

HSB Brf 30 Malma
Org nr 717600-5044

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	10
Upplysningar 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 30 Malma i Uppsala (717600-5044) 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 fastigheterna Norby 56:8 m fl. som byggdes år 1946 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 2018-07-17.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2018-03-20.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Karin Hornay	Ordförande	
Håkan Rosén	Vice Ordförande	i tur att avgå
Lena Fredriksson	Sekreterare	
Ludmila Dlouha	Ledamot	i tur att avgå
Mikael Norell	Ledamot	utsett av HSB Uppsala
Jerzy Kardach	Suppleant	
Tobias Jacobsson	Suppleant	avgick 2018-07-19

Firmatecknare är Lena Fredriksson, Karin Hornay, Håkan Rosén och Mikael Norell. Firman tecknas av två i föreningen.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Arne Olsson, vald av föreningen och Niclas Wärenfeldt från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund. Som suppleant för föreningen valdes Ulrika Palm. I valberedningen ingår, Ing-Britt Hammarström sammankallande och Rose-Marie Öhlund.

Förvaltare har varit Mikael Norell, HSB.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör

Upplands Boservice AB
Hedenskog och Jansson Fastighetstjänst AB
Flexitjänst
Medlemmarna
Medlemmarna

Avtalstyp

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsskötsel
Diverse enklare uppdrag
Städning av trapphus och källare
Föreningens städdagar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 16 706 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 261 125 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 272 954 kr. Underskottet beror på det planerade underhållet som utförts under året.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 3 307 675 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 400 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 272 954 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under året har större underhåll/åtgärder utförts enligt nedan.

En konsult från Skogsstyrelsen genomförde en besiktning av trädbeståndet. Träden som besiktigades bedömdes i första hand med avseende på eventuell risk att blåsa omkull, eller delvis blåsa omkull i en eventuell storm och den skada de då potentiellt sett skulle kunna orsaka på byggnader och egendom, t. ex. parkerade bilar. Konsumenten märkte upp ett antal träd med röda prickar, som han av olika säkerhetsskäl anser ska avverkas. Ett antal träd är blåmärkta och behöver beskäras eller avverkas. Ett träd - en liten ek bakom 5:an - är vitmärkt, vilket betyder att det bör bevaras och vårdas. Gallringen genomfördes under våren 2018.

Fönsterbyte i föreningens hus är beslutat. En konsult anlätades för att hjälpa Styrelsen i detta arbete. Fönsterrenoveringen är planerad att starta v.8 2019 och är beräknad till ca 2,5 miljoner kronor.

2018 gjordes en extra amortering på föreningens lån.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes 2018-08-09.

Föreningen har haft vår- och höststäddag då enklare skötsel av fastigheten genomfördes. Det var också bra tillfällen för medlemmarna att träffas, umgås, grilla korv och ha gemensamt fika. Ingen ledare är utsedd för studie- och fritidsverksamhet utan den sköts av styrelsen.

Informationen till medlemmarna ges regelbundet genom informationsbladet *Styrelsen informerar* samt via föreningens hemsida.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 4 % från 2018-04-01 och ytterligare 4 % från 2019-01-01.

Tidigare underhåll

- 2007 Nya källartrappor, Malma Stenväg 2, 4, 6, 8, 10 och 12
- 2008 Omläggning av samtliga stenplattor
- 2009 Fasadrenovering Malma Stenväg 8
- 2011 En ny stenkista vänster Malma stenväg 2
- 2012 Balkongrenovering samtliga balkonger
- 2013 Vindsisolering samtliga vindar
- 2018 Genomgång och gallring av trädbeståndet

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 666 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 (43).

Under året har 2 (5) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastigheter Norby 56:8 m fl. har ett taxeringsvärde uppgående till 19 159 000 kr, varav byggnadsvärdet är 13 359 000 kr. Fastigheterna bebyggdes 1946.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt		
med sammanlagd yta av 2 454 kvm	3 rok	<u>36 st</u>
Summa bostadslägenheter		36 st
Garage		9 st
P-plats med motorvärmare		36 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam. Den är tecknad via försäkringsförmedlare Bolander & Co AB. I försäkringen ingår även kollektivt bostadsrättstillägg.

7

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.

	2018	2017	2016	2015
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	666	646	646	646
Låneskuld kr/kvm	893	1 122	1 147	1 173
Likvida medel	1 481	1 866	1 569	1 317
Kassalikviditet i %	61,5	503,9	413,9	348,3
Soliditet i %	55,1	50,3	48,1	46,6
Överskott för underhåll kr/kvm	180	159	130	209
Nettoomsättning	1 686	1 639	1 641	1 642
Resultat efter finansiella poster	-17	189	134	245
Årets resultat	-17	189	134	245
Eget kapital	3 095	3 112	2 923	2 789
varav underhållsfond	3 308	2 957	2 795	2 518
Utfört underhåll	273	16	0	83

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>	Upplåtelse <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
Belopp vid årets ingång	48 475	-	2 957 438	-83 327	189 145	3 111 731
Avsättning till fond för yttre underhåll			366 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-15 763			
Balanseras i ny räkning				-161 092	-189 145	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					-16 706	-16 706
Belopp vid årets utgång	48 475	0	3 307 675	-244 419	-16 706	3 095 025

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-244 419
Årets resultat	-16 706
	<hr/>
Att disponera	-261 125
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	400 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-272 954
Balanserat resultat	-388 171
	<hr/>
Summa	-261 125

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	1 686 351	1 639 343
Summa rörelseintäkter		1 686 351	1 639 343
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 437 377	-1 155 891
Övriga externa kostnader	4	-9 607	-29 857
Personalkostnader och arvoden	5	-35 320	-37 487
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-184 398	-184 398
Summa rörelsekostnader		-1 666 702	-1 407 633
Rörelseresultat		19 649	231 710
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 032	2 237
Räntekostnader och liknande resultatposter		-38 387	-44 802
Summa finansiella poster		-36 355	-42 565
Resultat efter finansiella poster		-16 706	189 145
Resultat före skatt		-16 706	189 145
Årets resultat		-16 706	189 145

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	4 066 133	4 250 531
Summa materiella anläggningstillgångar		4 066 133	4 250 531
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		4 066 633	4 251 031
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		3 272	3 272
Övriga fordringar	9	1 485 921	1 873 512
Aktuell skattefordran		0	229
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	62 984	58 095
Summa kortfristiga fordringar		1 552 177	1 935 108
Summa omsättningstillgångar		1 552 177	1 935 108
SUMMA TILLGÅNGAR		5 618 810	6 186 139

9

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		48 475	48 475
Fond för yttre underhåll		3 307 675	2 957 438
Summa bundet eget kapital		3 356 150	3 005 913
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-244 419	-83 327
Årets resultat		-16 706	189 145
Summa ansamlad förlust		-261 125	105 818
Summa eget kapital		3 095 025	3 111 731
<i>Långfristiga skulder</i>	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		0	2 690 314
Summa långfristiga skulder		0	2 690 314
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	2 190 314	62 680
Leverantörsskulder		69 907	73 734
Skatteskulder		563	0
Övriga skulder	12	21 384	21 384
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	241 617	226 296
Summa kortfristiga skulder		2 523 785	384 094
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 618 810	6 186 139

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 linjär avskrivningsplan med 2,2 % per år varav det återstår 21 år. Avskrivningarna av balkongrenoveringen sker enligt linjär avskrivningsplan med 2,5% per år av vilket det återstår 33 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* Av föreningens lån förfaller 2 190 tkr 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

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 634 022	1 586 448
Hysesintäkter lokaler	6 594	6 485
Hysesintäkter garage	38 300	39 000
Hysesintäkter p-platser	7 435	7 410
Summa nettoomsättning	1 686 351	1 639 343

