

# HSB brf Stickan i Uddevalla

Årsredovisningen är upprättad i hela svenska kronor.



## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Stickan i Uddevalla, org.nr. 758500-0636 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-07-01--2017-06-30, föreningens 53:e verksamhetsår.

## Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Uddevalla kommun.

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

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

På fastigheten finns 3 bostadshus i 9 våningar med tillsammans 16 trapphus med adresserna Samneröds-  
vägen 2 - 10 jämna nummer och Kämpegatan 35 - 57 ojämna nummer. PK



*En du*

HSB – där möjligheterna bor

Föreningens objekt fördelar sig enligt följande:

Föreningens objekt fördelar sig enligt följande:	1 r m kokvrå	4 st	97 m <sup>2</sup>
	1 r o k	39 st	1 677 m <sup>2</sup>
	2 r o k	143 st	8 979 m <sup>2</sup>
	3 r o k	144 st	11 232 m <sup>2</sup>
	4 r o k	37 st	3 470 m <sup>2</sup>
		<hr/>	
		367 st	25 454 m <sup>2</sup>
	Lokaler, förråd	64 st	1 051 m <sup>2</sup>
	P-Platser	359 st + 20 gästplatser varav 3 st. handikapp	

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

Föreningen har avtal med HSB Norra Bohuslän avseende administrativ och teknisk förvaltning.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 november 2016 med 73 deltagande medlemmar.

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

<b>Styrelsen och suppleanter</b>			Vald t.o.m årsstämman
<i>Ordinarie ledamöter:</i>	Suljo Kurtagic	ordförande	2017
	Anders Larsson	vice ordförande	2017
	Helene Armsanius	sekreterare, miljöansvarig	2017
	Thomas Thörnblad		2018
	Maria Bertilsson		2018
	Owe Lislrud	utsedd av HSB Norra Bohuslän	2017
<i>Suppleanter:</i>	Helene Olsson		2017
	Joakim Johansson		2018
	Karin Atterklev	utsedd av HSB Norra Bohuslän	2017
<i>Ordinarie revisorer:</i>	Ann-Marie Niklasson	utsedd av stämman	2017
	Arthur Kozak	BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund	2017
<i>Revisorssuppleanter:</i>	Johan Svernlung	utsedd av stämman	2017
	Susanne Larsson	BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund	2017

Styrelsen har under året hållit 13 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit styrelsens ledamöter, alternativt Suljo Kurtagic, Anders Larsson, Thomas Thörnblad och Owe Lislrud, två i förening.

AK

En du

### ***Vicevärd och anställda***

Vicevärd har varit Rune och Helene Armsanius.

Föreningen har en heltidsanställd fastighetsskötare samt en deltidsanställd lokalvärdare.

### ***Representanter i HSB:s fullmäktige***

Föreningens representanter i HSB Norra Bohusläns fullmäktige har varit Helene Armsanius och Anders Larsson med Joakim Johansson och Helene Olsson som suppleanter.

### ***Valberedning***

Valberedning har varit Erik Olsson sammankallande, samt Madeleine Mattiasson och Milenko Ivankovic.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### ***Avgifter och hyror***

Avgifterna höjdes from 2016-07-01 med 0,95 %. Budgeten för 2017/18 utvisar inget höjningsbehov. Årsavgiften uppgår därefter till kronor 700 kr/m<sup>2</sup> inklusive värme och varmvatten. Budgeterad kostnad för uppvärmning och varmvatten uppgår till 100 kr/m<sup>2</sup>.

### Underhåll och investeringar

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

Styrelsens stadgeenliga fastighetsbesiktning har skett i början av 2016 på detaljnivå och finns dokumenterad i två besiktningsrapporter p 10 år och en evig med dokumenterade mängder, åtgärds år, intervaller och nästa åtgärds år med kostnader per varje post utifrån kostnadsläge för feb 2016. Dessa besiktningsrapporter var grunden till den nya underhållsplanen och planerade åtgärder inom 5 år, 10 år och fram till år 2045.

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

**Styrelsen har en ny underhållsplan, som senast uppdaterades i april 2017.**

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

Projekt med ombyggnation av de fyra hissar som haft sämst status utifrån gjord statusbedömning (Kämpegatan 37, 39 och 49 samt Samnerödsvägen 2) är påbörjat med ombyggnad av hissen på Samnerödsvägen 2 som är genomfört under verksamhetsår 2015/2016. Arbetet med hissar på Kämpegatan 37, 39 och 49 avslutades enligt plan i början av detta verksamhetsår med godkänd besiktning.

Projekt med ombyggnation av parkeringsplatserna pågår (inkluderar skapande av nya gäst- och uthyrnings- parkeringsplatser, bredda ut befintliga parkeringsplatser samt asfaltera både parkeringsplatser och gator på östersidan (parkeringssidan) av husen, byta ut armaturer /belysningsstolpar till moderna LED-armaturer samt förbereda på vissa områden/platser för motorvärmarettag och el-bilsladdning).

PK

Den stora parkeringsytan mot Östraboskolan blev klart asfalterad och linjemarkerad under verksamhetsår 2015/2016 med mycket bra resultat. Arbetet fortsatte sedan under detta verksamhetsår först med etappen utanför Kämpegatan 35-45 och sedan med stora parkeringsytan mitt emot vicevärdskontoret där skapades en ny större yta för den nya återvinningsstationen. Projektets nästa etapp började sedan med nya parkeringsplatser utanför Kämpegatan 49, sedan mot Kämpegatan 57 och längs vägen mot Samnerödsvägen med nya bredare trottoaren. Samtidigt skapades några nya gäst- och uthyrningsparkeringsplatser och några utrustades med elbilsaddning och några med värmesladdar. Efter sommaren planeras start av sista etappen gällande ombyggnad av parkeringsplatser utanför C-huset.

Enligt plan byggde vi den nya trappan mellan B- och C-huset och innan dess bytte vi gamla vattenledningar där.

Under detta verksamhetsår gjordes PCB sanering i fasadsfogar i A- och B-huset.

Under våren handlade vi upp nytt styrningssystem för fjärrvärme och ventilationsfläktar och installation planeras göra efter sommaren.

För att öka medlemmarnas trivsel byggde vi en pergola utanför A-huset.

Styrelsen planerar under nästa verksamhetsår avsluta sista etappen av pågående projektet med ombyggnation av p-platser utanför C-huset, byta ut armaturer/belysningsstolpar till moderna LED-armaturer samt utrusta vissa p-platser för motorvärmarruttag och el-bilsaddning.

Installation av upphandlat nytt styrningssystem för fjärrvärme och ventilationsfläktar kommer att göras under augusti-september och våra klar inför den nya värme säsongen.

Markytor utanför C-huset (mot järnvägen) kommer att fräschas upp med nya planteringar och en ny pergola byggas. Utanför B-huset planeras plantering av nya träd istället för gamla björkar. Styrelsen planerar tidigare lägga under detta verksamhetsår en del underhållsåtgärder på Hönsebergets förskola.

Övrigt underhåll sker enligt detaljerad underhållsplan och utifrån behov och besiktningsbedömning

## MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid årets början 450 medlemmar och vid årets slut 455 medlemmar, varav HSB Norra Bohuslän utgör en. Årets förändring 5 st.



Under året har 34 lägenhetsöverlåtelser skett. AK

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30	2014-07-01 2015-06-30	2013-07-01 2014-06-30	2012-07-01 2011-06-30
Nettoomsättning tkr	19 226	19 024	18 554	18 342	17 825
Rörelseresultat tkr	4 230	7 764	5 658	222	4 195
Resultat efter finansiella poster tkr	1 233	4 883	2 538	-3 083	1 014
Soliditet	12%	12%	9%	7%	10%
Balansomslutning tkr	136 750	129 307	114 461	115 672	119 575
Fond yttre underhåll tkr	7 390	3 709	1 586	5 237	4 694
Avgifts- & hyresbortfall %	0,4%	0,4%	0,4%	0,5%	0,4%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	700	693	682	672	659

## FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	4 030 930	0	3 709 292	3 118 425	4 883 363
<u>Enl. stämmobeslut 2016</u>					
Disposition enl. stämmobeslut				4 883 363	-4 883 363
Avsättning till underhållsfond			3 559 000	-3 559 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			<u>-218 159</u>	<u>218 159</u>	
			7 050 133	4 660 947	
Årets avsättning till underhållsfond			3 884 000	-3 884 000	
Årets disposition ur underhållsfond			-3 544 296	3 544 296	
Årets resultat					1 232 676
Belopp vid årets slut	4 030 930	0	7 389 837	4 321 243	1 232 676

## RESULTATDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserad vinst	4 321 243
Årets resultat	<u>1 232 676</u>
Summa överskott	5 553 919

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Att balansera i ny räkning	5 553 919
----------------------------	-----------

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

AK

SA AU

<b>Resultaträkning</b>		<b>2016-07-01 - 2017-06-30</b>	<b>2015-07-01 - 2016-06-30</b>
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	Not 1	19 225 949	19 024 357
Övriga intäkter	Not 2	13 141	75 388
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>19 239 090</b>	<b>19 099 745</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Driftskostnader	Not 3	-6 772 338	-6 703 763
Underhåll	Not 4	-3 544 296	-218 159
Personalkostnader	Not 5	-1 617 447	-1 600 956
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	Not 6	-3 075 008	-2 812 908
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-15 009 089</b>	<b>-11 335 785</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 230 002</b>	<b>7 763 959</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	3 290	7 156
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-3 000 615	-2 887 752
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 997 325</b>	<b>-2 880 597</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 232 676</b>	<b>4 883 363</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 232 676</b>	<b>4 883 363</b>

AK  
S. An

## Balansräkning

2017-06-30

2016-06-30

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	121 337 932	123 361 944
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	245 211	313 474
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	138 704	101 634
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	7 236 392	922 900
		<u>128 958 239</u>	<u>124 699 952</u>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
--	--------	-----	-----

#### **Summa anläggningstillgångar**

**128 958 739**

**124 700 452**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		429	750
Övriga fordringar	Not 14	2 524 397	4 399 201
Förutbet kostn/Upplupna intäkter	Not 15	266 120	206 218
		<u>2 790 945</u>	<u>4 606 168</u>

##### *Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	5 000 000	0
---------------------------------	--------	-----------	---

#### **Summa omsättningstillgångar**

**7 790 945**

**4 606 168**

### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**136 749 685**

**129 306 621**

AK  
*Erika*

## Balansräkning

2017-06-30

2016-06-30

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	4 030 930	4 030 930
Fond för yttre underhåll	7 389 837	3 709 292
	<u>11 420 767</u>	<u>7 740 222</u>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst	4 321 243	3 118 425
Årets resultat	1 232 676	4 883 363
	<u>5 553 920</u>	<u>8 001 788</u>

***Summa eget kapital*** **16 974 686** **15 742 010**

#### Skulder

##### *Långfristiga skulder*

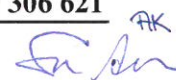
Skulder till kreditinstitut Not 17 113 627 500 106 057 500

##### *Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 17	2 330 000	2 330 000
Leverantörsskulder		178 548	1 398 485
Skatteskulder		43 199	4 140
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	1 015 422	1 082 933
Upplupna kostn/Förutbet intäkter	Not 19	2 580 329	2 691 553
		<u>6 147 498</u>	<u>7 507 111</u>

***Summa skulder*** **119 774 998** **113 564 611**

**SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL** **136 749 685** **129 306 621**

AK  




## Kassaflödesanalys

2017-06-30

2016-06-30

*Kassaflödesanalys enligt indirekt metod*

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	1 232 676	4 883 363
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	3 075 008	2 812 908
	<u>4 307 684</u>	<u>7 696 271</u>
Årets inkomstskatt	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
<b>före förändring av rörelsekapital</b>	<b>4 307 684</b>	<b>7 696 271</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av av lager	0	0
Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-59 581	97 338
Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-1 359 613	1 991 906
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 888 490</b>	<b>9 785 515</b>

### Investeringsverksamhet

Investeringar i fastighet	-7 245 983	-16 034 481
Förvärv(-)/Försäljning(+) av inventarier	-87 312	0
Förvärv(-)/Avyttring(+) av finansiella anläggningstillgångar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-7 333 295</b>	<b>-16 034 481</b>

### Finansieringsverksamhet

Upptagna lån	10 000 000	9 900 000
Amortering av skuld	-2 430 000	-1 930 000
Inbetalda insatser	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>7 570 000</b>	<b>7 970 000</b>

### Årets kassaflöde

<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 399 201</b>	<b>2 678 167</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>7 524 396</b>	<b>4 399 201</b>

I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Norra Bohuslän och kortfristig placering. AK

2016-07-01 -  
2017-06-30

2015-07-01 -  
2016-06-30

## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1.  
Årsredovisning i mindre företag (K3).

