

HSB Brf 39 Tiunda i Uppsala
Org nr 717600-4781

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	4
Flerårsöversikt	5
Förändring i eget kapital	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
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 Bostadsrättsförening 39 Tiunda i Uppsala (717600-4781) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1957. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten 34:2 som byggdes år 1961 i vilka man upplåter lägenheter. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 mars 2016.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 april 2018. Extra stämma hölls den 20 september 2018. Stämman beslutade att anta nya stadgar. Dessa har skickats in till HSB Uppsala för vidare handläggning. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

(för att fatta beslut om stadgeändring).

Styrelsens sammansättning:

Ulf Johnson	Ordförande
Håkan Hellström	Vice ordförande
Elisabeth Gripemo	Sekreterare
Karl-Johan Jansson	Ledamot
Jan Erik Halvardsson	Ledamot
Tony Thyr	Ledamot
Namo Rashid	Ledamot
Johan Lindén	Ledamot
Emma Ågren	Ledamot
Christer Andersson	Ledamot utsedd av HSB Uppsala

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelsens ledamöter Håkan Hellström, Karl-Johan Jansson, Jan Erik Halvardsson och Johan Lindén.

Firmatecknare är Elisabeth Gripemo, Lars-Erik Hedenskog, Håkan Hellström och Ulf Johnson två i förening.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Roland Axelsson, vald av föreningen och Niclas Wärenfeldt från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund. Som suppleant för Roland Axelsson valdes Jacob Svensson.

I valberedningen ingår, Kersti Björk sammankallande, Hans Göran Lundgren och Kerstin Lönnå.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

I huvudsak har skötseln av fastigheten lagts ut på entreprenad enligt följande:

Fastighetsskötsel: Upplands Boservice AB

Hissar: Kone AB

Vicevärd: Lars-Erik Hedenskog, HoJ Fastighetstjänst AB

Studie- och fritidsverksamhet:

Eget gym, boulebana och lekplats.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 616 364 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 3 488 708 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 563 893 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 negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sid 10. Orsaken till att årets kassaflöde varit negativt är det planerliga underhållet som beskrivs nedan.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 5 605 572 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 39 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 563 893 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Underhåll av fastigheten

Utöver diverse mindre underhållsåtgärder enligt underhållsplanen har man under året reparerat en fasadskada på Tiundagatan 41. I samband med detta har även taket på Tiundagatan 41 renoverats till en kostnad om 1,3 miljoner kr. Då man bytte värmeväxlare 2017 visade det sig nödvändigt att byta termostaterna till samtliga element i lägenheterna. Detta arbete påbörjades 2017 och slutfördes 2018.

Under 2018 har en arbetsgrupp i styrelsen planerat och genomfört upphandling av byte till nya fönster och balkongdörrar. Arbetet kommer att genomföras 2019 med Valbo Fönsterteknik AB som entreprenör. Kostnaden för detta kommer enligt plan att uppgå till c:a 8,1 miljoner kr.

Byte av samtliga lås kommer att genomföras 2019.

På grund utav det planerade fönsterbytet beslutade styrelsen att byta till K3 regelverket 2018 för att kunna aktivera och sedermera skriva av utgifterna för bytet.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes 10 september 2018.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 1,5 % från den 1 januari 2018 samtidigt höjdes hyrorna för p-platser samt garage. Lån kommer att tas under första halvåret 2019 för att finansiera bytet av fönster och balkongdörrar, vilket enligt plan kommer att kosta c:a 8,1 miljoner kr.

Årsavgiften höjs med 3 % from 1 januari 2019.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 518 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 163 (160).

Under året har 5 (7) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastigheter Luthagen 34:2 har ett taxeringsvärde uppgående till 167 036 000 kr, varav byggnadsvärdet är 115 845 000 kr. Föreningens hus byggdes 1961 och stamrenovering och byte av el genomfördes 2003-2005. Nya hissar i samtliga hus installerades 2010-2011. Nya miljöstugor och ny lekplats 2015. Uppgraderingen av skyddsrummen avslutades 2017. Nya stadgar antogs 2018 (uppdatering för att följa lagen om ekonomiska föreningar).

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	2 rok	23 st
med sammanlagd yta av 9 540 kvm	3 rok	49 st
	4 rok	44 st
	5 rok	2 st
	7 rok	1 st

Bostadslägenheter med hyresrätt		
med en sammanlagd yta av 118 kvm	1 rok	<u>4 st</u>
Summa bostadslägenheter		123 st

Förråd	2 st
Garage	68 st
MC garage	1 st
P-platser med el	7 st
P-platser utan el	8 st
P-platser Barnbiten	2 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår 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>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	518	510	510	510
Låneskuld kr/kvm	1 877	1 938	1 990	2 041
Likvida medel	3 514	4 233	4 003	2 725
Kassalikviditet i %	44,1	220,1	172,4	159,0
Soliditet i %	35,1	33,1	31,1	30,2
Överskott för underhåll kr/kvm	195	178	176	76
Nettoomsättning	6 061	5 891	5 889	5 895
Resultat efter finansiella poster	616	476	513	-373
Årets resultat	616	476	513	-373
Eget kapital	10 615	9 999	9 523	9 010
varav underhållsfond	5 606	5 202	4 833	5 276
Utfört underhåll	564	614	557	481

Definitioner nyckeltal

Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

Låneskuld kr/kvm. Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

Likvida medel består av föreningens ev. placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt fram till och med 2017 klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån.

Soliditet beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Överskott för underhåll kr/kvm beräknas utifrån årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

Nettoomsättning - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

Resultat efter finansiella poster och årets resultat - se resultaträkningen.

Eget kapital och underhållsfond - se balansräkningens skuldsida.

Utfört underhåll visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

Förändring i eget kapital

	Medlems- <u>insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång	322 945	1 197 715	5 201 804	2 800 203	475 910	9 998 577
Avsättning till fond för yttre underhåll			1 018 000			
Årets uttag från fond för yttre underhåll			-614 232			
Balanseras i ny räkning				72 141	-475 910	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					616 364	616 364
Belopp vid årets utgång	322 945	1 197 715	5 605 572	2 872 344	616 364	10 614 940

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 872 344
Årets resultat	616 364
	<hr/>
Att disponera	3 488 708
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	39 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-563 893
Balanserat resultat	4 013 601
	<hr/>
Summa	3 488 708

Ekonomisk ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 060 506	5 891 473
Övriga rörelseintäkter	3	5 810	0
Summa rörelseintäkter		6 066 316	5 891 473
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 769 026	-3 757 176
Periodiskt underhåll	5	-563 893	-614 232
Övriga externa kostnader	6	-20 634	-17 580
Personalkostnader och arvoden	7	-144 047	-137 662
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-700 118	-629 367
Summa rörelsekostnader		-5 197 718	-5 156 017
Rörelseresultat		868 598	735 456
Finansiella poster	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 693	5 993
Räntekostnader och liknande resultatposter		-257 927	-265 539
Summa finansiella poster		-252 234	-259 546
Resultat efter finansiella poster		616 364	475 910
Resultat före skatt		616 364	475 910
Årets resultat		616 364	475 910

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	26 453 970	25 850 502
Pågående nyanläggning	11	104 617	0
Summa materiella anläggningstillgångar		26 558 587	25 850 502
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		26 559 087	25 851 002
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		1 370	122
Övriga fordringar	13	3 551 938	4 255 305
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	93 326	87 682
Summa kortfristiga fordringar		3 646 634	4 343 109
Summa omsättningstillgångar		3 646 634	4 343 109
SUMMA TILLGÅNGAR		30 205 721	30 194 111

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 520 660	1 520 660
Fond för yttre underhåll		5 605 572	5 201 804
Summa bundet eget kapital		7 126 232	6 722 464
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 872 344	2 800 203
Årets resultat		616 364	475 910
Summa fritt eget kapital		3 488 708	3 276 113
Summa eget kapital		10 614 940	9 998 577
<i>Långfristiga skulder</i>	15		
Övriga skulder till kreditinstitut		11 320 742	18 222 035
Summa långfristiga skulder		11 320 742	18 222 035
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	6 901 293	496 388
Leverantörsskulder		433 213	473 622
Skatteskulder		2 529	0
Övriga skulder	16	57 802	55 241
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	875 202	948 248
Summa kortfristiga skulder		8 270 039	1 973 499
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		 30 205 721	 30 194 111

Kassaflödesanalys	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	616 364	475 910
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	700 118	629 367
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	<u>1 316 482</u>	<u>1 105 277</u>
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-22 731	37 943
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-108 189	-417 475
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>1 185 562</u>	<u>725 745</u>
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-1 408 203	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>-1 408 203</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-496 388	-496 388
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-496 388</u>	<u>-496 388</u>
Årets kassaflöde	<u>-719 029</u>	<u>229 357</u>
Likvida medel vid årets början	4 232 839	4 003 482
Likvida medel vid årets slut	<u>3 513 810</u>	<u>4 232 839</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Uppsala.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. HSB Brf K3 är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2016 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,9
Tak	2,5

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 6 585 tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	4 937 988	4 865 040
Hysesintäkter bostäder	184 416	184 416
Hysesintäkter lokaler	205 716	202 320
Hysesintäkter garage	2 400	3 000
Hysesintäkter p-platser	361 500	260 550
Överlåtelseavgift	6 792	7 828
Pantförskrivningsavgift	6 342	7 143
Övriga intäkter *	355 352	361 176
Summa nettoomsättning	6 060 506	5 891 473

* Under övriga intäkter ingår bl.a. intäkter för 3G mast individuellt debiterad el, hyra gästrum, föreningslokal samt tvätt garage.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Erhållna försäkringsersättningar	5 810	0
Summa övriga rörelseintäkter	5 810	0

Not 4 Driftskostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Fastighetsskötsel	283 848	276 288
Serviceavtal	26 625	25 510
Entreprenadstäd	40 232	39 756
Besiktningkostnader	6 699	4 153
Snörenhållning	5 101	8 439
Förbrukningsmaterial	23 739	50 967
Reparationer	630 457	741 740
Elavgifter	526 165	441 376
Uppvärmning	1 075 234	1 060 992
Vatten och avlopp	209 873	188 539
Sophämtning	145 582	122 024
Fastighetsförsäkringar	86 597	80 028
Kabel-TV, bredband m.m	222 664	222 640
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	174 811	172 105
Administrativ förvaltning enligt avtal	107 988	105 672
Vicevärdstjänster enl avtal	160 950	154 606
Övriga externa tjänster, drift	1 875	20 225
Studie- och fritidsverksamhet	0	5 516
Medlems- och föreningsavgifter	35 700	35 700
Övriga driftskostnader	4 886	900
Summa driftkostnader	3 769 026	3 757 176

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Planerat underhåll tak	0	18 625
Planerat underhåll fasad	0	12 375
Planerat underhåll mark	0	46 681
Planerat underhåll ventilation	57 500	0
Planerat underhåll värme	434 712	410 512
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	71 681	126 039
Summa underhållskostnader	<u>563 893</u>	<u>614 232</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	5 706	0
Kontorsmaterial och liknande	633	4 105
Telefon och porto	2 676	2 540
Konsultarvoden	684	590
Revisionsarvode extern revisor	10 935	10 345
Summa övriga externa kostnader	<u>20 634</u>	<u>17 580</u>

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Styrelsearvoden	105 900	99 350
Arvoden föreningsrevisor	5 050	4 050
Arvode valberedning	1 350	1 350
Övriga arvoden	1 200	0
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	30 547	32 912
Summa personalkostnader och arvoden	<u>144 047</u>	<u>137 662</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Av- och nedskrivningar

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Avskrivning byggnader	700 118	627 788
Avskrivning maskiner och inventarier	0	1 579
Summa av- och nedskrivningar	700 118	629 367

Not 9 Finansiella poster

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	5 693	5 993
Räntekostnader	-257 927	-265 539
Summa finansiella poster	-252 234	-259 546

Upplysningar till balansräkningen

Not 10 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	35 785 257	35 785 257
Årets anskaffning *	1 303 586	0
Ingående avskrivning på byggnader	-10 586 255	-9 958 467
Årets avskrivningar, byggnader	-700 118	-627 788
Bokförda värden byggnader	25 802 470	25 199 002
* Består i underhållet av taket på T41.		
Mark	651 500	651 500
Utgående redovisat värde byggnader och mark	26 453 970	25 850 502
Taxeringsvärde byggnad	115 845 000	115 845 000
Taxeringsvärde mark	51 191 000	51 191 000

Not 11 Pågående nyanläggningar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Årets anskaffning	1 408 203	0
Omklassificering till byggnad	-1 303 586	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående redovisat värde	104 617	0

Pågående nyanläggning avser byte till nya fönster och balkongdörrar. Beräknad utgift uppgår till ca 8,1 miljoner och beräknas vara färdig 2019. Nyttjandeperioden bedöms till 50 år.

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	500
	<hr/>	<hr/>
Summa andra långfr. v.pappersinnehav	500	500

Not 13 Övriga fordringar

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Avräkning klientmedelskonto	0	813 690
I avräkning med HSB Uppsala	3 513 810	3 419 149
Skattekonto	38 128	22 289
Skattefordran	0	177
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga fordringar	3 551 938	4 255 305

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	18 737	15 997
Sophämningskostnader	6 637	6 637
Försäkringspremier	29 740	27 117
Kabel-TV avgifter m.m.	11 047	11 039
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	14 875	14 875
Övrigt upplupet och förutbetalt	12 290	12 017
	<hr/>	<hr/>
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	93 326	87 682

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	18 222 035	18 718 423
Summa långfristiga skulder	18 222 035	18 718 423
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	27 850 000	27 850 000
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	27 850 000	27 850 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2018-12-31</u>
Stadshypotek	1,150	2020-01-30	5 296 170
Stadshypotek	1,420	2020-01-30	6 340 948
Stadshypotek	1,570	2019-01-30	6 584 917
Summa			18 222 035
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-316 376
Avgår lån för omförhandling 2019			-6 584 917
Totalt			11 320 742

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 10 055 238

Not 16 Övriga skulder

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Fond för inre underhåll	51 519	51 519
Övriga kortfristiga skulder	6 283	3 722
Summa övriga skulder	57 802	55 241

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Löner och arvoden	112 300	104 750
Arbetsgivaravgifter	35 285	32 912
Underhållsutgifter	0	91 919
Arvode revision	10 698	10 251
Elavgifter	57 494	47 451
Uppvärmningskostnader	148 549	145 799
Förutbetalda hyror och avgifter	500 725	504 727
Upplupna räntekostnader	10 151	10 439
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	<u>875 202</u>	<u>948 248</u>

Uppsala 2019 _____

Ulf Johson

Håkan Hellström

Elisabeth Gripemo

Karl-Johan Jansson

Jan Erik Halvardsson

Tony Thyr

Namo Rashid

Johan Lindén

Emma Ågren

Christer Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 _____.

Roland Axelsson
Av föreningen vald revisor

Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund