

2017

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening 88
Pedalen 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 månadersperiod. 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

HSB Brf 88 Pedalen i Uppsala
Org nr 769611-7527

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

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
Noter	10
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	10
Upplysningar till resultaträkningen	10
Upplysningar till balansräkningen	13

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Pedalen i Uppsala (769611-7527) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2004. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Kvarngärdet 56:7 som byggdes år 2007 i vilka man upplåter lägenheter. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 november 2016.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2017. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Per Rydåker	Ordförande	i tur att avgå
Kent Eriksson	Vice ordförande	i tur att avgå
Kjell Jungnelius	Sekreterare	i tur att avgå
Britta Lindholm Elovsson	Ledamot	
Mattias Engström	Ledamot	
Niklas Axelsson	Ledamot	
Christer Andersson	Ledamot	utsedd av HSB Uppsala
Julia Gustafsson	Suppleant	i tur att avgå
Aktar Zaman	Suppleant	i tur att avgå
Isabel Ivarsson	Suppleant	

Firmatecknare är Houssin Alali, Kent Eriksson, Kjell Jungnelius och Per Rydåker två i förening. Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Roger Yttergren, vald av föreningen och Niclas Wärenfeldt från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund. Som suppleant för Roger valdes Håkan Stranning. I valberedningen ingår Britta Tener, sammankallande, Anita Rackner, Torbjörn Jonsson och Lennart Johansson.

Som förvaltare har Houssin Alali från HSB Uppsala fungerat.

För fastighetsskötsel har Upplands Boservice AB anlitats.

För städning har Ekeby Städ AB anlitats.

För service och underhåll av hissar har Uppsala Hiss AB anlitats.

För service och underhåll av garageport och fjärröppnare har Cardo Entrance Solutions Sweden AB anlitats.

För service och underhåll av ventilationssystemen har VVE-Teknik AB anlitats.

För service och underhåll av tvättstugeutrustning har JMAB Elinstallationer AB anlitats.

Administration av övernattningsrummet och fjärrkontroller till garageporten har skötts av föreningsmedlemmar.

Studie- och fritidsledare under året har varit Britta Lindholm Elovsson. Styrelseledamoten Mattias Engström har deltagit i kursen "Föreningens ekonomi". Inga övriga aktiviteter har genomförts under året.

Föreningen har deltagit i en samrådsgrupp för föreningar längs Portalgatan, Vattholmavägen och Torngatan. Meningen med gruppen är att man ska kunna utbyta erfarenheter, ha gemensamma intressen vid upphandlingar och agera som en starkare part i kontakter med Kommun och övriga myndigheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 1 025 980 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 5 892 898 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 30 000 kr.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 4 563 123 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 867 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 30 000 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Under året har löpande underhåll gjorts i form av inoljning av insynsskydd mellan uteplatserna. Diverse smärre underhållsåtgärder har skjutits fram då det inte ansågs nödvändigt att åtgärda dessa i nuläget. De kan komma att utföras under 2018 istället. Under 2018 räknar vi med att utföra ett större målningsarbete avseende undersidan på balkongtak samt metallbalkarna som håller upp taken och skärmtaken över entréerna. Vissa entrépartier framförallt på södra sidan, kan också komma att behöva målas. Kostnaderna för de arbetena är inte klara då vi räknar med att begära in offerter under februari 2018. Dessutom kommer en ombyggnad av det befintliga trädäcket i norra delen av innergården att göras tillsammans med vissa förändringar av de närmaste ytorna kring trädäcket. Förslag på utformningen av det arbetet håller på att arbetas fram. Vid filmning av dränerings- och dagvattenledningarna under 2016 framkom att rörsystemen på flera håll hade fått skador eller dragits isär. Dessa skador åtgärdades i januari 2017 till en kostnad av 105.000 Kr.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes 8 september 2017. Vid besiktning framkom inga väsentliga brister.

En extraamortering på 3 miljoner kronor kommer att göras i samband med omläggning av lån i januari 2018.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 686 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 252 (251).

Under året har 17 (23) bostadsrätter överlåtit.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Kvarngärdet 56:7 har ett taxeringsvärde uppgående till 269 819 000 kr, varav byggnadsvärdet är 192 400 000 kr. Fastigheten bebyggdes 2007. 2012 gjordes en större förändring av innergården. Tättningsarbeten av grunden längs Vattholmavägen och i garaget genomfördes av byggherren 2016.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	12 st
med sammanlagd yta av 13 106 kvm	2 rok	32 st
	3 rok	58 st
	4 rok	52 st
	5 rok	2 st

Summa bostadslägenheter 156 st

Garage 119 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar AB och omfattar 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</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	686	686	686	686
Låneskuld kr/kvm *	8 843	7 011	7 182	7 318
Likvida medel	11 323	8 108	7 307	5 965
Kassalikviditet i %	430,7	306,4	263,5	213,0
Soliditet i %	62,8	62,5	61,9	61,3
Överskott för underhåll kr/kvm *	311	270	234	204
Nettoomsättning	10 097	10 123	10 116	10 096
Resultat efter finansiella poster	1 026	814	723	372
Årets resultat	1 026	814	723	372
Eget kapital	199 076	198 098	197 284	196 190
varav underhållsfond	4 563	4 716	4 348	3 803
Utfört underhåll	30	670	155	0

* From. 2017 så ingår inte garageytorna i beräkningen för låneskuld samt överskott för underhåll.

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.

Förändring i eget kapital

	Medlems <u>insatser</u>	Upplåtelse <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
Belopp vid årets ingång	160 570 491	28 097 500	4 715 516	3 900 701	813 824	198 098 032
Avsättning till fond för yttre underhåll			518 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-670 393			
Balanseras i ny räkning				966 217	-813 824	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					1 025 980	1 025 980
Belopp vid årets utgång	160 570 491	28 097 500	4 563 123	4 866 918	1 025 980	199 124 012

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	4 866 918
Årets resultat	1 025 980
	<hr/>
Att disponera	5 892 898
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	867 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-30 000
Balanserat resultat	5 055 898
	<hr/>
Summa	5 892 898

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	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 097 256	10 122 885
Övriga rörelseintäkter	3	45 189	49 503
Summa rörelseintäkter		10 142 445	10 172 388
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-4 606 611	-4 843 329
Övriga externa kostnader	5	-21 168	-29 263
Personalkostnader och arvoden	6	-120 105	-107 394
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 023 163	-3 023 163
Summa rörelsekostnader		-7 771 047	-8 003 149
Rörelseresultat		2 371 398	2 169 239
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	27 640	24 765
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 373 058	-1 380 180
Summa finansiella poster		-1 345 418	-1 355 415
Resultat efter finansiella poster		1 025 980	813 824
Resultat före skatt		1 025 980	813 824
Årets resultat		1 025 980	813 824

20

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	305 321 345	308 344 508
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>305 321 345</u>	<u>308 344 508</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Andra långfristiga placeringar	10	3 736 639	3 716 124
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>3 737 139</u>	<u>3 716 624</u>
Summa anläggningstillgångar		309 058 484	312 061 132
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		1 000	166 549
Övriga fordringar	11	7 594 265	4 392 201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	196 970	188 025
Summa kortfristiga fordringar		<u>7 792 235</u>	<u>4 746 775</u>
Summa omsättningstillgångar		7 792 235	4 746 775
SUMMA TILLGÅNGAR		316 850 719	316 807 907

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		188 667 991	188 667 991
Fond för yttre underhåll		4 563 123	4 715 516
		<hr/>	<hr/>
Summa bundet eget kapital		193 231 114	193 383 507
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 866 918	3 900 701
Årets resultat		1 025 980	813 824
		<hr/>	<hr/>
Summa fritt eget kapital		5 892 898	4 714 525
Summa eget kapital		199 124 012	198 098 032
<i>Långfristiga skulder</i>	13		
Övriga skulder till kreditinstitut		114 998 470	115 898 470
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		114 998 470	115 898 470
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	900 000	900 000
Leverantörsskulder		526 746	631 887
Skatteskulder		11 436	7 848
Övriga skulder	14	62 312	65 597
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 227 743	1 206 073
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		2 728 237	2 811 405
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		316 850 719	316 807 907

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en 98-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 90 år. Avskrivning av lekplats sker enligt en 30-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 24 år

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 %.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 72 349 000 kr till omförhandling under 2018. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

Uppllysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	8 992 008	8 991 848
Hysesintäkter garage	978 284	991 269
Hysesintäkter p-platser	39 990	37 390
Hysesrabatter	0	-187
Överlåtelseavgift	21 256	31 069
Pantförskrivningsavgift	13 838	18 636
Övriga intäkter	51 880	52 861
Summa nettoomsättning	10 097 256	10 122 886

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Försäkringsersättning	45 189	49 503
Summa övriga rörelseintäkter	45 189	49 503

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	275 748	266 208
Serviceavtal	175 515	178 124
Entreprenadstäd *	445 097	297 181
Besiktningkostnader	15 000	16 907
Snörenhållning	9 456	7 898
Förbrukningsmaterial	25 896	23 922
Reparationer	510 602	176 640
Elavgifter	320 148	292 991
Uppvärmning	1 264 641	1 310 795
Vatten och avlopp	308 296	351 307
Sophämtning	230 191	236 920
Fastighetsförsäkringar	101 361	99 538
Kabel-TV, bredband m.m	293 574	293 564
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	180 682	177 094
Administrativ förvaltning enligt avtal	125 124	117 012
Vicevärdstjänster enl avtal	201 640	198 820
Övriga externa tjänster, drift	16 849	24 044
Studie- och fritidsverksamhet	11 430	36 927
Medlems- och föreningsavgifter	47 100	47 100
Bevakningskostnader	8 696	7 735
Övriga driftskostnader	9 565	12 210
Summa driftkostnader	4 576 611	4 172 937
* Det ingår storstäd 160 000 kr under 2017.		
Underhållskostnader		
Planerat underhåll mark	30 000	562 146
Planerat underhåll vatten och avlopp	0	108 247
Summa underhållskostnader	30 000	670 393
Summa fastighets- och driftkostnader	4 606 611	4 843 330

P

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	2 266	249
Kontorsmaterial och liknande	553	893
Telefon och porto	5 624	5 668
Konsultarvoden	464	10 240
Revisionsarvode extern revisor	12 238	12 213
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	23	0
Summa övriga externa kostnader	21 168	29 263

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Styrelsearvoden	77 165	70 425
Arvoden föreningsrevisor	3 100	3 130
Arvode valberedning	9 345	12 460
Övriga arvoden	6 290	0
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	24 205	21 379
Summa personalkostnader och arvoden	120 105	107 394

Föreningen har ingen anställd personal

Not 7 Finansiella poster

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	7 125	2 514
Ränteintäkter från placeringar	20 515	21 999
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	0	245
Ränteintäkter från skattekonto	0	8
Räntekostnader	-1 373 058	-1 380 180
Summa finansiella poster	-1 345 418	-1 355 414

Uppllysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	283 778 487	283 778 487
Ingående avskrivning på byggnader	-13 114 941	-10 140 616
Årets avskrivningar, byggnader	-2 974 325	-2 974 325
Bokförda värden byggnader	267 689 221	270 663 546
Mark	36 460 000	36 460 000
Markanläggningar	1 465 152	1 465 152
Ackumulerade avskrivningar på markanläggning	-244 190	-195 352
Årets avskrivning markanläggningar	-48 838	-48 838
Utgående redovisat värde byggnader och mark	305 321 345	308 344 508
Taxeringsvärde byggnad	192 400 000	192 400 000
Taxeringsvärde mark	77 419 000	77 419 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	500
Summa andra långfr. v.pappersinnehav	500	500

Not 10 Övriga kortfristiga placeringar

	<u>2017-01-01</u>	<u>2016-01-01</u>
	<u>-2017-12-31</u>	<u>-2016-12-31</u>
Collector Credit AB	1 100 207	1 092 141
Marginalen Bank	1 023 343	1 016 735
Seven Day	1 088 892	1 086 177
Resurs Bank	524 197	521 071
Summa övriga kortfristiga placeringar	3 736 639	3 716 124

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Avräkning klientmedelskonto	2 100 761	2 413 358
I avräkning med HSB Uppsala	5 485 410	1 978 285
Skattekonto	8 094	558
Summa övriga fordringar	7 594 265	4 392 201

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Försäkringspremier	109 656	101 361
Kabel-TV avgifter m.m.	14 011	13 991
Förvaltningsavtal	14 803	14 173
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	58 500	58 500
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	196 970	188 025

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	115 898 470	116 798 470
Summa långfristiga skulder	115 898 470	116 798 470
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	131 410 000	131 410 000
Summa ställda säkerheter	131 410 000	131 410 000

4

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2017-12-31</u>
Nordea	1,70	2019-11-20	43 549 470
Nordea	1,14	2018-01-17	42 073 000
Nordea	0,65	2018-09-24	30 276 000
Summa			115 898 470
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-900 000
Totalt			114 998 470

Uppllysning om skulder som förfaller senare än 5 år 108 398 470

Not 14 Övriga skulder

	<u>2017-01-01 -2017-12-31</u>	<u>2016-01-01 -2016-12-31</u>
Momsskuld	6 060	6 060
Depositioner	51 300	49 100
Övriga kortfristiga skulder	4 952	10 437
Summa övriga skulder	62 312	65 597

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2017-01-01 -2017-12-31</u>	<u>2016-01-01 -2016-12-31</u>
Löner och arvoden	39 173	35 528
Arbetsgivaravgifter	12 308	11 162
Arvode revision	12 100	11 950
Elavgifter	31 215	30 277
Uppvärmningskostnader	174 564	170 135
Förutbetalda hyror och avgifter	778 585	769 219
Upplupna räntekostnader	138 527	137 217
Övrigt upplupet och förutbetalt	41 271	40 585
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	1 227 743	1 206 073

Uppsala 2018-03-08


Per Rydåker


Kent Eriksson


Kjell Jungnelius


Britta Lindholm Elovsson


Mattias Engström


Niklas Axelsson


Christer Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-03-14.


Roger Yttergren
Av föreningen vald revisor


Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf 88 Pedalen i Uppsala, org.nr. 769611-7527

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 88 Pedalen i Uppsala för år 2017.

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 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god 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.

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 88 Pedalen i Uppsala för år 2017 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpande 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 tryggt 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 14 / 3 - 2018


Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd
revisor


Roger Yttergren
Av föreningen vald revisor

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