

**Brf Backsippan i Uppsala**  
**Org nr 717600-6182**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	5
Flerårsöversikt	6
Förändring i eget kapital	7
Resultatdisposition	7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	12
Upplysningar till resultaträkningen	13
Upplysningar till balansräkningen	16

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Backsippan i Uppsala (717600-6182) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1950. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Fålhagen 54:1 som byggdes år 1951 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 27 augusti 2018.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 november 2018. Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

#### *Styrelsens sammansättning:*

Anders Bergqvist	Ordförande	
Jacob Boström	Vice ordförande	i tur att avgå
Pia Fredriksson	Sekreterare	i tur att avgå
Andreas Brutemark	Ledamot	i tur att avgå
Johan Jonasson	Ledamot	
Barbro Blom	Suppleant	i tur att avgå
Lovisa Svantesson	Suppleant	i tur att avgå
Jennie Söderlund	Suppleant	
Marianne Ottosson Jansson	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare är Anders Bergqvist, Jacob Boström och Andreas Brutemark två i förening. Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Ted Berglund, vald av föreningen och Niclas Wärenfeldt från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund. Som suppleant för Ted Berglund valdes Margaretha Johansson.

I valberedningen ingår Daphne Areskoug, sammankallande och Bjarne Pettersson.

Studie och fritidsledare har under året varit Andreas Brutemark. Under året har föreningen haft en trädgårdsdag där föreningens medlemmar hjälpt till att städa och röja i trädgården. Julgröt i december.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

Som vicevärd har Lars Magnusson, HSB Uppsala fungerat.

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

- Fastighetsskötsel - utförs av Upplands Boservice AB som kontinuerligt sköter om husen och gården.
- Trädgården - Trädgårdsgruppen och Upplands Boservice.
- Städning - ansvaras av Sinnesfrid Städservice AB.
- Nyckelhantering - administreras av Certego AB.
- Fjärrvärme, elnät - levereras av Vattenfall AB.
- Vatten och avlopp - hanteras av Uppsala Vatten och Avlopp AB.
- Kabel-TV - levereras av Comhem AB.
- Avfallshantering - hanteras av Uppsala Vatten och Avlopp AB samt Returpappercentralen.

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

#### *Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 549 220 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 990 251 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 126 798 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 11. Anledningen till att föreningen har ett för året negativt kassaflöde är det genomförda fönsterbytet.

#### *Underhåll och investeringar*

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 841 591 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 88 700 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 126 798 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Under året har följande större underhåll/åtgärder genomförts:

Gymmet och pergolan har blivit ommålat. Vi har upplåtit till Dalkarlarna att byta ut samtliga fönster (ej takfönster) i bostadsrättslägenheterna. Investeringen gick totalt på ca 3,4 MSEK (inkl. moms). Överlag är styrelsen väldigt nöjda med renoveringen. Tyvärr så monterades det fasta fönster på ett antal platser där föreningen önskade öppningsbara fönster för möjliggörande av fönsterputsning. Dessa fönster kommer att bytas ut och kostnaden kommer att tas från föreningens ekonomi.

På grund utav det genomförda fönsterbytet beslutade styrelsen att byta till K3 regelverket 2018-2019 för att kunna aktivera och sedermera skriva av utgifterna för fönsterbytet.

Uppskjutna arbeten: Översyn av inomhusklimatet på Optimas lokaler är gjorda och det finns behov av investeringar på ca 130.000 SEK för deras lokaler. Detta kan bekostas av en hyreshöjning på 20%. Planeras göras under 2020. Det finns även behov av att förbättra nedfarten vid Gunstagatan. Arbetet bör genomföras under 2020 till en beräknad kostnad av ca 250.000 SEK.

2008 - renoverades bastun.

2010 - skapades ett gym i källaren i B-huset, i anslutning till bastun.

2014 - byttes värmeväxlarna ut mot nya moderna och värmesystemet justerades in.

2014 - utfördes en fullständig stam- samt elrenovering. Alla stammar, avlopp och vatten, i lägenheterna och ner till horisontell stam i källaren byttes. Även alla elledningar i lägenheterna byttes ut mot moderna, nya elcentraler med jordfels-brytare installerades i lägenheterna och föreningens fastighetscentral för el byttes ut i samtliga tre hus. Ventilerna på elementen byttes ut mot termostatventiler och värmesystemet justerades in för att få bättre lägenhetstemperaturer och en lägre värmekostnad för föreningen.

2015 - Stamrenovering slutfördes under 2015 där samtliga varm- och kallvattenledningar i lägenheterna har ersatts. Ny eldragning i samtliga lägenheter samt ny fjärrvärmeväxlare har också utförts.

