

**HSB Brf 50 Dagerman i Uppsala**  
**Org nr 717600-4435**

## **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 i Uppsala (717600-4435) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-09-01 - 2018-08-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1968. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Löten 3:1-4 som byggdes år 1968 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med tomträtt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 18 april 2018.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 5 februari 2018. Extra stämma hölls den 25 oktober 2017. Stämman beslutade att anta nya stadgar enligt styrelsens förslag. Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

#### *Styrelsens sammansättning:*

Jan-Erik Tillman	ordförande
Erja Häkkinen	vice ordförande
Ann-Louise Lindh	sekreterare
Nabil Akhlaque	ledamot
Laine Sakarie	ledamot
Helen Johansson	ledamot utsedd av HSB Uppsala
Joakim Johansson	suppleant
Rashmi Ramachandra	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Laine Sakari och Nabil Akhlaque, samt suppleanterna Joakim Johansson och Rashmi Ramachandra.

Firmatecknare är Björn Flygare, Erja Häkkinen, Lars Magnusson och Jan-Erik Tillman två i förening. Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Gunnar Hellquist, vald av föreningen och Niclas Wärenfeldt från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund. Som suppleant för Gunnar Hellquist valdes Carina Eriksson. I valberedningen ingår Susanna Larsson och Mikael Wall, med Susanna Larsson som sammankallande.

Allmän administration har utförts av hemmavicevärden Björn Flygare samt Lars Magnusson, förvaltare på HSB Uppsala. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

I huvudsak har skötseln av fastigheten lagts ut på entreprenad enligt följande:  
Städning har utförts av Sinnesfrid Städservice AB.  
Fastighetsskötsel har utförts av Upplands Boservice AB.

Ingen studie- och fritidsverksamhet har bedrivits under året.

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

#### ***Ekonomi***

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 2 265 665 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 12 830 375 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 116 668 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 kassaflösesanalys på sid 10. Detta beror främst på kostnader för det pågående arbetet gällande upprustning av balkongräcken och loftgångar samt reparationskostnader i samband med värmeläckage i kulvert.

#### ***Underhåll och investeringar***

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 7 959 479 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 784 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 116 668 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Under året har större åtgärder utförts enligt nedan:

Byte belysningsstolpar	71 754
Markarbeten gem. uteplats	22 070
JP Lundberg (PEAB)	<u>22 844</u>
Totalt	116 668

Det har funnits en pågående tvist med PEAB under en längre tid. Ett förlikningsavtal med PEAB avseende stamreoveringen har upprättats under året. Avtalet innebär att en ekonomisk uppgörelse har överenskommit mellan bostadsrättsföreningen och PEAB samt att PEAB ska åtgärda de akustiska problem med spillvatten som har varit i lägenheterna på bottenvåningen på Dagermansgatan 1, 3 och 7.

Belysning till tre träd inför kommande första advent har köpts in.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes 2018-05-14 och 2018-05-16. Vid besiktning framkom inga väsentliga brister.

Styrelsen beslutade att inte höja årsavgifterna.

Följande åtgärder planeras inför nästa år:

- Byte av räcken på loftgångar och balkonger.

Föreningen har en underhållsplan hos Bjerking, vilken har uppdaterats under året. Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder > 500 tkr under den kommande 10-årsperioden enligt nedan:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusentals kronor</u>
2018	Byte räcken loftgångar och balkonger	7 500
2018	Byte ventilationssystem	1 500
2020	Byte garageportar G2-G4	1 500
2021	Asfalt omläggning	1 530
2022	Fasadtvätt, kalkstenfasad	500
2022	Ytskiktsreovering trapphus	500
2023	Tätning utfackningsväggar	1 300
2024	Byte maskinutrustning tvättstugor	800
2025	Omläggning yttertak, montering hängrännor och stuprör mm	15 000

Större om- och tillbyggnader de senaste 10 åren:

2014-2015	Stamreovering
2016-2017	Målning av fönster och dörrar
2018-2019	Byte av balkong- och loftgångs

**Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 687 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 336 (335).

Under året har 16 (15) bostadsrätter överlåtit. *Inom parentes anges antal föregående år.*

Föreningens fastigheter Löten 3:1-4 har ett taxeringsvärde uppgående till 183 809 000 kr, varav byggnadsvärdet är 131 532 000 kr. Fastigheterna byggdes 1968.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt med sammanlagd yta av 21 570 kvm	3 rok	230 st
	6 rok	<u>18 st</u>
Summa bostadslägenheter		248 st
Garage		114 st
P-plats med motorvärmare		212 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos TryggHansa. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

30

## 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	687	687	671	638
Låneskuld kr/kvm	4 367	4 460	4 460	4 306
Likvida medel *	14 612	15 273	9 877	4 499
Kassalikviditet i %	298,3	227,1	153,5	69,7
Soliditet i %	18,3	16,2	13,9	12,8
Överskott för underhåll kr/kvm	208	273	214	160
Nettoomsättning	15 809	15 808	15 427	14 827
Resultat efter finansiella poster	2 266	3 072	1 995	894
Årets resultat	2 266	3 072	1 995	894
Eget kapital	21 760	19 734	16 662	14 667
varav underhållsfond	7 959	7 975	7 744	6 587
Utfört underhåll	117	315	70	256

\* Fr o m 2017/2018 ingår ej skattekontot i 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 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.

*P*

### 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>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>1 209 900</b>	<b>7 974 885</b>	<b>7 477 184</b>	<b>3 072 119</b>	<b>19 734 088</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll		300 000			
Årets uttag från fond för yttre underhåll		-315 406			
Balanseras i ny räkning			3 087 526	-3 072 119	
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat				2 265 665	2 265 665
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 209 900</b>	<b>7 959 479</b>	<b>10 564 710</b>	<b>2 265 665</b>	<b>21 999 754</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	10 564 710
Årets resultat	2 265 665
Att disponera	12 830 375
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	784 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-116 668
Balanserat resultat	12 163 043
Summa	12 830 375

### 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	15 808 652	15 808 158
<b>Summa rörelseintäkter</b>		15 808 652	15 808 158
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-10 008 044	-8 928 515
Periodiskt underhåll	4	-116 668	-315 406
Övriga externa kostnader	5	-135 412	-58 753
Personalkostnader och arvoden	6	-301 893	-307 647
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-2 338 034	-2 509 188
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-12 900 051	-12 119 509
<b>Rörelseresultat</b>		2 908 601	3 688 649
<b>Finansiella poster</b>	8		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48 691	55 309
Räntekostnader och liknande resultatposter		-691 627	-671 839
<b>Summa finansiella poster</b>		-642 936	-616 530
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		2 265 665	3 072 119
<b>Resultat före skatt</b>		2 265 665	3 072 119
<b>Årets resultat</b>		2 265 665	3 072 119

yp



<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	9	103 153 314	105 477 249
Inventarier, verktyg och installationer	10	28 197	42 296
Pågående nyanläggning	11	1 022 993	569 759
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>104 204 504</b>	<b>106 089 304</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
Övriga långfristiga placeringar	13	2 369 547	2 369 547
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 370 047</b>	<b>2 370 047</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>106 574 551</b>	<b>108 459 351</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		12 741	35 136
Övriga fordringar	14	12 054 859	12 679 119
Aktuell skattefordran	15	0	16 287
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	421 113	405 080
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>12 488 713</b>	<b>13 135 622</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och Bank	17	229 492	229 492
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>229 492</b>	<b>229 492</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>12 718 205</b>	<b>13 365 114</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>119 292 756</b>	<b>121 824 465</b>

30

<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>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 209 900	1 209 900
Fond för yttre underhåll		7 959 479	7 974 885
Summa bundet eget kapital		9 169 379	9 184 785
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 564 710	7 477 184
Årets resultat		2 265 665	3 072 119
Summa fritt eget kapital		12 830 375	10 549 303
<b>Summa eget kapital</b>		<b>21 999 754</b>	<b>19 734 088</b>
<i>Långfristiga skulder</i>	18		
Övriga skulder till kreditinstitut		45 204 891	96 204 891
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>45 204 891</b>	<b>96 204 891</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	49 000 000	0
Leverantörsskulder		738 058	3 429 252
Skatteskulder		825	0
Övriga skulder	19	731 861	769 374
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 617 367	1 686 860
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>52 088 111</b>	<b>5 885 486</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>119 292 756</b>	<b>121 824 465</b>

4

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2017-09-01 -2018-08-31</b>	<b>2016-09-01 -2017-08-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Årets resultat	2 265 665	3 072 119
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 338 034	2 509 188
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	4 603 699	5 581 307
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-30 740	-32 986
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-2 781 912	-832 523
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	1 791 047	4 715 798
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-453 234	680 241
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-453 234	680 241
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-2 000 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-2 000 000	0
<b>Årets kassaflöde</b>	-662 187	5 396 039
Likvida medel vid årets början	12 903 720	7 507 681
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	12 241 533	12 903 720

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB samt avräkningskonto och kortfristiga placeringar 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 viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas: %

Byggnader	0,99
Stamreovering	2,0
Målning av fönster	6,7
Inventarier	20,0

#### 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. Tidigare år har stämman varit beslutande organ vilket påverkar jämförbarheten mellan åren.

### **Fastighetsavgift/Fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. 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.

### **Skulder till kreditinstitut**

Av föreningens lån förfaller 48 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SfrU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

## **Upplysningar till resultaträkningen**

### **Not 2 Nettoomsättning**

	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>	<u>2016-09-01</u> <u>-2017-08-31</u>
Årsavgifter bostäder	14 829 056	14 814 852
Hysesintäkter lokaler	71 594	70 624
Hysesintäkter garage	403 574	403 800
Hysesintäkter p-platser	279 770	271 214
Överlåtelseavgift	22 580	17 860
Pantförskrivningsavgift	13 958	14 226
Övriga intäkter	188 120	215 582
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>15 808 652</b>	<b>15 808 158</b>

**Not 3 Driftskostnader**

	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>	<u>2016-09-01</u> <u>-2017-08-31</u>
Fastighetskötsel	1 404 148	1 459 087
Serviceavtal	6 252	22 928
Entreprenadstäd	220 396	220 162
Sotning och rengöring kanaler	0	25 320
Besiktningkostnader	156 390	0
Förbrukningsmaterial	94 250	87 433
Reparationer	1 273 986	784 902
Elavgifter	459 529	443 421
Uppvärmning	3 641 321	3 550 848
Vatten och avlopp	635 133	297 698
Sophämtning	385 810	331 496
Fastighetsförsäkringar	291 502	255 488
Kabel-TV, bredband m.m	466 465	465 868
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	369 666	352 554
Administrativ förvaltning enligt avtal	212 462	195 160
Vicevärdstjänster enl avtal	265 895	257 969
Övriga externa tjänster, drift	2 228	14 951
Studie- och fritidsverksamhet	34 884	5 085
Medlems- och föreningsavgifter	74 700	74 700
Bevakningskostnader	0	28 544
Övriga driftskostnader	13 027	54 901
<b>Summa driftkostnader</b>	<u>10 008 044</u>	<u>8 928 515</u>

**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 fasad	22 844	105 651
Planerat underhåll mark	22 070	0
Planerat underhåll trapphus	0	83 125
Planerat underhåll värme	0	65 000
Planerat underhåll el-installationer	71 754	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	0	61 630
<b>Summa underhållskostnader</b>	<u>116 668</u>	<u>315 406</u>

**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.	49 302	17 168
Kontorsmaterial och liknande	8 812	0
Telefon och porto	11 701	10 569
Konsultarvoden	47 187	13 324
Revisionsarvode extern revisor	18 410	17 763
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	0	-71
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>135 412</b>	<b>58 753</b>

**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>
Löner till anställda	392	0
Vicevärdsarvode	80 864	79 296
Styrelsearvoden	124 486	113 516
Arvoden föreningsrevisor	6 601	6 430
Arvode valberedning	13 716	15 813
Övriga arvoden	10 668	25 636
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	65 166	66 956
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>301 893</b>	<b>307 647</b>

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	2 323 935	2 495 089
Avskrivning maskiner och inventarier	14 099	14 099
<b>Summa av- och nedskrivningar</b>	<b>2 338 034</b>	<b>2 509 188</b>

4

**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.	14 096	22 093
Ränteintäkter från placeringar	34 595	33 114
Ränteintäkter från skattekonto	0	103
Räntekostnader	-691 627	-671 840
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-642 936</b>	<b>-616 530</b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2018-08-31</u>	<u>2017-08-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	128 088 371	129 338 371
Justering förlikning PEAB	0	-1 250 000
Ingående avskrivning på byggnader	-24 273 122	-21 778 033
Årets avskrivningar, byggnader	-2 323 935	-2 495 089
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>101 491 314</b>	<b>103 815 249</b>
Mark	1 662 000	1 662 000
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>103 153 314</b>	<b>105 477 249</b>
Taxeringsvärde byggnad	131 532 000	131 532 000
Taxeringsvärde mark	52 277 000	52 277 000

**Not 10 Maskiner och inventarier**

	<u>2018-08-31</u>	<u>2017-08-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	70 494	70 494
Ingående avskrivningar på inventarier	-28 198	-14 099
Årets avskrivning på inventarier	-14 099	-14 099
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>28 197</b>	<b>42 296</b>

*A*



**Not 11 Pågående nyanläggningar**

	<u>2018-08-31</u>	<u>2017-08-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 022 993	569 759
Utgående redovisat värde	1 022 993	569 759

Pågående nyanläggning avser kostnader för byte av räcken på balkonger och loftgångar samt byte av ventilationsanläggning. Beräknad utgift uppgår till ca 5,5 miljoner och beräknas vara färdig 2019.

**Not 12 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>	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 13 Långfristiga placeringar**

	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>	<u>2016-09-01</u> <u>-2017-08-31</u>
HSB Uppsala, bunden placering	2 369 547	2 369 547
<b>Långfristiga placeringar</b>	<b>2 369 547</b>	<b>2 369 547</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>	<u>2016-09-01</u> <u>-2017-08-31</u>
Avräkning klientmedelskonto	1 190 381	1 854 813
I avräkning med HSB Uppsala	10 822 486	10 819 416
Skattekonto	41 992	4 890
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>12 054 859</b>	<b>12 679 119</b>

*42*

**Not 15      Aktuell skattefordran**

	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>	<u>2016-09-01</u> <u>-2017-08-31</u>
Skattefordran	0	16 287
<b>Summa kundfordringar</b>	0	16 287

**Not 16      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	54 620	28 636
Sophämningskostnader	18 009	18 009
Försäkringspremier	214 039	220 155
Kabel-TV avgifter m.m.	38 479	38 474
Förvaltningsavtal	22 338	21 798
Upplupna ränteintäkter	48 728	53 108
Övrigt upplupet och förutbetalt	24 900	24 900
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	421 113	405 080

**Not 17      Kassa och bank**

	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>	<u>2016-09-01</u> <u>-2017-08-31</u>
Bank	229 492	229 492
<b>Summa kassa och bank</b>	229 492	229 492

2

**Not 18 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2018-08-31</u>	<u>2017-08-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	94 204 891	96 204 891
<b>Summa långfristiga skulder</b>	94 204 891	96 204 891
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar	99 582 900	99 582 900
<b>Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	99 582 900	99 582 900

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>
Nordea	1,40	2023-08-15	19 204 891
Nordea	0,40	2019-05-15	22 000 000
Nordea	0,80	2019-05-22	26 000 000
Nordea	1,10	2020-05-20	<u>27 000 000</u>
Summa			94 204 891
Avgår kortfristig del (nästa års amortering av långfristig skuld)			-1 000 000
Avgår lån för omförhandling (nästa verksamhetsår)			<u>-48 000 000</u>
Totalt			45 204 891

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 88 954 891

**Not 19 Övriga skulder**

	<u>2017-09-01</u>	<u>2016-09-01</u>
	<u>-2018-08-31</u>	<u>-2017-08-31</u>
Momsskuld	8 580	50 913
Fond för inre underhåll	296 173	301 366
Källskatt för arvoden och personallöner	2 100	1 982
Arbetsgivaravgift	2 199	2 076
Depositioner	200	200
Övriga kortfristiga skulder	422 609	412 837
<b>Summa övriga skulder</b>	731 861	769 374

4


**Not 20      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>	<u>2016-09-01</u> <u>-2017-08-31</u>
Reparationskostnader	20 457	81 535
Kostnader för förvaltningsavtal	18 994	18 531
Arvode revision	18 000	17 653
Elavgifter	19 782	32 303
Uppvärmningskostnader	141 108	143 796
Sophämningskostnader	6 174	0
Förutbetalda hyror och avgifter	1 254 337	1 234 697
Upplupna räntekostnader	138 515	153 346
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	4 999
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<u>1 617 367</u>	<u>1 686 860</u>

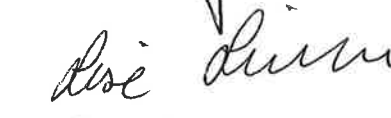
48

Uppsala 2018- 12-14

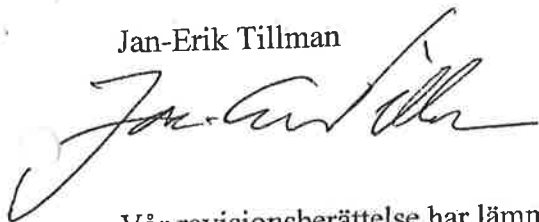
  
Erja Häkkinen

  
Laine Sakari

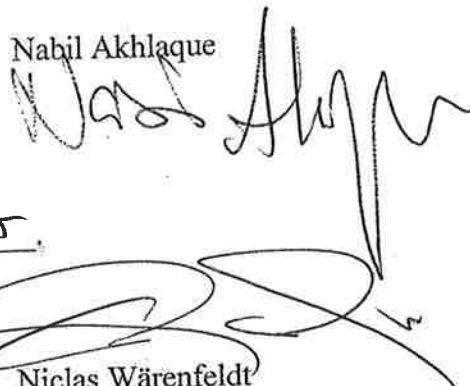
  
Helen Johansson

  
Ann-Louise Lindh

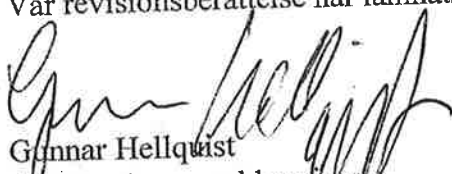
Jan-Erik Tillman




Nabil Akhlaque



Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-9-01-15.

  
Gunnar Hellqvist  
Av föreningen vald revisor

  
Niclas Wärenfeldt  
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf 50 Dagerman, org.nr. 717600-4435

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 50 Dagerman för år 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

7

## 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 50 Dagerman för år 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 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 trygghetssätt.

### Revisorns ansvar

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

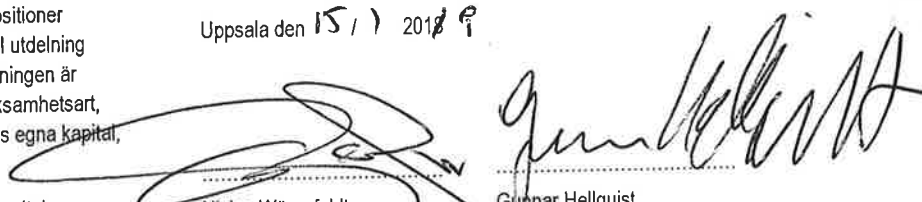
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 15/11 2018



Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB

Gunnar Hellquist  
Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund utsedd  
revisor