

ÅRSREDOVISNING
&
KALLELSE TILL STÄMMA

HSB Bostadsrättsförening
40 Tiunda 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

Härmed kallas medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening 40 Tiunda i Uppsala till ordinarie föreningsstämma.

TISDAGEN den 29:e januari 2019 kl 18.00.

LOKAL: Barken, Norrlandsgatan

D A G O R D N I N G

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. Föreningsstämmans avslutande

Föreningen bjuder på lättare förtäring efter mötet.

Välkomna - Styrelsen

HSB Brf 40 Tiunda i Uppsala
Org nr 717600-4765

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

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 40 Tiunda i Uppsala (717600-4765) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-08-31 - 2018-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1957. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Luthagen 19:1 och Luthagen 34:1 som byggdes år 1959-1960 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 4 november 1993. Nya stadgar är inskickade till Bolagsverket den 15 juni 2018. Väntar ännu på registrering pga långa handläggningstider hos Bolagsverket.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 januari 2018. Extra stämma hölls den 8 maj 2018. Där förslag till beslut om gruppanslutning av bredband (motion från årsstämman där styrelsen skulle förtydliga innan stämman kunde fatta beslut.), andra godkännandet av nya stadgar, beslut om uppsägning av elabonnemang för att påbörja enpunktsmätning i föreningen behandlades. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Erik Wall	ordförande
Shadi Amid Hägg	vice ordförande
Pia Larsson	sekreterare
Jacob Wallin	ledamot
Per Elfström	ledamot
Evelina Bäckman	ledamot
Lena Karlsson	ledamot utsedd av HSB Uppsala
Shirley Alvez	suppleant
Ulrika Andersdotter	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelsens ledamöter Jacob Wallin, Erik Wall, Per Elfström, Pia Larsson. Evelina Bäckman och Shadi Hägg valda till stämman 2020 men avgår nu i förtid pga flytt.

Firmatecknare är Shadi Amid Hägg, Per Elfström, Pia Larsson och Erik Wall två i förening. Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit David Stenstad, vald av föreningen och Niclas Wärenfeldt från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund. Som suppleant för David Stenstad valdes Anders Eriksson.

I valberedningen ingår Brita Hännestrand, sammankallande och Ingalill-Karlsson (till 1/10) samt Anita Olsson (från 1/10).

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

Städning - Luthagens Städ och fönsterputs.

Skötsel av fastigheter och mark - Upplands Boservice.

Service och skötsel av hissar - Uppsala Liftservice.

Vicevärd är Chariton Amanatidis.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

Studie- och fritidsledare har under året varit Evelina Bäckman. Under våren har en gemensam fixardag ägt rum där medlemmarna hjälpts åt med skötsel av fastigheter och mark. Vid Lucia ordnades Luciafika i föreninglokalen, i år med uppskattat Luciatåg av barn i föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 937 455 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 2 152 027 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 274 342 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 kassaflösesanalys på sid 10.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 5 540 780 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 620 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 274 342 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Under räkenskapsåret har hissarna i höghusen rustats upp. Inga större underhållsåtgärder har påbörjats som inte avslutats under räkenskapsåret. Kommande räkenskapsårs underhåll förväntas följa den underhållsplan som uppdaterades våren 2018. Tillkommande är utbyte av tvättmaskin och torktumlare på Norrlandsgatan samt renovering av en tvättmaskin på Norrlandsgatan.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes 17 maj 2018.

Den 1:a september infördes gruppanslutning via Bredbandsbolaget för samtliga lägenheter. Förberedelser för enpunktsmätning av el pågår och kan föhoppningsvis slutföras hösten 2018. Det är beroende på Vattenfalls handläggningstid.

Under året har 2 års garantibesiktning av stamrenoveringsåtgärder gjorts. En fördjupad energibesiktning har genomförts för att föreslå åtgärder mot kalla lägenheter i höghusen och energisparande åtgärder.

Underhåll av fastigheten

2018: Upprustning av hissar

2016: Ny utrustning i gymmet, postboxar i entréplan

2015: Byte porttelefoner. OVK utförd och godkänd

2014: El- och stamrenovering

2011/12: Byte av garageportar och underhåll av balkongerna

2010: Renovering av entrédörrar, nytt klinkers i tvättstugor. Nya fönster i alla lägenheter.

Ommålning av trapphusen på Sibyllegatan och Norrlandsgatan, byte av radiatorventiler i alla lägenheter i föreningen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 641 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 198 (199).

Under året har 13 (10) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastigheter Luthagen 19:1 och Luthagen 34:1 har ett taxeringsvärde uppgående till 142 831 000 kr, varav byggnadsvärdet är 81 860 000 kr.

Föreningens hus byggdes 1959-1960.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt		
med sammanlagd yta av 10 452 kvm	2 rok	50 st
	3 rok	40 st
	4 rok	32 st
	5 rok	16 st
Bostadslägenheter med hyresrätt	1 rok	<u>2 st</u>
Summa bostadslägenheter		140 st
Varmgarage		14 st
Kallgarage		66 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar i Uppsala. 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>2017/18</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	641	641	641	613
Låneskuld kr/kvm	3 933	4 007	4 078	3 315
Likvida medel *	4 220	3 117	3 943	2 780
Kassalikviditet i %	14,7	173,8	129,3	49,2
Soliditet i %	16,0	14,2	11,2	11,1
Överskott för underhåll kr/kvm	209	255	143	5
Nettoomsättning	7 166	7 153	6 662	6 146
Resultat efter finansiella poster	937	1 311	763	-379
Årets resultat	937	1 311	763	-379
Eget kapital	8 052	7 114	5 803	5 041
varav underhållsfond	5 541	5 183	4 772	3 912
Utfört underhåll	274	382	431	5

* Fr.o.m. räkenskapsåret 2017-2018 så ingår inte skattekontot i beräkningen av likvida medel.

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- <u>insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång	358 900	5 182 706	261 864	1 310 783	7 114 253
Avsättning till fond för yttre underhåll		740 000			
Årets uttag från fond för yttre underhåll		-381 926			
Balanseras i ny räkning			952 708	-1 310 783	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-				
Årets resultat				937 455	937 455
Belopp vid årets utgång	358 900	5 540 780	1 214 572	937 455	8 051 707

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 214 572
Årets resultat	937 455
Att disponera	2 152 027
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	620 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-274 342
Balanserat resultat	1 806 369
Summa	2 152 027

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	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 165 758	7 153 160
Summa rörelseintäkter		7 165 758	7 153 160
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 077 886	-3 595 818
Periodiskt underhåll	4	-274 342	-381 926
Övriga externa kostnader	5	-158 648	-66 239
Personalkostnader och arvoden	6	-210 836	-191 066
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-972 529	-975 087
Summa rörelsekostnader		-5 694 241	-5 210 136
Rörelseresultat		1 471 517	1 943 024
Finansiella poster	8		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 163	2 759
Räntekostnader och liknande resultatposter		-540 225	-635 000
Summa finansiella poster		-534 062	-632 241
Resultat efter finansiella poster		937 455	1 310 783
Resultat före skatt		937 455	1 310 783
Årets resultat		937 455	1 310 783

Balansräkning	Not	2018-08-31	2017-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	45 867 655	46 840 184
Pågående nyanläggning	10	40 777	0
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>45 908 432</u>	<u>46 840 184</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		45 908 932	46 840 684
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		15 282	15 282
Övriga fordringar	12	4 223 234	3 120 333
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	176 165	137 463
Summa kortfristiga fordringar		<u>4 414 681</u>	<u>3 273 078</u>
Summa omsättningstillgångar		4 414 681	3 273 078
SUMMA TILLGÅNGAR		50 323 613	50 113 762

Balansräkning	Not	2018-08-31	2017-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		358 900	358 900
Fond för yttre underhåll		5 540 780	5 182 706
Summa bundet eget kapital		5 899 680	5 541 606
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 214 572	261 864
Årets resultat		937 455	1 310 783
Summa fritt eget kapital		2 152 027	1 572 647
Summa eget kapital		8 051 707	7 114 253
 <i>Långfristiga skulder</i>	 14	 12 292 714	 41 116 504
Övriga skulder till kreditinstitut			
Summa långfristiga skulder		12 292 714	41 116 504
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	28 816 790	761 328
Leverantörsskulder		138 049	93 691
Skatteskulder		34 599	56 794
Övriga skulder	15	134 499	139 134
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	855 255	832 058
Summa kortfristiga skulder		29 979 192	1 883 005
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		 50 323 613	 50 113 762

Kassaflödesanalys	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	937 455	1 310 783
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	972 529	975 087
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 909 984	2 285 870
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-38 674	-43 027
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	40 725	-1 254 402
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 912 035	988 441
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-40 777	-1 066 908
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-40 777	-1 066 908
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-768 328	-747 328
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-768 328	-747 328
Årets kassaflöde	1 102 930	-825 795
Likvida medel vid årets början	3 116 951	3 942 746
Likvida medel vid årets slut	4 219 881	3 116 951

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB samt avräkningskonto hos HSB Uppsala in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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 anskaffningsvärdet 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 viktnad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas: %

Byggnader	1,4
Stammar	2,0
Inventarier	20,0

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

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 28 528 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.

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. Beskattnings sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Årsavgifter bostäder	6 694 872	6 694 872
Årsavgiftsbortfall	0	-14 816
Hysesintäkter bostäder	93 600	90 300
Hysesintäkter lokaler	114 522	111 180
Hysesintäkter garage	50 400	50 400
Hysesintäkter p-platser	151 400	153 000
Hysesintäkter övriga objekt	29 632	29 139
Överlåtelseavgift	11 362	13 368
Pantförskrivningsavgift	4 970	8 014
Övriga intäkter	15 000	17 703
Summa nettoomsättning	7 165 758	7 153 160

Not 3 Driftskostnader

	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>	<u>2016-09-01</u> <u>-2017-08-31</u>
Fastighetsskötsel	519 154	502 835
Serviceavtal	100 469	60 769
Entreprenadstäd	95 547	93 156
Förbrukningsmaterial	54 170	47 726
Reparationer	499 592	331 746
Elavgifter	215 715	198 520
Uppvärmning	1 299 431	1 276 569
Vatten och avlopp	227 723	204 731
Sophämtning	210 085	166 854
Fastighetsförsäkringar	116 467	79 837
Kabel-TV, bredband m.m	105 874	100 087
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	222 816	213 294
Administrativ förvaltning enligt avtal	184 964	176 540
Vicevärdstjänster enl avtal	81 250	63 459
Övriga externa tjänster, drift	84 638	28 217
Studie- och fritidsverksamhet	8 855	6 030
Medlems- och föreningsavgifter	41 700	41 700
Övriga driftskostnader	9 436	3 748
Summa driftkostnader	4 077 886	3 595 818

Not 4 Periodiskt underhåll

	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>	<u>2016-09-01</u> <u>-2017-08-31</u>
Planerat underhåll mark	0	7 545
Planerat underhåll trapphus	189 342	0
Planerat underhåll lokaler	0	374 381
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	85 000	0
Summa underhållskostnader	274 342	381 926

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>	<u>2016-09-01</u> <u>-2017-08-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	26 194	16 079
Telefon och porto	27 314	25 035
Konsultarvoden	97 450	11 278
Revisionsarvode extern revisor	7 690	13 847
Summa övriga externa kostnader	158 648	66 239

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>	<u>2016-09-01</u> <u>-2017-08-31</u>
Vicevärdsarvode	70 000	80 000
Styrelsearvoden	89 334	65 700
Arvoden föreningsrevisor	6 000	4 000
Arvode valberedning	5 000	6 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	40 502	35 366
Summa personalkostnader och arvoden	210 836	191 066

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Av- och nedskrivningar

	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>	<u>2016-09-01</u> <u>-2017-08-31</u>
Avskrivning byggnader	972 529	972 529
Avskrivning maskiner och inventarier	0	2 558
Summa av- och nedskrivningar	972 529	975 087



Not 8 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.	6 163	2 758
Ränteintäkter från skattekonto	0	1
Räntekostnader	-540 225	-635 000
Summa finansiella poster	-534 062	-632 241

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2018-08-31</u>	<u>2017-08-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	53 887 906	21 999 881
Årets anskaffning	0	33 813 173
Utrangerade stammar	0	-1 925 148
Ingående avskrivning på byggnader	-7 695 522	-8 648 141
Återförda avskrivningar utrangerade stammar	0	1 925 148
Årets avskrivningar, byggnader	-972 529	-972 529
Bokförda värden byggnader	45 219 855	46 192 384
Mark	647 800	647 800
Utgående redovisat värde byggnader och mark	45 867 655	46 840 184
Taxeringsvärde byggnad	81 860 000	81 860 000
Taxeringsvärde mark	60 971 000	60 971 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

	<u>2018-08-31</u>	<u>2017-08-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	0	32 746 265
Årets anskaffning	40 777	1 066 908
Omklassificering till byggnad	0	-33 813 173
Utgående redovisat värde	40 777	0

Pågående nyanläggning avser installation av nya elmätare. Beräknad utgift uppgår till ca 619 000 kr.

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 12 Övriga fordringar

	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>	<u>2016-09-01</u> <u>-2017-08-31</u>
Avräkning klientmedelskonto	961 109	1 112 329
I avräkning med HSB Uppsala	3 258 772	2 004 622
Skattekonto	3 353	3 382
Summa övriga fordringar	4 223 234	3 120 333

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>	<u>2016-09-01</u> <u>-2017-08-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	21 829	17 599
Sophämningskostnader	37 213	22 126
Kostnader för övriga förbrukningsavgifter	0	3 654
Försäkringspremier	42 070	27 232
Kabel-TV avgifter m.m.	7 891	7 765
Förvaltningsavtal	43 800	42 879
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	19 041	13 900
Upplupna ränteintäkter	4 321	2 308
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	176 165	137 463



Not 14 Skulder till kreditinstitut

	<u>2018-08-31</u>	<u>2017-08-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	41 109 504	41 877 832
Summa långfristiga skulder	41 109 504	41 877 832
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	45 950 000	45 950 000
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	45 950 000	45 950 000

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>
Stadshypotek	2,420	2023-04-30	530 282
SE-Banken Bolån	1,750	2022-04-28	1 176 000
SE-Banken Bolån	0,740	2018-10-28	1 230 230
Stadshypotek	1,105	2021-01-30	1 264 800
SE-Banken Bolån	0,740	2018-10-28	1 575 000
SE-Banken Bolån	1,170	2020-04-28	1 575 000
SE-Banken Bolån	0,740	2018-10-28	1 772 992
Stadshypotek	1,100	2018-09-19	4 700 000
Stadshypotek	1,105	2021-01-30	8 035 200
Stadshypotek	1,620	2018-10-30	9 250 000
Stadshypotek	1,100	2018-11-15	10 000 000
Summa			41 109 504
Avgår kortfristig del (lån för omförhandling 2018/2019)			-28 528 222
Avgår kortfristig del (nästa års amorteringar)			-288 568
Totalt			12 292 714
Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år			37 185 842

Not 15 Övriga skulder

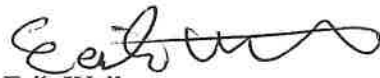
	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Fond för inre underhåll	122 524	122 524
Källskatt för arvoden och personallöner	0	3 000
Arbetsgivaravgift	0	1 636
Depositioner	7 800	7 800
Övriga kortfristiga skulder	4 175	4 174
Summa övriga skulder	134 499	139 134

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Löner och arvoden	105 600	88 450
Arbetsgivaravgifter	33 180	27 791
Reparationskostnader	34 403	0
Arvode revision	10 965	14 025
Elavgifter	18 351	15 500
Uppvärmningskostnader	51 507	56 055
Förutbetalda hyror och avgifter	563 999	565 532
Upplupna räntekostnader	37 250	63 642
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	1 063
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	855 255	832 058

Handwritten signature

Uppsala 2018 12 nov.


Erik Wall


Shadi Amid Hägg


Pia Larsson


Jacob Wallin

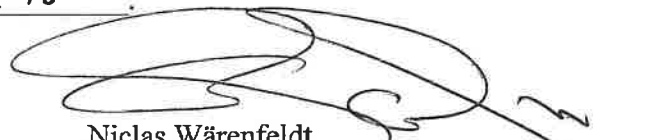

Per Elfström


Evelina Bäckman


Lena Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-12-18


David Stenstad
Av föreningen vald revisor


Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf 40 Tiunda i Uppsala, org.nr. 717600-4765

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 40 Tiunda 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 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 revisionssed i Sverige. Revisoremas 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 revisorssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn 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 40 Tiunda 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 fortlopande 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.

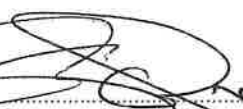
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 revisor 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 revisor 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 18 / 12 - 2018



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd
revisor



David Stenstad
Av föreningen vald revisor

Göttingen den 30. november 2018

BRF Tiunda 40
Styrelsen

MOTION TILL FÖRENINGSSTÄMMA

Indførelse af konsekvent elektronisk information til medlemmerne

Foreningens medlemmer informeres stort set på samme måde som dengang, bygningerne opførtes i årene 1959 til 1961: Der hænges en seddel op i trappeopgangen, eller der lægges et stykke papir i brevkassen. Godt nok findes der nu også en hjemmeside, men den tilbyder ingen mulighed for at abonnere på newsfeeds eller for at få informationen tilsendt pr. mail, og langt fra al information, der distribueres på papir, kan genfindes dér.

Medlemmer, der ofte er bortrejst (f. eks. på tjenesterejser) eller som har fremlejet lejligheden, afskæres i praksis fra at deltage i beboerdemokratiet. De går glip af så vigtige meddelelser som indkaldelser til regulære og ekstraordinære generalforsamlinger.

Generalforsamlingen opfordres til at beslutte:

- Alle meddelelser til medlemmerne fra bestyrelsen, vicevært, håndværkere m.m. skal principielt sendes ad elektronisk vej, f. eks. ved en automatisk meddelelse til medlemmerne, at nu er der kommet noget nyt på hjemmesiden.
- Medlemmer, som ikke anvender elektronisk kommunikation, får informationerne fortsat på papir.

Forslaget vil nedbringe administrationsomkostningerne og fremme beboerdemokratiet. Foreningen må ifølge vedtægterne og Bostadsrättslagen anvende elektronisk kommunikation. EU-persondataforordningen er ingen hindring til forslagets gennemførende. HSB-portalen gemmer i de fleste tilfælde allerede på medlemmernes mailadresser. I andre EU-lande og ved andre svenske foreninger fungerer elektronisk kommunikation med medlemmerne udmærket. Et newsfeed gemmer ikke engang mailadresser. Det er på høje tid, at vor forenings administration kommer ind i det 21. århundrede. Også for miljøets skyld.

Jürgen Beyer
/digitalt underskrevet/

Lejlighedsnr. 1203

Tack för motionen!

Då föreningen är stor (148 lägenheter!) så skulle det vara ett enormt arbete att hålla ordning på mailadresserna för medlemmarna och även ett dubbelarbete för den i styrelsen som är webansvarig att både lägga upp nyheter på hemsidan, i trapphusen och skicka mail om dessa.

Hittills har det inte heller via HSBs hemsida/episerver funnits något möjlighet till att lägga upp rss-länk eller prenumeration på nyheter.

Glädjande nog kommer det från ca feb/mars ske en uppdatering på HSB.s som möjliggör just prenumeration av nyheter för de medlemmar som så önskar. Då kommer nyheter endast läggas upp på "inloggat läge" (inloggning sker med t.ex. mobilt bank-ID eller lösenord) och man kan via sin inloggning göra valet att få avisering via e-post när nya nyheter lägga upp.

Styrelsens förslag till beslut

I och med att möjlighet till prenumeration av nyheter från hemsidan kommer finnas från våren -19 föreslår styrelsen att motionen bedöms som besvarad.



Valberedningens förslag inför stämman i januari 2019

Styrelse:

Vi föreslår att styrelsen ska bestå av 5 ordinarie ledamöter + 2 suppleanter.

Vi föreslår också att vi ska sträva efter att halva styrelsen väljs på 1 år och den andra halvan på 2 år, så att vi har så stor stabilitet som möjligt och minskar behoven att rekrytera "hela styrelser". Det är förstås ingen garanti emot att hamna i läget som nu med alla utflyttanden.

Styrelsemedlemmar:

Ordinarie:

Pia Larsson	omval 1 år
Shirley Alvez	fyllnadsval 1 år (för Evelina Bäckström)
Maria Borgstedt	nyval 2 år
Anne-Marie Halvardsson	fyllnadsval 1 år (för Shadi Amid Hägg)
Pelle Elfberg	omval 2 år -f.n. vakant, valberedningen fortsätter sitt arbete.

Suppleanter:

Ulrika Andersdotter	har ett år kvar
Hanna Sundin	fyllnadsval ett år (för Shirley Alvez)

Revisorer

David Stenstad	Revisor
Anders Eriksson	Revisorsuppleant

Uppsala i december 2018

För valberedningen:

Anita Olsson	Ingalill Karlsson	Britta Hännestrand
--------------	-------------------	--------------------

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 svår 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).

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