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	205 126	197 055
Serviceavtal	5 686	11 286
Snörenhållning	0	3 823
Förbrukningsmaterial	1 526	2 025
Reparationer	53 721	119 823
Elavgifter	68 670	56 968
Uppvärmning	436 941	404 083
Vatten och avlopp	76 768	58 473
Sophämtning	28 168	25 594
Fastighetsförsäkringar	35 083	33 412
Kabel-TV, bredband m.m	56 926	35 453
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	49 722	48 930
Administrativ förvaltning enligt avtal	56 144	55 043
Vicevärdstjänster enl avtal	73 736	71 952
Studie- och fritidsverksamhet	3 306	1 718
Medlems- och föreningsavgifter	11 100	11 100
Övriga driftskostnader	1 800	3 390
Summa driftkostnader	<u>1 164 423</u>	<u>1 140 128</u>
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll fasad	70 000	0
Planerat underhåll fönster och dörrar	102 272	15 763
Planerat underhåll mark	100 682	0
Summa underhållskostnader	<u>272 954</u>	<u>15 763</u>
Summa fastighets- och driftkostnader	<u>1 437 377</u>	<u>1 155 891</u>

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>
Kontorsmaterial och liknande	0	1 189
Tidningar och tidskrifter, reklam	189	189
Konsultarvoden	123	19 711
Revisionsarvode extern revisor	9 295	8 768
Summa övriga externa kostnader	<u>9 607</u>	<u>29 857</u>

2

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	26 138	26 580
Arvoden föreningsrevisor	1 365	1 335
Arvode valberedning	1 364	1 336
Övriga arvoden	0	1 500
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	6 453	6 736
Summa personalkostnader och arvoden	35 320	37 487

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.	2 032	2 237
Räntekostnader	-38 387	-44 802
Summa finansiella poster	-36 355	-42 565

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	8 219 131	8 219 131
Ingående avskrivning på byggnader	-4 057 000	-3 872 602
Årets avskrivningar, byggnader	-184 398	-184 398
Bokförda värden byggnader	3 977 733	4 162 131
Mark	88 400	88 400
Utgående redovisat värde byggnader och mark	4 066 133	4 250 531
Taxeringsvärde byggnad	13 359 000	13 359 000
Taxeringsvärde mark	5 800 000	5 800 000

20

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	500	500

Not 9 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	760 983
I avräkning med HSB Uppsala	1 481 155	1 105 492
Skattekonto	4 766	7 037
Summa övriga fordringar	1 485 921	1 873 512

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	6 594	5 334
Sophämningskostnader	3 091	1 842
Kostnader för övriga förbrukningsavgifter	0	3 030
Försäkringspremier	38 591	35 083
Kabel-TV avgifter m.m.	14 708	12 806
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	62 984	58 095

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	
Övriga skulder till kreditinstitut	2 190 314	2 752 994	
Summa långfristiga skulder	2 190 314	2 752 994	
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckning	7 200 600	7 200 600	
Summa ställda säkerheter	7 200 600	7 200 600	
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>
Stadshypotek	1,84	2019-06-19	1 668 136
Stadshypotek	1,70	2019-03-07	<u>522 178</u>
Summa			2 190 314
Avgår lån för omförhandling 2019			<u>-2 190 314</u>
Totalt			0
Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år			0

Not 12 Övriga skulder

	<u>2018-01-01 -2018-12-31</u>	<u>2017-01-01 -2017-12-31</u>
Fond för inre underhåll	21 384	21 384
Summa övriga skulder	21 384	21 384

30


Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Löner och arvoden	29 630	28 228
Arbetsgivaravgifter	9 310	8 869
Underhållsutgifter	5 035	0
Arvode revision	9 091	8 709
Elavgifter	6 060	5 675
Uppvärmningskostnader	58 375	58 086
Förutbetalda hyror och avgifter	121 218	113 411
Upplupna räntekostnader	2 898	3 318
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	<u>241 617</u>	<u>226 296</u>

Uppsala 2019-03-05



Karin Hornay



Ludmila Dlouha



Lena Fredriksson



Mikael Norell

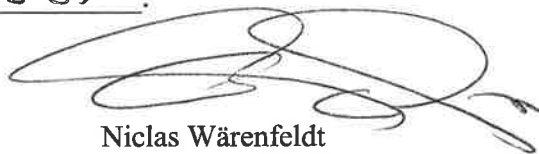


Håkan Rosén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-05.



Arne Olsson
Av föreningen vald revisor



Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund