

**HSB Brf 57 Serenaden i Uppsala**  
**Org nr 717600-4831**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2017-09-01 - 2018-08-31**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	5
Flerårsöversikt	6
Förändring i eget kapital	7
Resultatdisposition	7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	11
Upplýsningar till resultaträkningen	12
Upplýsningar till balansräkningen	15

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf 57 Serenaden i Uppsala (717600-4831) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-09-01 - 2018-08-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1965. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Gottsunda 37:2-7 som byggdes 1976-1977 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 10 juni 2016.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 januari 2018. En extra stämma hölls den 18 april 2018 med anledning av antagande nya stadgar/stadgeändringar. Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Christer Andersson	ordförande tom 2018-01-24, avgår som ordförande och ledamot
Gunilla Helmersson *)	ordförande from 2018-01-24
Helena Marklund	sekreterare
Nadja Boucheloukh *)	ledamot
Bengt Karlsson	ledamot
Bengt Mårtensson *)	ledamot
Ulf Wahlund	ledamot
Stefan Jagell *)	ledamot
Gunnar Löfgren	ledamot utsedd av HSB Uppsala
Vivéca Busck Håkans *)	suppleant
Mustapha Aslikh *)	suppleant
Almir Karacic *)	suppleant

\*) I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma.

Revisorer har varit Lage Bringmark tom 2018-01-24. Därefter Christer Andersson from 2018-01-24 med Lage Bringmark som suppleant, valda av föreningen samt BoRevision AB utsedda av HSB:s Riksförbund.

Valberedningen har haft följande sammansättning:

Ingrid Leemans            sammankallande  
Anette Andersson  
Sapna Begum  
Hjördis Pell

Föreningens representant i HSB Uppsalas fullmäktige har tom 2018-01-24 varit ordförande Christer Andersson med vice ordförande Gunilla Helmersson som ersättare. From 2018-01-24 har ordförande Gunilla Helmersson med vice ordförande Bengt Karlsson som ersättare varit föreningens representant i HSB Uppsalas fullmäktige.

I huvudsak har skötseln av fastigheten utförts enligt följande: Föreningen har en deltidсанställd lokalvårdare. För fastighetsskötseln har Upplands Boservice AB anlåtats.

Föreningens förvaltare och vicevärd har varit Tord Hedén, HSB Uppsala. Hemmavicevärd Lars Forsström. I hemmavicevärdens uppgifter ingår bl. a. ett särskilt ansvar för utemiljön samt även ett ansvar för tillsyn och uthyrning av föreningens kvartersgård. Till sin hjälp har hemmavicevärden Lill Wahlund som ansvarar för nyckelhantering och översyn av övernattningsrum och pingisrum.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

Föreningens hemsida har hanterats av föreningens webb- och informationsansvarige Ulf Wahlund. På serenadens hemsida, <https://www.hsb.se/uppsala/brf/serenaden>, finns aktuell föreningsinformation. Föreningens medlemmar kan via hemsidan anmäla sig för att få styrelsens nyhetsbrev per e-post.

Under verksamhetsåret har en fixardag anordnats. Ett stort antal medlemmar har kommit till fixardagen och bidragit till trevlig stämning, trygghet och engagemang i föreningen. Vävstugan i kvartersgården är fylld med vävstolar och verksamheten har pågått regelbundet. Gottsunda konstgilletts medlemmar har fortsatt sin verksamhet i Serenadens källarlokal. Musiksällskapet "Pensionärsdraget" övar i princip varje onsdag i kvartersgården med ett stort antal entusiastiska musikanter.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Föreningen har en stabil ekonomi. Den säkras bl. a genom att styrelsen arbetar med en långsiktig underhållsplan som bas. Den omfattar 20 år och rullas årligen. Planen utgör dels ett underlag för att budgetera medel för kommande periodiska underhållsåtgärder dels ett instrument för att följa upp att de årliga åtgärderna genomförs. Planen har reviderats vilket medfört att den beräknade tidpunkten för stamrenovering skjutits till 2022.