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar har upptagits till anskaffningsvärden med avdrag för avskrivningar, enligt specificering i särskild not. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningar på anläggningstillgångar sker enligt följande principer:

Byggnader	Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,66%.
Om- och tillbyggnader	Entréer 35 år, fönsterbyte 40 år
Installationer	Isolering vindar 10 år, fiber 15 år, passagesystem mm 20 år, inbrotts- och brandlarm 10 år, vaccumavgasare värme 15 år, va-ledning 50 år
Markanläggningar	Uteplatser 25 år, Parkeringsautomat 10 år, p-platser 20 år, markarbete 2012 30 år
Inventarier	5 år, Traktor 10 år, Robotgräsklippare 5 år

#### **Fordringar och skulder**

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta. Skulderna är upptagna till nominellt belopp.

#### **Reservering för framtida underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

#### **Övrigt**

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

#### **Statlig inkomstskatt**

Äkta bostadsrättsföreningar beskattas från och med räkenskapsåret 2007 för kapitalintäkter som inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattning med 22%. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr (0 tkr).

#### **Nyckeltalsdefinitioner**

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättnings-tillgångar och kortfristiga skulder.

Genomsnittlig skuldränta definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital. Det egna kapitalets storlek i förhållande till föreningens övriga skulder beskriver föreningens långsiktiga betalningsförmåga.

Not 1	Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder		17 815 236	17 646 732
Årsavgifter lokaler		332 004	328 884
Hyror lokaler		99 225	141 092
Hyror garage/p-platser		996 300	905 340
Tvättstugeavgifter		0	2 021
Parkeringsavgifter		33 607	45 034
Gästrum		20 000	24 300
Övriga intäkter		0	0
		<u>19 296 372</u>	<u>19 093 403</u>
Hyresbortfall lokaler		-6 823	-49 956
Hyresbortfall garage/p-platser		-63 600	-19 090
		<u>19 225 949</u>	<u>19 024 357</u>

<b>Noter</b>	<b>2016-07-01 - 2017-06-30</b>	<b>2015-07-01 - 2016-06-30</b>
<b>Not 2</b>		
<b>Övriga intäkter</b>		
Ovriga intäkter	13 141	75 388
	<u>13 141</u>	<u>75 388</u>
<b>Not 3</b>		
<b>Driftskostnader</b>		
<b>Fastighetsskötsel och städ</b>		
Material, verktyg, reparationer maskiner	169 307	159 421
OVK/Radonmättn/Expansionskärl/Energideklaration	73 123	80 580
Hissbesiktning	65 420	38 541
Snörenhållning	10 293	13 864
	<u>318 142</u>	<u>292 406</u>
<b>Reparationer</b>		
Byggnad invändigt	155 499	137 517
Reparation värme-/ventilationsanläggning	48 012	110 611
Hissar	56 675	35 933
Tvättstuga	42 494	21 641
Huskropp utvändigt	10 980	70
Markytor	30 523	42 192
Garage & p-platser	3 602	6 745
Hyreslägenhet	0	3 244
Övrigt	25 207	55 570
	<u>372 992</u>	<u>413 524</u>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	385 987	396 789
Fjärrvärme	2 371 044	2 294 690
Vatten	954 073	840 138
Sophämtning och övrig renhållning	342 700	359 466
	<u>4 053 804</u>	<u>3 891 083</u>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Fastighetsförsäkring	81 589	94 289
Fastighetsskatt/-avgift	512 305	495 056
Utryckning & bevakning	133 429	121 693
Kabel-TV	116 064	128 352
	<u>843 386</u>	<u>839 390</u>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning och försäljningskostnad	5 250	8 850
Kontorsmateriel och trycksaker	6 472	10 454
Telefon och porto	45 005	78 931
Förlust på fordringar	0	936
Stämma, styrelsemöte & resekostnad	18 806	35 178
Administrativ förvaltning	464 065	479 729
Övriga förvaltningskostnader	78 854	82 164
Revisionsarvoden, BoRevision	21 233	23 961
Revisionsarvode, fm reserverat fg år	-3 274	0
Medlems- och föreningsavgifter	115 650	115 650
Medlemsaktiviteter	2 993	7 742
Övriga personalkostnader	10 075	9 426
Övriga kostnader	418 885	414 340
	<u>1 184 013</u>	<u>1 267 360</u>
<b>Totalt</b>	<b>6 772 338</b>	<b>6 703 763</b> AK

<b>Noter</b>	<b>2016-07-01 - 2017-06-30</b>	<b>2015-07-01 - 2016-06-30</b>
<b>Not 4</b>		
<b>Underhåll</b>		
Byggnad invändigt	13 072	0
Underhåll värme-/ventilationsanläggning	67 734	0
Hissar	2 356 784	0
Tvättstuga	0	105 778
Huskropp utvändigt	1 053 573	112 381
Markytor	53 133	0
	<u>3 544 296</u>	<u>218 159</u>
<b>Not 5</b>		
<b>Personalkostnader</b>		
<i>Arvoden - förtroendevalda</i>		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	149 302	156 210
Vicevärdsarvode	80 000	78 000
Föreningsvald revisor	4 500	16 500
Sociala kostnader	46 911	72 859
	<u>280 713</u>	<u>323 569</u>
<i>Löner och ersättningar</i>		
Löner och ersättningar	778 295	755 864
Pensionskostnader	40 138	6 598
Arbetsmarknadsförsäkring, FORA	-27 154	13 173
Uttagsbeskattning på fastighetstjänster i egen regi	261 111	254 216
Sociala kostnader	278 201	239 637
	<u>1 330 591</u>	<u>1 269 488</u>
<i>Övr ersättningar till förtroendevalda och anställda</i>		
Bilersättning	6 143	5 899
Telefonersättning	0	2 000
	<u>6 143</u>	<u>7 899</u>
<i>Totalt</i>	<u>1 617 447</u>	<u>1 600 956</u>
<b>Not 6</b>		
<b>Avskrivning materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	2 135 370	2 135 370
Om/tillbyggnad fasader	472 011	223 399
Installation värmeanläggning	6 525	3 264
Installation antennenläggning	136 259	136 259
Installation övrigt	117 285	106 845
Biluppställningsplats	41 846	41 846
Markanläggning övrigt	47 207	47 207
Maskiner och inventarier	50 242	50 455
Traktor	68 263	68 263
	<u>3 075 008</u>	<u>2 812 908</u>
<b>Not 7</b>		
<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Avräkningskonto HSB Norra Bohuslän	0	5 134
Ränteintäkter bank	3 288	0
Övriga finansiella intäkter	2	2 022
	<u>3 290</u>	<u>7 156</u>
<b>Not 8</b>		
<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostn swapavtal	2 522 351	2 348 093
Räntekostn fastighetslån	398 883	533 342
Övriga finansiella kostnader	79 381	6 317
	<u>3 000 615</u>	<u>2 887 752</u>

AK  
E. An

Noter	2017-06-30	2016-06-30
<b>Not 9</b>		
<b>Byggnader och mark</b>		
Föreningen äger fastigheterna Uddevalla Hönseberget 1-3.		
<b>Byggnader</b>		
In- och utgående anskaffningsvärde ursprunglig byggnad	128 413 198	128 413 198
Ingående avskrivningar	-30 051 845	-27 916 475
Årets avskrivning	-2 135 370	-2 135 370
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 187 215	-30 051 845
<b>Utgående planenligt restvärde ursprunglig byggnad</b>	<b>96 225 983</b>	<b>98 361 353</b>
<b>Ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	18 384 948	3 468 184
Omfört från pågående arbete	0	14 028 885
Årets investeringar	932 491	887 879
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	19 317 439	18 384 948
Ingående avskrivningar	-272 947	-49 548
Årets avskrivningar	-473 565	-223 399
Utgående ackumulerade avskrivningar	-746 512	-272 947
<b>Utgående planenligt restvärde ombyggnader</b>	<b>18 570 927</b>	<b>18 112 001</b>
<b>Installationer</b>		
Ingående anskaffningsvärde	3 625 175	3 430 358
Omfört från pågående arbete	0	96 942
Årets investeringar	0	97 875
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 625 175	3 625 175
Ingående avskrivningar	-377 970	-131 602
Årets avskrivningar	-258 515	-246 368
Utgående ackumulerade avskrivningar	-636 485	-377 970
<b>Utgående planenligt restvärde installationer</b>	<b>2 988 690</b>	<b>3 247 205</b>
<b>Mark</b>		
<b>Ingående och utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 969 931</b>	<b>1 969 931</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	2 119 243	2 119 243
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 119 243	2 119 243
Ingående avskrivningar	-447 788	-358 735
Årets avskrivningar	-89 053	-89 053
Utgående ackumulerade avskrivningar	-536 841	-447 788
<b>Utgående planenligt restvärde markanläggningar</b>	<b>1 582 402</b>	<b>1 671 455</b>
<b>Utgående bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>121 337 932</b>	<b>123 361 944</b>

Fastighetens taxeringsvärde 2017 uppgår till tkr 201 970. Värdeår är 1966.

AK

**Noter** **2017-06-30** **2016-06-30**

	<i>Byggnader</i>	<i>Mark</i>	<i>Totalt innev år</i>	<i>Totalt föreg år</i>
Bostäder/hyreshus	139 000	60 000	199 000	199 000
Lokaler	1 701	1 269	2 970	2 970
	140 701	61 269	201 970	201 970

**Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

Ingående anskaffningsvärde	1 076 375	1 076 375
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 076 375	1 076 375
Ingående avskrivningar	-762 901	-694 638
Årets avskrivningar	-68 263	-68 263
Utgående ackumulerade avskrivningar	-831 164	-762 901
<i>Utgående planenligt restvärde inventarier</i>	<i>245 211</i>	<i>313 474</i>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

In- och utgående ackumulerat anskaffningsvärde	335 824	335 824
Årets anskaffningar	87 312	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	423 136	335 824
In- och utgående ackumulerade avskrivningar	-234 190	-183 735
Årets avskrivningar	-50 242	-50 455
Utgående ackumulerade avskrivningar	-284 432	-234 190
<i>Utgående planenligt restvärde inventarier</i>	<i>138 704</i>	<i>101 634</i>

**Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott**

Ingående anskaffningsvärde	Fönsterbyte	0	14 028 885
Överfört till ombyggnad		0	-14 028 885
<i>Utgående bokfört värde</i>		0	0
Ingående anskaffningsvärde	Inbrottslarm	0	0
Överfört till ombyggnad		0	-96 942
<i>Utgående bokfört värde</i>		0	0
Ingående anskaffningsvärde	Va-ledning	0	0
Årets anskaffningar		932 491	0
Överfört till ombyggnad		-932 491	0
<i>Utgående bokfört värde</i>		0	0
Ingående anskaffningsvärde	P-platser	922 900	0
Årets anskaffningar		6 313 492	922 900
<i>Utgående bokfört värde</i>		7 236 392	922 900

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Andel HSB Norra Bohuslän	500
--------------------------	-----

500

AK  
*[Signature]*

<b>Noter</b>		<b>2017-06-30</b>	<b>2016-06-30</b>
<b>Not 14</b>	<b>Övriga fordringar</b>		
	Avräkningskonto HSB Norra Bohuslän	2 524 397	4 399 201
<b>Not 15</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
	Förutbetalda kostnader	262 832	203 103
	Upplupna ränteintäkter	3 288	3 115
		<u>266 120</u>	<u>206 218</u>
<b>Not 16</b>	<b>Övriga kortfristiga placeringar</b>		
	<i>Räntesats</i> <i>Löptid</i>		
	SBAB                    0,4%	5 000 000	0
<b>Not 17</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
<i>Långgivare</i>	<i>Räntesats</i> <i>Ränteändring</i> <i>Lånets löptid</i>		
Nordea	0,48%    2017-07-28    2018-01-30	9 400 000	9 900 000
Nordea	0,44%    2017-09-30    2018-03-29	96 557 500	98 487 500
Nordea	0,44%    2017-09-30    2018-03-29	10 000 000	0
		<u>115 957 500</u>	<u>108 387 500</u>
	Avgår: Kortfristig del av långfristiga skulder	<u>-2 330 000</u>	<u>-2 330 000</u>
	Summa långfristiga skulder	113 627 500	106 057 500

Årets amortering uppgick till 2 4030 000 kr.

Beräknad årlig amortering de närmaste 5 åren är 2 330 tkr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 104 890 tkr.

Vid årets början hade föreningen tre swapavtal med Nordea på ett totalt nominellt värde på 80 000 000 kr

På bokslutsdagen har föreningen kvar två swapavtal på ett totalt nominellt värde på 55 000 000 kr

vilket ger en total snittränta på 2,44 %.

Avtal 1, med nominellt belopp 25 000 000 kr, avtalet löpte till 2017-06-30.

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

Avtalet löper till 2021-06-30. Marknadsvärdet per 2017-06-30 uppgår till -2 928 344 kr.

Avtal 3, med nominellt belopp 25 000 000 kr, innebär att föreningen får stiborränta och betalar 2,23%.

Avtalet löper till 2023-09-23. Marknadsvärdet per 2017-06-30 uppgår till -2 460 928 kr.


Marknadsvärdet motsvarar kostnader om föreningen ska förtidlinlösa swapen.

**Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar**

Uttagna pantbrev	116 670 000	113 000 000
Varav pantbrev i egen ägo	<u>0</u>	<u>0</u>
	116 670 000	113 000 000

**Not 18                    Övriga kortfristiga skulder**

Fond för inre underhåll lägenhet	708 415	746 560
Fond för inre underhåll lokal	0	31 313
Moms	8 402	11 262
Uttagsskatt	261 111	254 216
Källskatt	16 959	18 045
Lagstadgade sociala avgifter & särskild löneskatt	20 535	21 536
	<u>1 015 422</u>	<u>1 082 933</u>

AK  



**Noter**

**2017-06-30**

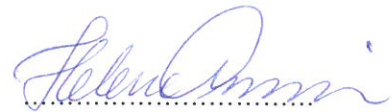
**2016-06-30**


<b>Not 19</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Semesterlöner	96 496		89 133
Sociala avgifter	34 618		32 004
Räntekostnader	8 124		5 388
Förutbet hyror o avgifter	1 447 109		1 636 450
Övriga upplupna kostn/förutbet intäkter	993 982		928 578
	<u>2 580 329</u>		<u>2 691 553</u>
<b>Not 20</b>	<b>Eventualförpliktelser</b>		
Övriga ansvarsförbindelser			
Fastigo	12 760		14 079


Uddevalla 2017-<sup>09.21</sup>.....

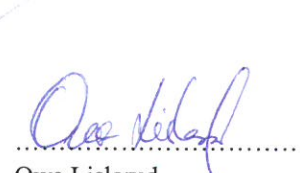
  
.....  
Suljo Kurtagic

  
.....  
Anders Larsson

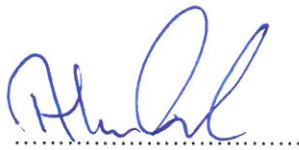
  
.....  
Helene Armsanius


  
.....  
Thomas Thörnblad

  
.....  
Maria Bertilsson

  
.....  
Owe Liserud

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2017-<sup>09.26</sup>.....

  
.....  
Arthur Kozak  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
.....  
Ann-Marie Niklasson  
Av föreningen vald revisor



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stickan i Uddevalla för räkenskapsåret 2016-07-01—2017-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsred 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 revisionsred 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 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 revisionsred 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 revisionsred 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred 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 Stickan i Uddevalla för räkenskapsåret 2016-07-01—2017-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 fortlöpa 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uddevalla den 26/9 2017



Arthur Kozak  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Ann-Marie Niklasson  
Av föreningen vald revisor