528 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 3 698 957 | 2 365 764 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och Bank | 11 | 246 286 | 246 286 |
| Summa kassa och bank | | 246 286 | 246 286 |
| Summa omsättningstillgångar | | 3 945 243 | 2 612 050 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 258 485 209 | 258 983 792 |

| Balansräkning | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 201 454 979 | 201 454 979 |
| Fond för yttre underhåll | | 6 248 500 | 5 905 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 207 703 479 | 207 359 979 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -2 667 674 | -474 811 |
| Årets resultat | | 4 733 033 | -1 849 363 |
| Summa fritt eget kapital | | 2 065 359 | -2 324 174 |
| Summa eget kapital | | 209 768 838 | 205 035 805 |
| | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | 12 | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 27 574 056 | 18 601 572 |
| Summa långfristiga skulder | | 27 574 056 | 18 601 572 |
| | | | |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 12 | 19 162 436 | 31 761 780 |
| Leverantörsskulder | | 393 405 | 631 054 |
| Skatteskulder | | 495 720 | 247 244 |
| Övriga skulder | 13 | 481 193 | 492 824 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 | 609 561 | 2 213 513 |
| Summa kortfristiga skulder | | 21 142 315 | 35 346 415 |
| | | | |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 258 485 209 | 258 983 792 |

| Kassaflödesanalys | 2018-01-01 -2018-12-31 | 2017-01-01 -2017-12-31 |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Årets resultat | 4 733 033 | -1 849 363 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 1 831 776 | 1 831 776 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | 6 564 809 | -17 587 |
| Kassaflöde från förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar | 1 143 465 | 261 066 |
| Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut) | -1 604 756 | -542 130 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 6 103 518 | -298 651 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut | -3 626 860 | -1 065 224 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -3 626 860 | -1 065 224 |
| Årets kassaflöde | 2 476 658 | -1 363 875 |
| Likvida medel vid årets början | 1 249 956 | 2 613 831 |
| Likvida medel vid årets slut | 3 726 614 | 1 249 956 |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en 120-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 111 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 %.

Redovisning av fastighet

Fastigheten förvärvades via ett bolag, en s.k. paketering 2006. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9 alternativ 2.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 49 177 166 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten ska beskattning ske på denna mellanskillnad. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 18 712 tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/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

| | 2018-01-01 <u>-2018-12-31</u> | 2017-01-01 <u>-2017-12-31</u> |
|------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 3 924 210 | 4 517 842 |
| Årsavgiftsfritt | -326 876 | -780 573 |
| Hysesintäkter lokaler | 2 088 796 | 2 076 784 |
| Hysesrabatter | -31 454 | -19 690 |
| Fastighetsskatt lokaler | 172 217 | 173 584 |
| Vatten intäkt | 189 653 | 213 451 |
| El intäkt | 307 330 | 319 474 |
| Överlåtelseavgift | 9 104 | 16 788 |
| Pantförskrivningsavgift | 4 522 | 6 257 |
| Försäkringsersättningar | 114 658 | 53 244 |
| Övriga intäkter * | 4 972 718 | 13 604 |
| Summa nettoomsättning | 11 424 878 | 6 590 765 |

* Avser intäkten från HSB Produktion

Not 3 Drift- och underhållskostnader

| | <u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u> | <u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u> |
|---|---|---|
| <i>Driftkostnader</i> | | |
| Fastighetsskötsel | 191 592 | 192 444 |
| Serviceavtal | 148 267 | 212 348 |
| Entreprenadstäd | 258 891 | 254 491 |
| Besiktningkostnader | 18 211 | 5 444 |
| Snörenhållning | 1 870 | 3 663 |
| Förbrukningsmaterial | 9 058 | 19 331 |
| Reparationer | 266 254 | 296 002 |
| Elavgifter | 669 574 | 688 090 |
| Uppvärmning | 875 589 | 868 829 |
| Vatten och avlopp | 222 363 | 192 832 |
| Sophämtning | 127 110 | 123 973 |
| Fastighetsförsäkringar | 82 301 | 83 671 |
| Kabel-TV, bredband m.m | 268 543 | 268 673 |
| Fastighetsskatt/fastighetsavgift | 248 476 | 247 244 |
| Administrativ förvaltning enligt avtal | 122 355 | 118 960 |
| Vicevärdstjänster enl avtal | 128 394 | 125 664 |
| Övriga externa tjänster, drift | 4 457 | 2 720 |
| Studie- och fritidsverksamhet | 7 609 | 3 071 |
| Medlems- och föreningsavgifter | 33 600 | 34 400 |
| Bevakningskostnader * | 24 448 | 0 |
| Övriga driftskostnader | 7 692 | 4 911 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Summa driftkostnader | 3 716 654 | 3 746 761 |
| * Bevakningskostnader låg tidigare under serviceavtal | | |
| <i>Underhållskostnader</i> | | |
| Planerat underhåll ventilation | 0 | 251 495 |
| Planerat underhåll el-installationer | 0 | 134 645 |
| | — | <hr/> |
| Summa underhållskostnader | 0 | 386 140 |
| Summa fastighets- och driftkostnader | 3 716 654 | 4 132 901 |

Not 4 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. | 3 090 | 0 |
| Kontorsmaterial och liknande | 1 043 | 0 |
| Telefon och porto | 1 162 | 4 593 |
| Tidningar och tidskrifter, reklam | 786 | 0 |
| Garantiarbeten | 625 361 | 1 984 341 |
| Revisionsarvode extern revisor | 10 420 | 11 042 |
| Förluster på hyres- och avgiftsfordringar | 1 310 | 2 684 |
| Summa övriga externa kostnader | <u>643 172</u> | <u>2 002 660</u> |

Not 5 Personalkostnader och arvoden

| | <u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u> | <u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u> |
|--|---|---|
| Styrelsearvoden | 121 732 | 86 912 |
| Arvoden föreningsrevisor | 3 173 | 3 101 |
| Arvode valberedning | 4 532 | 4 430 |
| Övriga arvoden | 15 255 | 45 475 |
| Arbetsgivaravgifter och löneskatter | 37 229 | 28 412 |
| Summa personalkostnader och arvoden | <u>181 921</u> | <u>168 330</u> |

Föreningen har ingen anställd personal

Not 6 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. | 1 833 | 1 228 |
| Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar | 945 | 42 |
| Ränteintäkter från skattekonto | 537 | 0 |
| Räntekostnader | -321 635 | -305 732 |
| Summa finansiella poster | <u>-318 320</u> | <u>-304 462</u> |

Upplýsingar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

| | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> |
|--|--------------------|--------------------|
| Byggnader, ingående anskaffningsvärde | 213 530 325 | 213 530 325 |
| Ingående avskrivning på byggnader | -10 203 213 | -8 371 437 |
| Årets avskrivningar, byggnader | -1 831 776 | -1 831 776 |
| Bokförda värden byggnader | <u>201 495 336</u> | <u>203 327 112</u> |
| Mark | 53 044 130 | 53 044 130 |
| Utgående redovisat värde byggnader och mark | <u>254 539 466</u> | <u>256 371 242</u> |
| Taxeringsvärde byggnad | 142 000 000 | 142 000 000 |
| Taxeringsvärde mark | 62 366 000 | 62 366 000 |

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 9 Övriga fordringar

| | 2018-01-01 | 2017-01-01 |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| | <u>-2018-12-31</u> | <u>-2017-12-31</u> |
| Avräkning klientmedelskonto | 0 | 506 757 |
| I avräkning med HSB Uppsala | 3 484 630 | 501 218 |
| Skattekonto | 816 | 279 |
| Summa övriga fordringar | <u>3 485 446</u> | <u>1 008 254</u> |

Not 10 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 | 16 812 | 16 000 |
| Sophämningskostnader | 10 070 | 10 071 |
| Försäkringspremier | 78 153 | 66 670 |
| Kabel-TV avgifter m.m. | 24 706 | 24 180 |
| Övrig förutbetald fastighetsförvaltning | 15 607 | 15 607 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Summa förutbet kostn och uppl intäkter | 145 348 | 132 528 |

Not 11 Kassa och bank

| | <u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u> | <u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u> |
|-----------------------------|---|---|
| Nordea | 246 286 | 246 286 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Summa kassa och bank | 246 286 | 246 286 |

Not 12 Skulder till kreditinstitut

| | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 46 736 492 | 50 363 352 |
| Summa långfristiga skulder | 46 736 492 | 50 363 352 |
| Ställda säkerheter | | |
| Fastighetsinteckning | 68 163 000 | 68 163 000 |
| Summa ställda säkerheter | 68 163 000 | 68 163 000 |

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

| <u>Långgivare</u> | <u>Ränta %</u> | <u>Räntan är bunden tom</u> | <u>Lånebelopp 2018-12-31</u> |
|--|----------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Nordea | 0,70 | 2019-08-14 | 18 712 436 |
| Nordea | 0,72 | 2020-09-28 | 28 024 056 |
| Summa | | | 46 736 492 |
| Avgår kortfristig del (nästa års amortering) | | | -450 000 |
| Avgår lån för omförhandling 2019 | | | <u>-18 712 436</u> |
| Totalt | | | 27 574 056 |

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 25 774 056

Not 13 Övriga skulder

| | <u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u> | <u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u> |
|---|---|---|
| Momsskuld | 111 687 | 133 689 |
| Källskatt för arvoden och personallöner | 40 104 | 39 269 |
| Avräkning sociala avgifter | 34 971 | 26 048 |
| Hyresgarantier | 293 025 | 293 025 |
| Övriga kortfristiga skulder | 1 406 | 793 |
| Summa övriga skulder | 481 193 | 492 824 |

Not 14 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> |
|---|---|---|
| Reparationskostnader | 0 | 1 116 947 |
| Arvode revision | 10 250 | 10 000 |
| Elavgifter | 63 786 | 69 712 |
| Uppvärmningskostnader | 115 139 | 112 159 |
| Kostnader för vatten och avlopp | 0 | 443 703 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 415 204 | 455 904 |
| Upplupna räntekostnader | 5 182 | 5 088 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Summa uppl kostn och förutbet intäkter | 609 561 | 2 213 513 |

Uppsala 2019_____

Göran Flodin

P-O Strömbäck

Bengt Melin

Tommy Linder

Mats Einerfors

Katarina Arnoldsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019_____.

Ulf Hedefalk
Av föreningen vald revisor

Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund