

HSB Brf 88 Pedalen i Uppsala
Org nr 769611-7527

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	4
Flerårsöversikt	5
Förändring i eget kapital	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	10
Upplýsningar till resultaträkningen	11
Upplýsningar till balansräkningen	14

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf 88 Pedalen i Uppsala (769611-7527) 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 Kvarngärdet 56:7 som byggdes år 2007 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.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 april 2019. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 1 februari 2019.

Styrelsens sammansättning:

Aktar Zaman	Ordförande	i tur att avgå
Kent Eriksson	Vice ordförande	i tur att avgå
Kjell Jungnelius	Sekreterare	i tur att avgå
Britta Lindholm Elovsson	Ledamot	
Lennart Johansson	Ledamot	
Isabel Ivarsson	Ledamot	
Christer Andersson	Ledamot	utsedd av HSB Uppsala
Teija Alatalo Comstedt	Suppleant	i tur att avgå
Jona Kristjansdottir	Suppleant	
Stelios Nassos	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare är Aktar Zaman, Kent Eriksson, Kjell Jungnelius och Magnus Lövefors två i förening. Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Roger Yttergren, vald av föreningen och Marielle Jorda från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund. Som suppleant för Roger Yttergren valdes Håkan Stranning.

I valberedningen ingår Sören Johansson, sammankallande, Ann-Christine Eliasson och Jemima Bentham.

Som förvaltare har Houssein Alali fungerat mellan januari-april och Magnus Lövefors maj-december, båda från HSB Uppsala.

För fastighetsskötsel har Upplands Boservice AB anlitats januari-april och UBC Teknisk Förvaltning maj-december 2019.

För städning har Ekeby Städ AB anlitats.

För service och underhåll av hissar har Uppsala Hiss AB anlitats.

För service och underhåll av garageport och fjärröppnare har Cardo Entrance Solutions Sweden AB anlitats.

För service och underhåll av ventilationssystemen har VVE-Teknik AB anlåtats.
För service och underhåll av tvättstugeutrustning har JMAB Elinstallationer AB anlåtats.
För nyckeladministration har Certego AB anlåtats.
Administration av övernattningsrummet och fjärrkontroller till garageporten har skötts av
föreningsmedlemmar.

Studie- och fritidsledare under året har varit Britta Lindholm Elovsson.
Styrelseledamoten Teija Alatalo Comstedt har deltagit i kurserna "Juridik 1" och "Juridik 2".
Föreningen genomförde den 15 juni 2019 en gemensam arbetsdag då bl.a. övergivna cyklar
samlades in.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 1 374 008 kr.
Underskottet beror främst på ökade driftskostnader med anledning av händelserna som beskrivs
nedan. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 2 858 755 kr. Planerat underhåll
av fastigheterna har genomförts för 1 428 060 kr.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 5 894 654 kr. Styrelsen föreslår att stämman
avsätter 877 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den
rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar
1 428 060 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Fastigheten färdigställdes 2007. En större ombyggnation av innergården genomfördes 2012 med
stenarbeten, nya växter och träd samt lekutrustning. 2016 gjordes tätningsarbeten av grunden längs
Vattholmavägen och i garaget, av byggherren. 2018 kompletterades stensättningen av gården,
trädäcket byggdes om och en pergola uppfördes.

Under året har föreningen gjort förbättrande justeringar på den nyuppförda pergolan och den
anslutande planteringen har försetts med växter enligt uppdrag till Boservice. Garageporten har
bytts ut efter återkommande driftstörningar. Garageplatserna har försetts med 10 elbilsladdare och i
garagegolvet möte med inner- och ytterväggar har genomförts en tätning med putsbruk för att
förhindra läckage genom väggar av smältvatten från bilar vintertid. För att motverka att vissa bilar
skrapar i underredet vid garageutfarten har marknivån i anslutning till garageporten höjts med hjälp
av en monterad plåt. Hanteringen av fjärrkontroller till garageporten via föreningsmedlemmar har
förts över till Certego som också sköter övrig nyckelhantering. Den nedre delen av fasaden på
innergården längs Portalgatan 69-77 har uppförts bristfälligt och därför gjorts om för att hindra
vattenläckage in i väggen, en åtgärd som totalt kostat ca 1 milj. kr. Föreningen har haft
återkommande problem med Lex Com skåpen som assisterar TV, bredband och telefoni i
lägenheterna och därför genomfört en ny upphandling i samband med att befintliga avtal löper ut.
Ny leverantör för både TV och bredband blir från januari 2020 Com Hem AB.

Den 29 juli 2018 drabbades föreningen via kommunens avloppssystem av en översvämning i
förråd, tvättstugor och hisschakt. Ett femtiotal lägenhetsförråd, två tvättstugor och tre hissar
berördes. Tvättstugan på Kapellgatan 5 fick evakueras och har återställts först våren 2019. Under
året har utlägg vid översvämningen reglerats med Länsförsäkringar. Likaså har subventioner för
installation av elbilsladdare i garaget reglerats under året.

I januari 2019 utrustades 10 befintliga p-platser med laddare för elbil. P-platser som abonnerar på laddutrustningen betalar utöver grundavgiften 700 kr/månad en fast avgift på 250 kr/månad plus kostnaden för den egna strömförbrukningen.

Föreningens avtal om fastighetsskötsel löpte ut sista april 2019. Efter en upphandlingsomgång stannade föreningen för att anlita UBC Teknisk Förvaltning.

Brandsäkerheten har förbättrats i föreningen. Upplands Brandservice AB har besiktigat vår fastighet och satt ut ett flertal brandsläckare i gemensamma utrymmen samt kompletterat med brandvarnare, brandfilt och armatur för nödutgångar. Ett serviceavtal för brandskydd har slutits med anlitat företag.

En utredning för energideklaration har beställts och inletts av Upplands Boservice.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes den 24 juni 2019. Vid besiktning framkom inga väsentliga brister.

Ingen avgiftsändring är planerad för 2020. Under året har ett lån hos Nordea omsatts och efter offerter hos ett flertal banker har föreningen tecknat om lånet hos Stadshypotek (Handelsbanken) på 4 år och till räntan 0,84 %. Efter extraamortering av 2,5 Mkr uppgår lånet till drygt 40 Mkr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 686 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 252 (250).

Under året har 8 (21) bostadsrätter överlåtits. *Inom parentes anges antal föregående år.*

Föreningens fastighet Kvarngärdet 56:7 har ett taxeringsvärde uppgående till 330 337 000 kr, varav byggnadsvärdet är 219 400 000 kr. Fastigheten bebyggdes 2007. 2012 gjordes en större förändring av innergården. Tättningsarbeten av grunden längs Vattholmavägen och i garaget genomfördes av byggherren 2016.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	12 st
med sammanlagd yta av 13 106 kvm	2 rok	32 st
	3 rok	58 st
	4 rok	52 st
	<u>5 rok</u>	<u>2 st</u>
Summa bostadslägenheter		156 st

Garage 119 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar AB och omfattar även bostadsrättstillägg.

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	686	686	686	686
Låneskuld kr/kvm *	7 479	8 546	8 843	7 011
Likvida medel	9 549	10 253	11 323	8 108
Kassalikviditet i %	259,2	16,3	430,7	306,4
Soliditet i %	63,9	63,5	62,8	62,5
Överskott för underhåll kr/kvm *	212	236	311	270
Nettoomsättning	10 081	10 185	10 097	10 123
Resultat efter finansiella poster	-1 374	-329	1 026	814
Årets resultat	-1 374	-329	1 026	814
Eget kapital	197 420	198 795	199 076	198 098
varav underhållsfond	5 895	5 400	4 563	4 716
Utfört underhåll	1 428	357	30	670

* From. 2017 så ingår inte garageytorna i beräkningen för låneskuld samt överskott för underhåll.

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.

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	160 570 491	28 097 500	5 400 123	5 055 898	-328 604	198 795 408
Avsättning till fond för yttre underhåll			852 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-357 469			
Balanseras i ny räkning	-	-	-	-823 135	328 604	-494 531
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					-1 374 008	-1 374 008
Belopp vid årets utgång	160 570 491	28 097 500	5 894 654	4 232 763	-1 374 008	197 421 400

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	4 232 763
Årets resultat	-1 374 008

Att disponera 2 858 755

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	877 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-1 428 060
Balanserat resultat	3 409 815

Summa 2 858 755

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	10 081 337	10 184 813
Övriga rörelseintäkter	3	307 714	60
Summa rörelseintäkter		10 389 051	10 184 873
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-7 212 870	-6 118 678
Övriga externa kostnader	5	-54 113	-61 173
Personalkostnader och arvoden	6	-118 881	-122 221
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 023 163	-3 023 163
Summa rörelsekostnader		-10 409 027	-9 325 235
Rörelseresultat		-19 976	859 638
Finansiella poster	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		66 715	61 367
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 420 747	-1 249 609
Summa finansiella poster		-1 354 032	-1 188 242
Resultat efter finansiella poster		-1 374 008	-328 604
Resultat före skatt		-1 374 008	-328 604
Årets resultat		-1 374 008	-328 604

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	299 275 019	302 298 182
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>299 275 019</u>	<u>302 298 182</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Andra långfristiga placeringar	10	0	3 000 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>500</u>	<u>3 000 500</u>
Summa anläggningstillgångar		299 275 519	305 298 682
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		1 192	11 381
Övriga fordringar	11	3 477 346	2 599 850
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	200 745	261 823
Summa kortfristiga fordringar		<u>3 679 283</u>	<u>2 873 054</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	6 083 815	4 664 961
Summa kortfristiga placeringar		<u>6 083 815</u>	<u>4 664 961</u>
Summa omsättningstillgångar		9 763 098	7 538 015
SUMMA TILLGÅNGAR		309 038 617	312 836 697

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		188 667 991	188 667 991
Fond för yttre underhåll		5 894 654	5 400 123
Summa bundet eget kapital		194 562 645	194 068 114
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 232 763	5 055 898
Årets resultat		-1 374 008	-328 604
Summa fritt eget kapital		2 858 755	4 727 294
Summa eget kapital		197 421 400	198 795 408
<i>Långfristiga skulder</i>	14		
Övriga skulder till kreditinstitut		107 798 470	67 949 000
Summa långfristiga skulder		107 798 470	67 949 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	900 000	44 049 470
Leverantörsskulder		744 004	657 199
Skatteskulder		225 105	116 317
Övriga skulder	15	63 800	57 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 885 838	1 211 943
Summa kortfristiga skulder		3 818 747	46 092 289
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		309 038 617	312 836 697

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 98-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 88 år. Avskrivning av lekplats sker enligt en 30-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 22 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

Inget av föreningens lån förfaller 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

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	8 992 008	8 992 008
Hysesintäkter garage	977 200	969 550
Hysesintäkter p-platser	43 740	37 940
Överlåtelseavgift	11 630	23 880
Pantförskrivningsavgift	8 785	14 455
Övriga intäkter	47 974	146 980
Summa nettoomsättning	<u>10 081 337</u>	<u>10 184 813</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Återvunna hyres -och kundfordringar	0	60
Försäkringsersättning	307 714	0
Summa övriga rörelseintäkter	<u>307 714</u>	<u>60</u>

Not 4 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>		
Fastighetskötsel	312 540	283 296
Serviceavtal	149 235	180 805
Entreprenadstäd *	409 339	314 870
Besiktningkostnader	15 938	15 469
Snörenhållning	7 692	10 044
Förbrukningsmaterial	67 501	71 999
Reparationer	728 324	1 497 203
Elavgifter	379 881	415 564
Uppvärmning	1 311 207	1 320 528
Vatten och avlopp ****	964 971	325 555
Sophämtning***	272 433	204 623
Fastighetsförsäkringar	116 688	109 656
Kabel-TV, bredband m.m	300 816	293 549
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	298 182	286 762
Administrativ förvaltning enligt avtal **	148 584	142 896
Vicevärdstjänster enl avtal	214 846	206 072
Övriga externa tjänster, drift	12 759	14 010
Studie- och fritidsverksamhet	18 353	11 748
Medlems- och föreningsavgifter	47 100	47 100
Bevakningskostnader	7 140	7 140
Övriga driftskostnader	1 281	2 320
Summa driftkostnader	5 784 810	5 761 209

* 2019 ingår fönsterputs 77 000 kr och specialstäd 8 000 kr under 2019.

** From 2018 konteras tjänsten Webbinfo & webbfaktura tillsammans med administrativ förvaltning istället för som tidigare under Övriga externa tjänster.

***Kostnad för kärltvätt ingår med 21 500 kr samt container efter vattenskada 13 000 kr.

****Begäran har ställts till Uppsala Vatten att utreda den orimliga höga debiteringen för "Vatten och avlopp" år 2019.

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll fasad	918 308	0
Planerat underhåll mark	167 064	275 000
Planerat underhåll garage	175 500	0
Planerat underhåll el-installationer	167 188	82 469
<i>Summa underhållskostnader</i>	<u>1 428 060</u>	<u>357 469</u>
Summa fastighets- och driftkostnader	7 212 870	6 118 678

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Kontorsmaterial och liknande	2 464	1 058
Telefon och porto	2 783	4 795
Konsultarvoden	35 666	41 942
Revisionsarvode extern revisor	13 200	13 378
Summa övriga externa kostnader	<u>54 113</u>	<u>61 173</u>

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Styrelsearvoden	70 720	70 720
Arvoden föreningsrevisor	3 255	3 136
Arvode valberedning	12 544	12 544
Övriga arvoden*	13 008	6 600
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	19 354	29 221
Summa personalkostnader och arvoden	<u>118 881</u>	<u>122 221</u>

Föreningen har ingen anställd personal

* Övriga arvoden avser hantering garagedosor och uthyrningsrum samt informatör.

Not 7 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.	9 588	6 641
Ränteintäkter från placeringar	57 127	54 697
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	0	28
Räntekostnader	-1 420 747	-1 249 609
Summa finansiella poster	-1 354 032	-1 188 242

Upplýsningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	283 778 487	283 778 487
Ingående avskrivning på byggnader	-19 063 591	-16 089 266
Årets avskrivningar, byggnader	-2 974 325	-2 974 325
Bokförda värden byggnader	261 740 571	264 714 896
Mark	36 460 000	36 460 000
Markanläggningar	1 465 152	1 465 152
Ackumulerade avskrivningar på markanläggning	-341 866	-293 028
Årets avskrivning markanläggningar	-48 838	-48 838
Utgående redovisat värde byggnader och mark	299 275 019	302 298 182
Taxeringsvärde byggnad	219 400 000	192 400 000
Taxeringsvärde mark	110 937 000	77 419 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Collector Credit AB	0	1 107 623
Marginalen Bank	1 036 690	1 029 995
Resurs Bank	0	527 243
HSB Uppsala, bunden placering	5 047 125	2 000 000
Summa övriga kortfristiga placeringar	6 083 815	4 664 961

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	108 698 470	111 998 470
Summa långfristiga skulder	108 698 470	111 998 470
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	131 410 000	131 410 000
Summa ställda säkerheter	131 410 000	131 410 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2019-12-31</u>
Nordea	1,05	2021-09-15	29 876 000
Nordea	0,87	2021-01-18	38 473 000
Stadshypotek	0,84	2023-12-01	40 349 470
Summa			108 698 470
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-900 000
Avgår lån för omförhandling 2020			<u>-0</u>
Totalt			107 798 470

Uppllysning om skulder som förfaller senare än 5 år

104 198 470

Not 10 Långfristiga placeringar

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
HSB Uppsala, bunden placering	0	3 000 000
Långfristiga placeringar	0	3 000 000

Not 11 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	3 465 303	2 587 806
Skattekonto	12 043	12 044
Summa övriga fordringar	3 477 346	2 599 850

Not 12 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	0	21 019
Sophämningskostnader	14 274	18 383
Försäkringspremier	124 304	116 688
Kabel-TV avgifter m.m.	14 021	14 011
Förvaltningsavtal	29 805	15 058
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	0	58 500
Upplupna ränteintäkter	18 341	18 164
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	200 745	261 823

Not 15 Övriga skulder

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Momsskuld	6 060	6 060
Depositioner	52 500	51 300
Övriga kortfristiga skulder	5 240	0
Summa övriga skulder	<u>63 800</u>	<u>57 360</u>

Not 16 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>
Löner och arvoden	35 647	34 683
Arbetsgivaravgifter	11 200	15 265
Reparationskostnader	0	77 965
Arvode revision	13 127	12 865
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	26 875	6 320
Elavgifter	34 616	41 758
Uppvärmningskostnader	170 750	182 226
Förutbetalda hyror och avgifter	787 857	751 960
Upplupna räntekostnader	109 386	80 044
Övrigt upplupet och förutbetalt	696 380	8 857
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	<u>1 885 838</u>	<u>1 211 943</u>



Uppsala 2020-02-20


Aktar Zaman


Kent Eriksson


Kjell Jungnelius


Britta Lindholm Elovsson


Lennart Johansson


Isabel Ivarsson


Christer Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-11.


Marielle Jorda
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund


Roger Yttergren
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf 88 Pedalen i Uppsala, org.nr. 769611-7527

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 88 Pedalen 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 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed 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 brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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 88 Pedalen 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. 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 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 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 revisionssed 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 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 11 / 13 2020



Marielle Jorda
BoRevision i Sverige AB



Roger Yttergren
Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund utsedd
revisor