Utöver att det ska finnas ekonomi för planerade åtgärder måste styrelsen också se till att föreningen har ekonomiska resurser som medger att andra angelägna eller akuta och oplanerade åtgärder kan genomföras. Att underhållet av föreningens egendom sköts på ett bra sätt är prioriterat i styrelsearbetet.

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 366 986 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 4 249 254 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 2 005 311 kr.

### ***Underhåll och investeringar***

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 9 906 256 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 1 824 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 2 005 311 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Åtgärder som genomförts under året är bl. a:

- Införande av digitalt bokningssystem för tvättstugor, bastu, övernattningsrum och hobbylokaler
- Målningsarbeten - fönster, fönsterbleck och plåt
- Byte av dörrparti i tvättstuga K1
- Energibesiktning
- Nyplanering av ytterligare träd
- Byte av lås på samtliga garage
- Strålkastare på parkeringsplatserna

Planerat underhåll nästa år utöver åtgärder enligt underhållsplanen är bl. a.

- Styrelsen undersöker hur stort intresset är för att installera laddningsstationer för elbilar, vilket kan bli aktuellt under kommande räkenskapsår.

Inför räkenskapsåret 2018-2019 har styrelsen i enlighet med Upplands Boservice AB:s förslag beslutat att lämna årsavgifterna oförändrade per den 1 oktober 2018.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna gjordes den 6 maj 2018. Därutöver har ett antal besiktningar av den yttre miljön skett i samverkan med Upplands Boservice AB.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 688 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 228 (227).

Under året har 8 (10) bostadsrätter överlåtit.

*Inom parentes anges antal föregående år.*

Föreningens fastigheter Gottsunda 37:2-7 har ett taxeringsvärde uppgående till 98 737 000 kr, varav byggnadsvärdet är 74 550 000 kr. Den sammanlagda arealen är ca 55 000 kvm. Föreningens hus byggdes 1976-1977.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	Fördelade på	Antal
• á 66,0 kvm	2 rum och kök	24
• á 78,5 kvm	3 rum och kök	40
• á 91,5 kvm	4 rum och kök	68
• á 107,0 kvm	5 rum och kök	8
• á 121,5 kvm	radhuslägenheter	<u>25</u>
	Summa:	165

Den totala bostadsytan är 14 840 kvm.

Den totala lokalytan är 34 kvm.

Uthyrningsenheter	Antal
Lokaler (f n Gottsunda konstgille)	1
Källarförrådsutrymmen	93
Garage	116
Parkeringsplatser med motorvärmarruttag	59

Till föreningens medlemmars och deras gästers förfogande står dessutom 38 st fria parkeringsplatser.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I fastighetsförsäkringen ingår ett gemensamt bostadsrättstillägg som omfattar samtliga lägenheter.

## 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>2017/18</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	688	687	673	671
Låneskuld kr/kvm	1 381	1 400	1 655	1 672
Likvida medel	7 710	6 228	7 047	7 653
Kassalikviditet i %	290,5	289,8	266,3	254,6
Soliditet i %	40,5	40,2	32,0	33,0
Överskott för underhåll kr/kvm	223	242	209	193
Nettoomsättning	10 812	10 764	10 482	10 458
Resultat efter finansiella poster	367	2 526	-881	167
Årets resultat	367	2 526	-881	167
Eget kapital	15 633	15 266	12 739	13 620
varav underhållsfond	9 906	8 251	9 730	9 927
Utfört underhåll	2 005	134	3 040	1 758

### 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 och förutbetalda kostnader/upplupna intäkter i förhållande till kortfristiga skulder.

*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.

9

### Förändring i eget kapital

	Medlems <u>insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>1 477 000</b>	<b>8 251 173</b>	<b>3 011 331</b>	<b>2 526 020</b>	<b>15 265 524</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll		1 789 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll		-133 917			
Balanseras i ny räkning			870 937	-2 526 020	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-				
Årets resultat				366 986	366 986
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 477 000</b>	<b>9 906 256</b>	<b>3 882 268</b>	<b>366 986</b>	<b>15 632 510</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 882 268
Årets resultat	366 986
	<hr/>
Att disponera	4 249 254
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	1 824 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-2 005 311
Balanserat resultat	4 430 565
	<hr/>
Summa	4 249 254

### *Ekonomisk ställning och resultat*

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-09-01 -2018-08-31</b>	<b>2016-09-01 -2017-08-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	10 811 758	10 764 133
<b>Summa rörelseintäkter</b>		10 811 758	10 764 133
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	3	-8 574 983	-6 326 531
Övriga externa kostnader	4	-131 958	-29 616
Personalkostnader och arvoden	5	-521 759	-510 841
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-941 752	-941 752
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-10 170 452	-7 808 740
<b>Rörelseresultat</b>		641 306	2 955 393
<b>Finansiella poster</b>	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 830	12 390
Räntekostnader och liknande resultatposter		-289 150	-441 763
<b>Summa finansiella poster</b>		-274 320	-429 373
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		366 986	2 526 020
<b>Resultat före skatt</b>		366 986	2 526 020
<b>Årets resultat</b>		366 986	2 526 020



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-08-31</b>	<b>2017-08-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7, 8	30 645 522	31 587 274
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		30 645 522	31 587 274
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		30 646 022	31 587 774
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		1 976	2 700
Övriga fordringar	10	6 159 966	4 685 092
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	286 708	199 204
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		6 448 650	4 886 996
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	1 549 978	1 543 489
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		1 549 978	1 543 489
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		7 998 628	6 430 485
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		38 644 650	38 018 259

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-08-31</b>	<b>2017-08-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		1 477 000	1 477 000
Fond för yttre underhåll		9 906 256	8 251 173
Summa bundet eget kapital		11 383 256	9 728 173
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		3 882 268	3 011 331
Årets resultat		366 986	2 526 020
Summa fritt eget kapital		4 249 254	5 537 351
<b>Summa eget kapital</b>		15 632 510	15 265 524
<i><b>Långfristiga skulder</b></i>	13		
Övriga skulder till kreditinstitut		14 162 262	20 533 910
<b>Summa långfristiga skulder</b>		14 162 262	20 533 910
<i><b>Kortfristiga skulder</b></i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	6 371 648	286 036
Leverantörsskulder		624 147	204 074
Skatteskulder		35 480	55 557
Övriga skulder	14	374 038	367 722
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 444 565	1 305 436
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		8 849 878	2 218 825
 <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		 38 644 650	 38 018 259

## 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*

Fastigheter: Avskrivningar av byggnader sker enligt en linjär avskrivningsplan av vilken det återstår 33 år.

Kulvert: Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan på 25 år.

Markanläggningar: Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan på 25 år.

Förbättringsåtgärder källare: Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan på 20 år.

Inventarier: Avskrivning sker planenligt med 20 % beräknat på anskaffningsvärde.

Radonsanering: Avskrivning sker enligt en linjäravskrivningsplan på 15 år för fläktar samt 40 år för installationen.

#### *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 6 153 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

	2017-09-01 <u>-2018-08-31</u>	2016-09-01 <u>-2017-08-31</u>
Årsavgifter bostäder	10 214 148	10 194 989
Hysesintäkter lokaler	19 780	19 940
Hysesintäkter garage	468 100	472 150
Hysesintäkter p-platser	58 703	60 550
Överlåtelseavgift	12 392	8 948
Pantförskrivningsavgift	4 942	7 556
Avgift vid andrahandsuthyrning	33 586	0
Övriga intäkter	107	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>10 811 758</b>	<b>10 764 133</b>