2015 - reparation av trasig avloppsledning.

2016 - det gemensamma soprummet målades om (golv, väggar och tak) samt förseddes med nya kärl, skyltar och vattenslang.

2019 - Byte av fönster.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes 7 maj 2019.

Styrelsen har under året låtit byggkonsult Jonas Lundhberg och arkitekt Jonny Berg undersöka möjligheter för en exploatering av föreningens mark längs med Gunstagatan. Förslaget som är framtaget som en grovskiss på 22 nya lägenheter med en total yta av 2200m<sup>2</sup>. Förslaget som presenterades för styrelsen i Augusti visade på att det finns en stor potential främst på grund av att föreningen äger marken. Styrelsen kom dock fram till att inte gå vidare med projektering för tillfället. Detta främst då styrelsen gjorde bedömningen att det kommer bli svårt att få med sig samtliga medlemmar på en så stor investering där de ekonomiska fördelarna först realiserar efter 5 - 10 år. Allt material finns dokumenterat och föreningens medlemmar får gärna ta del av projekteringsförslaget genom att kontakta styrelsen.

Styrelsen har omförhandlat sina lån hos Swedbank i September 2019 och i samband med detta bundit ett lån på 6 MSEK på 5 år och ett lån på 8 MSEK på 10 år. På styrelsemötet 2019-09-19 tog styrelsen beslut på att sänka årsavgifterna med 10% från och med första januari 2020. Beslutet baseras på att vi går med vinst varje år, föreningen har en god och stabil ekonomi, vi räknar med låga underhållskostnader framöver och att vi har bundit våra lån på 5 respektive 10 år till en väldigt låg ränta.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 856 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 92 (94).

Under året har 6 (6) bostadsrätter överlåtit.

*Inom parentes anges antal föregående år.*

Föreningens fastighet Fålhagen 54:1 har ett taxeringsvärde uppgående till 75 450 000 kr, varav byggnadsvärdet är 37 530 000 kr. Fastigheten bebyggdes 1951.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rokokskåp	2 st
med sammanlagd yta av 4149 kvm	1 rokokvrå	4 st
	1 rok	2 st
	2 rok	37 st
	3 rok	21 st
	4 rok	<u>3 st</u>
Summa bostadslägenheter		69 st
Lokaler, sammanlagd lokalyta om 742 kvm		2 st
Garage		17 st
P-platser		20 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>2018/19</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	856	856	856	856
Låneskuld kr/kvm	3 908	3 891	4 269	4 353
Likvida medel	271	2 414	3 258	2 077
Kassalikviditet i %	37,2	247,1	259,5	190,2
Soliditet i %	13,9	11,9	8,2	4,1
Överskott för underhåll kr/kvm	256	307	381	323
Nettoomsättning	4 133	4 143	4 164	4 130
Resultat efter finansiella poster	549	722	984	988
Årets resultat	549	722	984	988
Eget kapital	3 196	2 647	1 925	941
varav underhållsfond	842	765	554	325
Utfört underhåll	127	292	230	96

### 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. I beräkningen av föreningens kassalikviditet har föreningen dock i likhet med tidigare år valt att endast beakta nästa års amorteringar som kortfristiga skulder och lån för omförhandling som del av långfristig skuld för att ge en mer rättvisande bild av föreningens betalningsförmåga.

*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>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>115 816</b>	<b>1 248 701</b>	<b>764 672</b>	<b>-204 003</b>	<b>721 953</b>	<b>2 647 139</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll			369 000			
Årets uttag från fond för yttre underhåll			-292 081			
Balanseras i ny räkning				645 034	-721 953	
Upplåtelse av ny bostadsrätt		-	-			
Årets resultat					549 220	549 220
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>115 816</b>	<b>1 248 701</b>	<b>841 591</b>	<b>441 031</b>	<b>549 220</b>	<b>3 196 359</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	441 031
Årets resultat	549 220
	<hr/>
Att disponera	990 251
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	88 700
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-126 798
Balanserat resultat	1 028 349
	<hr/>
Summa	990 251

### *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>2018-09-01 -2019-08-31</b>	<b>2017-09-01 -2018-08-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 132 767	4 142 526
<b>Summa rörelseintäkter</b>		4 132 767	4 142 526
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 410 360	-2 276 184
Periodiskt underhåll	4	-126 798	-292 081
Övriga externa kostnader	5	-92 060	-46 300
Personalkostnader och arvoden	6	-124 696	-86 936
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-576 065	-496 677
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-3 329 979	-3 198 178
<b>Rörelseresultat</b>		802 788	944 348
<b>Finansiella poster</b>	8		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 899	4 160
Räntekostnader och liknande resultatposter		-255 467	-226 555
<b>Summa finansiella poster</b>		-253 568	-222 395
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		549 220	721 953
<b>Resultat före skatt</b>		549 220	721 953
<b>Årets resultat</b>		549 220	721 953

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10	22 620 005	19 751 614
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		22 620 005	19 751 614
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		22 620 005	19 751 614
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		1 549	2 647
Övriga fordringar	11	278 858	2 413 982
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	151 527	126 022
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		431 934	2 542 651
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		431 934	2 542 651
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		23 051 939	22 294 265

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 364 517	1 364 517
Fond för yttre underhåll		841 591	764 672
		<hr/>	<hr/>
Summa bundet eget kapital		2 206 108	2 129 189
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		441 031	-204 003
Årets resultat		549 220	721 953
		<hr/>	<hr/>
Summa fritt eget kapital		990 251	517 950
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 196 359</b>	<b>2 647 139</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	18 194 693	4 609 705
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 194 693</b>	<b>4 609 705</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	915 012	14 415 012
Leverantörsskulder		209 615	63 323
Skatteskulder		3 673	17 279
Övriga skulder	14	26 683	22 027
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	505 904	519 780
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 660 887</b>	<b>15 037 421</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>23 051 939</b>	<b>22 294 265</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018-09-01 -2019-08-31</b>	<b>2017-09-01 -2018-08-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Årets resultat	549 220	721 953
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	576 065	496 677
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	1 125 285	1 218 630
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-31 667	-251
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	123 465	-203 244
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	1 217 083	1 015 135
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-3 444 456	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-3 444 456	0
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	84 988	-1 850 212
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	84 988	-1 850 212
<b>Årets kassaflöde</b>	-2 142 385	-835 077
Likvida medel vid årets början	2 413 548	3 248 625
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>271 163</u>	<u>2 413 548</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto 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). 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. Brf Backsippan i Uppsala är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2017-2018 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	1,8
Fönster	2,0

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 framåttriktat.

#### 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 stämman.

### **Skulder till kreditinstitut**

Av föreningens lån förfaller 500 tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med BFNAR 2012:1 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 1 377 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**

	2018-09-01 <u>-2019-08-31</u>	2017-09-01 <u>-2018-08-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 554 680	3 554 680
Hysesintäkter lokaler	221 373	246 118
Hysesintäkter garage	79 488	78 821
Hysesintäkter p-platser	64 305	46 995
El, momsregistrerade	14 982	16 162
El, ej momsregistrerade	177 588	176 432
Gemensamhetslokal, gym	6 700	5 460
Överlåtelseavgift	8 091	12 410
Pantförskrivningsavgift	5 510	5 418
Övriga intäkter	50	30
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 132 767</b>	<b>4 142 526</b>

**Not 3 Driftskostnader**

	2018-09-01 <u>-2019-08-31</u>	2017-09-01 <u>-2018-08-31</u>
Fastighetsskötsel	246 964	239 516
Serviceavtal	68 712	73 700
Entreprenadstäd	138 285	126 524
Snörenhållning	14 018	7 716
Förbrukningsmaterial	2 308	2 994
Reparationer	259 406	178 344
Elavgifter	402 679	369 954
Uppvärmning	562 195	572 410
Vatten och avlopp	138 041	119 357
Sophämtning	146 274	129 652
Fastighetsförsäkringar	67 775	82 222
Kabel-TV, bredband m.m	41 164	38 708
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	129 513	126 323
Administrativ förvaltning enligt avtal	94 920	89 916
Vicevärdstjänster enl avtal	87 681	80 884
Övriga externa tjänster, drift	3 450	16 115
Studie- och fritidsverksamhet	6 376	17 106
Övriga driftskostnader	599	4 743
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 410 360</b>	<b>2 276 184</b>

**Not 4 Periodiskt underhåll**

	2018-09-01 <u>-2019-08-31</u>	2017-09-01 <u>-2018-08-31</u>
Planerat underhåll tak	0	137 250
Planerat underhåll mark	24 071	0
Planerat underhåll lokaler	44 001	123 206
Planerat underhåll värme	0	31 625
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	58 726	0
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>126 798</b>	<b>292 081</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<u>2018-09-01</u> <u>-2019-08-31</u>	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	5 495	0
Kontorsmaterial och liknande	1 133	0
Telefon och porto	836	4 521
Konsultarvoden	70 721	27 528
Revisionsarvode extern revisor	13 875	14 228
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	0	23
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<u>92 060</u>	<u>46 300</u>

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

	<u>2018-09-01</u> <u>-2019-08-31</u>	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>
Styrelsearvoden *	74 000	54 500
Arvoden föreningsrevisor	5 000	5 000
Arvode valberedning	5 000	2 000
Övriga arvoden	12 000	5 700
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	28 696	19 736
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<u>124 696</u>	<u>86 936</u>

\* Arvodesprinciperna är oförändrade och avvikelserna mellan åren beror på periodisering av arvoden tidigare år.

**Not 7 Av- och nedskrivningar**

	<u>2018-09-01</u> <u>-2019-08-31</u>	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>
Avskrivning byggnader	576 065	496 677
<b>Summa av- och nedskrivningar</b>	<u>576 065</u>	<u>496 677</u>

**Not 8 Finansiella poster**

	<u>2018-09-01</u> <u>-2019-08-31</u>	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 899	4 160
Räntekostnader	-255 467	-226 555
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-253 568</b>	<b>-222 395</b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2019-08-31</u>	<u>2018-08-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	28 485 750	28 485 750
Årets anskaffning	3 444 456	0
Ingående avskrivning på byggnader	-9 261 736	-8 765 059
Årets avskrivningar, byggnader	-576 065	-496 677
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>22 092 405</b>	<b>19 224 014</b>
Mark	527 600	527 600
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>22 620 005</b>	<b>19 751 614</b>
Taxeringsvärde byggnad	37 530 000	33 104 000
Taxeringsvärde mark	37 920 000	26 103 000

**Not 10 Maskiner och inventarier**

	<u>2019-08-31</u>	<u>2018-08-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	248 927	248 927
Ingående avskrivningar på inventarier	-248 927	-248 927
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 11 Övriga fordringar**

	<u>2018-09-01</u> <u>-2019-08-31</u>	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>
Avräkning klientmedelskonto	0	401 807
I avräkning med HSB Uppsala	271 163	2 011 741
Skattekonto	7 695	434
<b>Summa övriga fordringar</b>	<u>278 858</u>	<u>2 413 982</u>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2018-09-01</u> <u>-2019-08-31</u>	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	11 142	9 454
Sophämningskostnader	51 754	49 932
Försäkringspremier	34 236	33 539
Kabel-TV avgifter m.m.	2 971	2 968
Förvaltningsavtal	8 177	6 789
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	42 339	20 687
Upplupna ränteintäkter	908	2 654
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<u>151 527</u>	<u>126 023</u>

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2019-08-31</u>	<u>2018-08-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	19 109 705	19 024 717
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>19 109 705</b>	<b>19 024 717</b>
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar		
Uttaga pantbrev i fastighet	23 148 000	23 148 000
<b>Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>23 148 000</b>	<b>23 148 000</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2019-08-31
Swedbank	0,80	2020-06-28	500 000
Swedbank	1,57	2021-11-25	1 755 652
Swedbank	2,70	2026-11-25	2 854 043
Swedbank	1,10	2029-08-24	6 000 000
Swedbank	0,73	2024-08-23	8 000 000
<b>Summa</b>			<b>19 109 705</b>
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-415 012
Avgår lån för omförhandling nästa räkenskapsår			-500 000
<b>Totalt</b>			<b>18 194 693</b>

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 16 534 645

**Not 14 Övriga skulder**

	<u>2018-09-01</u>	<u>2017-09-01</u>
	<u>-2019-08-31</u>	<u>-2018-08-31</u>
Fond för inre underhåll	22 027	22 027
Övriga kortfristiga skulder	4 656	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>26 683</b>	<b>22 027</b>

**Not 15      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2018-09-01</u> <u>-2019-08-31</u>	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>
Löner och arvoden	90 500	97 500
Arbetsgivaravgifter	28 435	30 635
Kostnader för förvaltningsavtal	0	10 889
Arvode revision	14 153	14 153
Elavgifter	28 573	26 957
Uppvärmningskostnader	22 395	22 419
Förutbetalda hyror och avgifter	297 723	304 530
Upplupna räntekostnader	12 365	12 697
Övrigt upplupet och förutbetalt	11 760	0
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<u>505 904</u>	<u>519 780</u>

Uppsala 2019\_\_\_\_\_

Anders Bergqvist

Jacob Boström

Pia Fredriksson

Andreas Brutemark

Johan Jonasson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019\_\_\_\_\_.

Ted Berglund  
Av föreningen vald revisor

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund