

2019
ÅRSREDOVISNING
&
KALLELSE TILL STÄMMA
HSB Bostadsrättsförening
89 Järnvägsparken i Uppsala



Här kommer föreningens årsredovisning.

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månaders period. Syftet med årsredovisningen är att den ska ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Viktigt är att ni tar er tid och läser igenom den. Spara den gärna.

Att bo i en bostadsrätt

Bostadsrätt är en form av boende där bostadsrättsföreningen äger fastigheten medan bostadsrättsinnehavaren är medlem i bostadsrättsföreningen och har nyttjanderätt till sin bostad.

Det finns stora möjligheter att själv påverka sitt boende genom att aktivt delta i styrelsens arbete samt genom möjligheten att förändra i sin bostad.

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen där styrelsen redogör det gångna året samt eventuella planer för nästkommande år. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

Resultaträkning

En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under föreningens räkenskapsår. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. föregående års intäkter och kostnader.

Balansräkning

I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldot per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

Noter

Noter är upplysningar och specifikationer över olika poster i balans- och resultaträkningen. Här framgår även vilka redovisnings- och värderingsprinciper föreningen tillämpar.

Kontakt

Vid frågor om ditt boende eller bostadsrättsförening kontakta styrelsen eller Upplands Boservice AB

HSB Brf 89 Järnvägsparken i Uppsala
Org nr 769611-1611

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	6
Flerårsöversikt	7
Förändring i eget kapital	8
Resultatdisposition	8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	13
Upplysningar till resultaträkningen	14
Upplysningar till balansräkningen	17

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 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 19 mars 2019.

Styrelsens sammansättning:

Göran Flodin	Ordförande	i tur att avgå
Tommy Linder	Vice ordförande	vald t o m 2021
Per-Ola Strömbäck	Sekreterare	i tur att avgå
Mats Einerfors	Kassör	i tur att avgå
Christoffer Björkelid	Ledamot	vald t o m 2021
Katarina Arnoldsson	Ledamot	utsedd av HSB Uppsala
Mats Olsson	Suppleant	i tur att avgå
Louise Hertz	Suppleant	vald t o m 2021

Firmatecknare är Göran Flodin, Tommy Linder, Per-Ola Strömbäck och 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 Marielle Jorda från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund. Som suppleant för Ulf Hedefalk valdes Rolf Kieri.

I valberedningen ingår Anders Jørgensen, sammankallande, och Per-Olof Sorsell.

Förvaltaren 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 till och med 2019-08-31. Från och med 2019-09-01 har städningen utförts av PD Miljövårdsservice 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 med uppdrag att föreslå förbättring av miljön på vår innergård har arbetat vidare under året. Syftet är att göra innergården trivsammare för såväl barn som vuxna. Arbetsgruppens förslag är vid årets slut ute på upphandling. När denna är genomförd kommer styrelsen att fatta beslut och arbetet beräknas starta under våren.

Innergården är 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 skrymmande avfall och uttjänta saker som inte får lämnas i föreningens gemensamma sopåtervinningsrum. Kärran har visat sig vara en uppskattad tjänst och styrelsen kommer att fortsätta med beställningen av kärran även under 2020.

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 407 423. Det fria kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 1 499 935 kr. Det stora tillskottet av fritt eget kapital 2018 berodde på den förlikningsöverenskommelse som nåddes 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. 12.

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



Föreningens goda ekonomi har möjliggjort att styrelsen kunde sänka månadsavgifterna med 5 procent från och med 1 januari 2019. Avgifterna sänktes också i oktober 2016, då med 17 procent.

Under året har ett av föreningens två lån förfallit och omsatts till ett nytt lån med rörlig ränta på tremånadersbas. Båda lånen löper nu med rörlig ränta på tremånadersbas. Styrelsen bevakar förändringar i ränteläget och har beredskap för att binda delar av lånen på viss tid om detta skulle vara fördelaktigt för föreningen.

Upphandling av fastighetsskötsel och städning genomfördes under våren vilket resulterade i att föreningen ingick avtal med en ny städentreprenör som övertog städningen från och med den 1 september. Fastighetsskötsel och ventilation har också fått en ny entreprenör med start den 1 januari 2020.

Styrelsen har under 2019 även gjort en upphandling av föreningens försäkring. Efter avslutad upphandling beslutade styrelsen att fortsätta ha försäkringen hos Länsförsäkringar Uppsala.

Föreningen har huvudsakligen haft stabila hyresgäster till butiks- och kontorslokalerna och uthyrningen har fungerat väl under året. I november tappade vi tyvärr en av hyresgästerna på grund av att dennes verksamhet lades ned. Sedan slutet av december arbetar en mäklare med att finna ny hyresgäst till den aktuella lokalen.

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.



Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 6 406 500 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 167 920 kr till underhållsfonden enligt underhållsplanen.

Reparation och måleriarbete har utförts på husets nedre fasad mot Samariterhemmet och mot Dragarbrunnsgatan. Golvet i soprummet har rengjorts och försetts med en mer rengöringsbar yta, så kallad dammbindning. För att förhindra takdropp över trottoarerna och minska risken för isbildning vintertid har under sommaren påbörjats en tätning av vissa plåtarbeten vid de hängrännor som avvattnar balkongerna på översta våningsplanet. Tätningsarbetet fortsätter våren 2020 när vädret stabiliserats.

Vissa byggnadstekniska fel återstår fortfarande att åtgärda, bland annat är vissa stålarbeten i anslutning till balkongerna på innergården projekterade och avses bli utförda under 2020.

Under sommaren genomfördes ett utbyte av styrsystemet till vår stora ventilationsanläggning som dessförinnan drabbats av alltfler driftstopp. En cirkulationspump i undercentralen har också bytts ut för att förbättra flödet av varmvatten till lägenheterna.

Den sista etappen i att byta ut all belysning i fastighetens gemensamma utrymmen till LED-lampor med tids- eller rörelseautomatik genomfördes under våren. För att öka hastigheten och driftsäkerheten i den bredbandsuppkoppling som ingår i medlemmarnas månadsavgift har samtliga switchar och patchkablar i trapphusen bytts ut.

För att öka tryggheten i fastigheten har ytterligare ett antal dörrar i entréportar, lägenhetsförråd, tvättstugor, garage och undercentraler försetts med brytskydd. Sedan tidigare finns brytskydd monterade på samtliga cykelförråd. Styrelsen har fortsatt samarbetet med det bevakningsföretag som sedan sommaren 2018 rondderar i vår fastighet två gånger varje natt.

I oktober genomfördes en avloppsspölning i hela fastigheten. Företaget Interspol som genomförde spölningen har lämnat två års garanti på arbetet.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 453 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 186 (182).

Under året har 15 (9) bostadsrätter överlåtit.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Kungsängen 13:9 har ett taxeringsvärde uppgående till 249 800 000 kr, varav byggnadsvärdet är 160 000 000 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
	6 rok	<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>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	453	477	550	575
Låneskuld kr/kvm	4 957	5 023	5 413	5 527
Likvida medel	4 107	3 731	1 254	2 618
Kassalikviditet i %	15,4	18,7	63,9	90,7
Soliditet i %	81,4	81,2	79,2	78,8
Överskott för underhåll kr/kvm	220	706	25	48
Nettoomsättning	6 563	11 425	6 591	6 060
Resultat efter finansiella poster	-407	4 733	-1 849	-1 387
Årets resultat	-407	4 733	-1 849	-1 387
Eget kapital	209 361	209 768	205 036	206 885
varav underhållsfond	6 407	6 249	5 905	5 562
Utfört underhåll	619	0	386	0

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 insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Redovisat resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	149 659 988	51 794 991	6 248 500	-2 667 674	4 733 033	209 768 838
Avsättning till fond för yttre underhåll			158 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll				-		
Balanseras i ny räkning				4 575 032	-4 733 033	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					-407 423	-407 423
Belopp vid årets utgång	149 659 988	51 794 991	6 406 500	1 907 358	-407 423	209 361 414

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 907 358
Årets resultat	-407 423
	<hr/>
Att disponera	1 499 935
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts	167 920
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-618 872
Balanserat resultat	1 950 887
	<hr/>
Summa	1 499 935

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	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 563 083	11 424 878
Summa rörelseintäkter		6 563 083	11 424 878
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-4 548 982	-3 716 656
Övriga externa kostnader	4	-27 342	-643 173
Personalkostnader och arvoden	5	-174 031	-181 921
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 831 776	-1 831 776
Summa rörelsekostnader		-6 582 131	-6 373 526
Rörelseresultat		-19 048	5 051 352
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 552	3 316
Räntekostnader och liknande resultatposter		-391 927	-321 635
Summa finansiella poster		-388 375	-318 319
Resultat efter finansiella poster		-407 423	4 733 033
Resultat före skatt		-407 423	4 733 033
Årets resultat		-407 423	4 733 033

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	252 707 690	254 539 466
Summa materiella anläggningstillgångar		252 707 690	254 539 466
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		252 708 190	254 539 966
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		96 896	68 163
Övriga fordringar	9	3 815 618	3 485 446
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	316 328	145 348
Summa kortfristiga fordringar		4 228 842	3 698 957
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	11	291 728	246 286
Summa kassa och bank		291 728	246 286
Summa omsättningstillgångar		4 520 570	3 945 243
SUMMA TILLGÅNGAR		257 228 760	258 485 209

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		201 454 979	201 454 979
Fond för yttre underhåll		6 406 500	6 248 500
		<hr/>	<hr/>
Summa bundet eget kapital		207 861 479	207 703 479
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 907 358	-2 667 674
Årets resultat		-407 423	4 733 033
		<hr/>	<hr/>
Summa fritt eget kapital		1 499 935	2 065 359
Summa eget kapital		209 361 414	209 768 838
<i>Långfristiga skulder</i>	12		
Övriga skulder till kreditinstitut		18 421 552	27 574 056
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		18 421 552	27 574 056
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	27 704 056	19 162 436
Leverantörsskulder		314 674	393 405
Skatteskulder		543 532	495 720
Övriga skulder	13	490 700	481 193
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	392 832	609 561
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		29 445 794	21 142 315
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		257 228 760	258 485 209

Kassaflödesanalys	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-407 423	4 733 033
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 831 776	1 831 776
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 424 353	6 564 809
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-199 717	1 143 465
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-238 142	-1 604 756
Kassaflöde från löpande verksamhet	986 494	6 103 518
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-610 884	-3 626 860
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-610 884	-3 626 860
Årets kassaflöde	375 610	2 476 658
Likvida medel vid årets början	3 726 612	1 249 956
Likvida medel vid årets slut	4 102 222	3 726 614

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens konton i Nordea samt avräkningskonto hos HSB Uppsala 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 110 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 27 574 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

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 726 384	3 924 210
Årsavgiftsfritt	0	-326 876
Hysesintäkter lokaler	2 150 104	2 088 796
Hysesrabatter	-12 240	-31 454
Fastighetskatt lokaler	173 584	172 217
Vatten intäkt	189 247	189 653
El intäkt	297 705	307 330
Överlåtelseavgift	17 445	9 104
Pantförskrivningsavgift	9 250	4 522
Försäkringsersättningar	0	114 658
Övriga intäkter *	11 604	4 972 718
Summa nettoomsättning	6 563 083	11 424 878

* Avser intäkten från HSB Produktion

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	176 715	191 592
Serviceavtal	151 722	148 267
Entreprenadstäd	294 149	258 891
Besiktningkostnader	6 875	18 211
Snörenhållning	10 298	1 870
Förbrukningsmaterial	8 388	9 058
Reparationer	442 282	266 254
Elavgifter	641 033	669 574
Uppvärmning	786 581	875 589
Vatten och avlopp	236 459	222 363
Sophämtning	136 520	127 110
Fastighetsförsäkringar	103 465	82 301
Kabel-TV, bredband m.m	272 586	268 543
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	295 056	248 476
Administrativ förvaltning enligt avtal	129 363	122 355
Vicevärdstjänster enl avtal	139 177	128 394
Övriga externa tjänster, drift	7 490	4 457
Studie- och fritidsverksamhet	7 759	7 609
Medlems- och föreningsavgifter	33 600	33 600
Bevakningskostnader	46 397	24 448
Övriga driftskostnader	4 195	7 692
Summa driftkostnader	3 930 110	3 716 654
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll fasad	91 795	0
Planerat underhåll källare	24 944	0
Planerat underhåll el-installationer	142 759	0
Planerat underhåll övrig utrustning	359 374	0
Summa underhållskostnader	618 872	0
Summa fastighets- och driftkostnader	4 548 982	3 716 654

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	6 587	3 090
Kontorsmaterial och liknande	2 374	1 043
Telefon och porto	1 312	1 162
Tidningar och tidskrifter, reklam	786	786
Garantiarbeten	3 333	625 361
Revisionsarvode extern revisor	10 676	10 420
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	2 273	1 310
Summa övriga externa kostnader	27 341	643 172

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Styrelsearvoden	120 907	121 732
Arvoden föreningsrevisor	3 238	3 173
Arvode valberedning	4 626	4 532
Övriga arvoden	10 000	15 255
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	35 260	37 229
Summa personalkostnader och arvoden	174 031	181 921

Föreningen har ingen anställd personal

Not 6 Finansiella poster

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	3 547	1 833
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	0	945
Ränteintäkter från skattekonto	5	537
Räntekostnader	-391 927	-321 635
Summa finansiella poster	-388 375	-318 320

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	213 530 325	213 530 325
Ingående avskrivning på byggnader	-12 034 989	-10 203 213
Årets avskrivningar, byggnader	-1 831 776	-1 831 776
Bokförda värden byggnader	<u>199 663 560</u>	<u>201 495 336</u>
Mark	<u>53 044 130</u>	<u>53 044 130</u>
Utgående redovisat värde byggnader och mark	<u>252 707 690</u>	<u>254 539 466</u>
Taxeringsvärde byggnad	160 000 000	142 000 000
Taxeringsvärde mark	89 800 000	62 366 000

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Andel i HSB Uppsala	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa andra långfr. v.pappersinnehav	<u>500</u>	<u>500</u>

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	3 814 797	3 484 630
Skattekonto	<u>821</u>	<u>816</u>
Summa övriga fordringar	<u>3 815 618</u>	<u>3 485 446</u>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	20 315	16 812
Sophämningskostnader	7 193	10 070
Försäkringspremier	75 935	78 153
Kabel-TV avgifter m.m.	25 318	24 706
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	37 567	15 607
Övrigt upplupet och förutbetalt	150 000	0
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	316 328	145 348

Not 11 Kassa och bank

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Nordea	291 728	246 286
Summa kassa och bank	291 728	246 286



Not 12 Skulder till kreditinstitut

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	46 125 608	46 736 492
Summa långfristiga skulder	46 125 608	46 736 492
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>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2019-12-31</u>
Nordea	0,60	2021-07-21	18 551 552
Nordea	0,82	2020-09-28	27 574 056
Summa			46 125 608
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-280 000
Avgår lån för omförhandling 2020			-27 574 056
Totalt			18 421 552

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 17 106 110

Not 13 Övriga skulder

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Momsskuld	122 885	111 687
Källskatt för arvoden och personallöner	38 170	40 104
Avräkning sociala avgifter	32 828	34 971
Hysesgarantier	293 025	293 025
Övriga kortfristiga skulder	3 792	1 406
Summa övriga skulder	490 700	481 193



Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

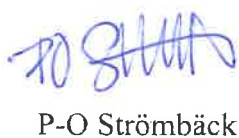
	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Arvode revision	10 500	10 250
Elavgifter	66 472	63 786
Uppvärmningskostnader	102 944	115 139
Förutbetalda hyror och avgifter	144 431	415 204
Upplupna räntekostnader	68 485	5 182
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	392 832	609 561



Uppsala 2020-03-03


Göran Flodin


Tommy Linder


P-O Strömbäck


Mats Einerfors


Christoffer Björkelid


Katarina Arnoldsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-03.

2020-03-10


Ulf Hedefalk
Av föreningen vald revisor


Marielle Jorda
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf 89 Järnvägsparken i Uppsala, org.nr. 769611-1611

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 89 Järnvägsparken i Uppsala för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 December 2019 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 uttalande

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 revisorsred 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 eventuella betydande bristerna 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 89 Jämvägsparken i Uppsala för år 2019 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

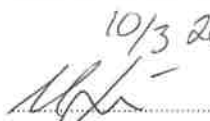
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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.

Uppsala den 3/3 2020



Mariette Jorda

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

10/3 2020


Ulf Hedefalk

Av föreningen vald revisor

Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

Avskrivning

Ordet avskrivning är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång). Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången.

I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärden, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

Föreningens intäkter (årsavgifter)

I föreningen uppstår normalt kostnader för drift, underhåll samt räntekostnader och utgifter för amortering av föreningens lån. För att täcka dessa kostnader och utgifter tas det ut en avgift (årsavgift/månadsavgift) av medlemmarna. Avgiftsuttaget ska vara så stort att det täcker föreningens kostnader och utgifter men ska även täcka de framtida utgifter som kan komma att bli aktuella för att underhålla fastigheten i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan, d.v.s. säkerställa underhållet av föreningens hus.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter och det är normalt styrelsen som beslutar om föreningens avgifter.

Underhållsfond

Begreppet underhållsfond kan vara något missvisande då många kopplar det till begreppet "fond", som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll är en redovisningsteknisk åtgärd för att i redovisningen visa belopp som reserveras för framtida underhåll. Att tillräckliga medel reserveras och att det finns intäkter som täcker det är mycket viktigt för att säkerställa framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna.

Årets resultat i en bostadsrättsförening kan vara svårt att tolka. Detta beror på att de år föreningen utför en planerad underhållsåtgärd så resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen, vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen inte tar ut tillräckligt i avgifter, men så behöver det inte vara om föreningen tidigare har gjort tillräckligt höga avsättningar till underhållsfonden.

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen

under "kassa och bank" samt "avräkning klientmedel" och "i avräkning med HSB Uppsala". Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

Det är styrelsen som, i årsredovisningens resultatdisposition, ger förslag på avsättningens storlek för underhåll. I resultatdispositionen visas även om styrelsen lämnar förslag om att uttag ur fonden ska ske. Stämman fattar beslut utifrån styrelsens förslag om inte stadgarna anger annat.

Eget kapital






Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust.

För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet. Förändringar av fond för yttre underhåll ("underhållsfond") påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Om föreningen har ställda säkerheter redovisas dessa sist i balansräkningen. Normalt har föreningen lämnat säkerheter för sina lån och då vanligtvis genom fastighetsinteckningar. Fastighetsinteckningarna ger till exempel banker en säkerhet för de lån föreningen tagit. Det är summan av de uttagna fastighetsinteckningarna (eller andra säkerheter) som innehas av annan som ska redovisas under ställda säkerheter. En ansvarsförbindelse redovisas då en förening har ett åtagande eller ett möjligt åtagande gentemot en annan som är osäker om/när i tiden åtagandet kan bli aktuellt och/eller om en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras. Att en bostadsrättsförening har en ansvarsförbindelse är mycket ovanligt men inte omöjligt. Ett exempel på när en förening ska redovisa en ansvarsförbindelse är om föreningen har gått i borgen för annans skuld (borgensåtagande).

Bostadsrättskollen för HSB Brf Järnvägsparken i Uppsala 2019

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 220 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Skuldsättning 4957 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000 – 15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 12,4 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 179 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Arsavgift 453 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Arsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Upplands Boservice AB

Kontoret i Uppsala
Box 347, 751 06 Uppsala
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA
Telefon: 018-18 74 02

Kontoret i Enköping
Box 8, 745 21 Enköping
Besök: Ågatan 5, Enköping
Telefon: 0171 - 47 83 00

ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se