**Not 3 Drift- och underhållskostnader**

	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>	<u>2016-09-01</u> <u>-2017-08-31</u>
<b><i>Driftkostnader</i></b>		
Fastighetsskötsel	837 224	812 724
Serviceavtal	100 231	29 587
Snörenhållning	7 963	19 500
Förbrukningsmaterial	51 656	20 720
Reparationer	791 717	503 142
Elavgifter	311 590	296 471
Uppvärmning	2 430 810	2 479 286
Vatten och avlopp	507 585	530 150
Sophämtning	241 357	242 506
Fastighetsförsäkringar	212 334	195 108
Kabel-TV, bredband m.m	405 555	426 449
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	255 975	244 590
Administrativ förvaltning enligt avtal	177 276	155 715
Vicevärdstjänster enl avtal	154 320	151 408
Övriga externa tjänster, drift	3 848	24 421
Studie- och fritidsverksamhet	16 603	1 700
Medlems- och föreningsavgifter	49 800	49 800
Övriga driftskostnader	13 828	9 337
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>6 569 672</b>	<b>6 192 614</b>
<b><i>Underhållskostnader</i></b>		
Planerat underhåll fönster och dörrar	1 251 316	59 877
Planerat underhåll mark	73 122	56 195
Planerat underhåll el-installationer	147 611	17 845
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	36 387	0
Planerat underhåll lås-system	496 875	0
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>2 005 311</b>	<b>133 917</b>
<b>Summa fastighets- och driftkostnader</b>	<b>8 574 983</b>	<b>6 326 531</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>	<u>2016-09-01</u> <u>-2017-08-31</u>
Kontorsmaterial och liknande	7 693	2 585
Telefon och porto	10 912	8 530
Konsultarvoden	100 308	5 778
Revisionsarvode extern revisor	13 045	12 723
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>131 958</b>	<b>29 616</b>

**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>	<u>2016-09-01</u> <u>-2017-08-31</u>
Löner till anställda	151 422	170 605
Vicevärdsarvode	30 264	30 264
Styrelsearvoden	154 747	166 088
Arvoden föreningsrevisor	8 488	8 369
Arvode valberedning	9 565	445
Övriga arvoden	54 128	25 675
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	113 145	109 111
Övriga personalkostnader	0	284
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>521 759</b>	<b>510 841</b>

Föreningen har en deltidsanställd lokalvårdare.

**Not 6 Finansiella poster**

	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>	<u>2016-09-01</u> <u>-2017-08-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	8 329	6 104
Ränteintäkter från placeringar	6 501	6 250
Ränteintäkter från skattekonto	0	36
Räntekostnader	-289 150	-441 763
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-274 320</b>	<b>-429 373</b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 7 Byggnader och mark**

	<u>2018-08-31</u>	<u>2017-08-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	40 833 219	40 833 219
Ingående avskrivning på byggnader	-13 570 924	-12 722 771
Årets avskrivningar, byggnader	-764 154	-764 154
Årets avskrivningar, byggnadsinventarier	-83 999	-83 999
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<u>26 414 142</u>	<u>27 262 295</u>
Mark	2 640 200	2 640 200
Markanläggningar	2 339 972	2 339 972
Ackumulerade avskrivningar på markanläggning	-655 193	-561 594
Årets avskrivning markanläggningar	-93 599	-93 599
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<u>30 645 522</u>	<u>31 587 274</u>
Taxeringsvärde byggnad	74 550 000	74 550 000
Taxeringsvärde mark	24 187 000	24 187 000

**Not 8 Maskiner och inventarier**

	<u>2018-08-31</u>	<u>2017-08-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	143 487	143 487
Ingående avskrivningar på inventarier	-143 487	-143 487
<b>Utgående redovisat värde</b>	<u>0</u>	<u>0</u>

**Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<u>2018-08-31</u>	<u>2017-08-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	500
<b>Summa andra långfr. v.pappersinnehav</b>	<u>500</u>	<u>500</u>

4

**Not 10 Övriga fordringar**

	2017-09-01 <u>-2018-08-31</u>	2016-09-01 <u>-2017-08-31</u>
Avräkning klientmedelskonto	1 815 086	1 647 869
I avräkning med HSB Uppsala	4 329 385	3 022 587
Skattekonto	15 495	14 287
Övriga fordringar	0	349
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>6 159 966</b>	<b>4 685 092</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2017-09-01 <u>-2018-08-31</u>	2016-09-01 <u>-2017-08-31</u>
Premie Fora	0	66 479
Kostnader för vatten och avlopp	47 687	42 946
Sophämningskostnader	19 017	19 017
Kostnader för övriga förbrukningsavgifter	0	2 446
Försäkringspremier	72 927	0
Kabel-TV avgifter m.m.	32 116	32 112
Förvaltningsavtal	76 939	12 676
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	12 952	0
Upplupna ränteintäkter	8 470	6 928
Övrigt upplupet och förutbetalt	16 600	16 600
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>286 708</b>	<b>199 204</b>

**Not 12 Övriga kortfristiga placeringar**

	2017-09-01 <u>-2018-08-31</u>	2016-09-01 <u>-2017-08-31</u>
HSB Uppsala, bunden placering	1 549 978	1 543 489
<b>Summa övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>1 549 978</b>	<b>1 543 489</b>

Kortfristiga placeringar med följande villkor:

	Ränta	Löptid	Belopp
HSB Uppsala, bunden placering	0,42 %	2018-09-30	1 549 978



**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2018-08-31</u>	<u>2017-08-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	20 533 910	20 819 946
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>20 533 910</b>	<b>20 819 946</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckning	34 959 500	34 959 500
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>34 959 500</b>	<b>34 959 500</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2018-08-31</u>
Handelsbanken	1,400	2020-04-30	836 948
Handelsbanken	1,840	2019-12-01	2 719 500
Handelsbanken	1,840	2019-12-01	2 753 332
Handelsbanken	1,100	2018-10-30	2 916 905
Handelsbanken	1,100	2018-10-30	3 235 747
Handelsbanken	1,400	2020-04-30	4 027 703
Handelsbanken	1,250	2021-03-30	4 043 775
Summa			20 533 910
Avgår kortfristig del (lån för omförhandling nästa räkenskapsår)			-6 152 652
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-218 996
Totalt			14 162 262

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 18 997 793

**Not 14 Övriga skulder**

	<u>2017-09-01</u>	<u>2016-09-01</u>
	<u>-2018-08-31</u>	<u>-2017-08-31</u>
Fond för inre underhåll	340 481	352 199
Källskatt för arvoden och personallöner	8 123	5 855
Avräkning sociala avgifter	8 129	5 754
Övriga kortfristiga skulder	17 305	3 914
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>374 038</b>	<b>367 722</b>

**Not 15      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2017-09-01 <u>-2018-08-31</u>	2016-09-01 <u>-2017-08-31</u>
Löner och arvoden	197 996	171 833
Semesterlöner	28 499	46 507
Arbetsgivaravgifter	53 837	55 500
Reparationskostnader	0	16 025
Underhållsutgifter	147 611	0
Arvode revision	12 942	12 585
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	10 313	0
Elavgifter	22 609	22 043
Uppvärmningskostnader	88 662	103 373
Förutbetalda hyror och avgifter	846 908	841 847
Upplupna räntekostnader	35 188	35 723
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<b>1 444 565</b>	<b>1 305 436</b>

Uppsala 2018 -11-14



Gunilla Helmersson



Helena Marklund



Nadja Boucheloukh



Bengt Karlsson



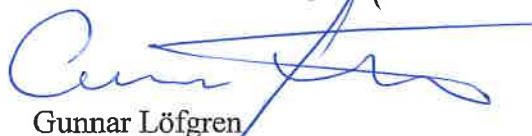
Bengt Mårtensson



Ulf Wahlund



Stefan Jagell



Gunnar Löfgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 -12-04.



Christer Andersson  
Av föreningen vald revisor



Niclas Wärenfeldt  
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf 57 Serenaden i Uppsala, org.nr. 717600-4831

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 57 Serenaden i Uppsala för år 2017-2018.

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 augusti 2018 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 revisionsred i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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.

- 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. Risker 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 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 57 Serenaden i Uppsala för år 2017-2018 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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.

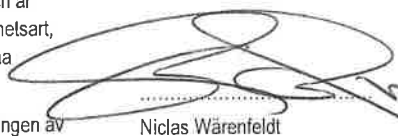
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.


Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 4 / 12 - 2018

  
Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd  
revisor

  
Christer Andersson  
Av föreningen vald revisor