

**HSB Brf 45 Barken i Uppsala**  
**Org nr 717600-4450**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	7
Flerårsöversikt	9
Förändring i eget kapital	10
Resultatdisposition	10
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Noter	14
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	14
Upplysningar till resultaträkningen	14
Upplysningar till balansräkningen	17

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsföreningen 45 Barken i Uppsala (717600-4450) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1962. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Luthagen 19:2 som byggdes år 1964 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt, för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet samt i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 april 2015.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 april 2018. En extra föreningsstämma hölls den 19 maj 2018 med anledning av att ändra föreningens stadgar gällande att styrelsen ska få konstituera sig själv. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden, varav 1 utgjorde ett konstituerande möte.

Styrelsen har följande sammansättning:

ordförande: Annika Lundqvist  
vice ordförande: Jim Peter Elfström  
ledamöter: Marcus Christiansson  
Erik Bivehed  
Lena Karlsson (utsedd av HSB Uppsala)

Suppleanter: Amir Benyahia  
Johannes Berlin

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är:  
Annika Lundqvist, Jim Peter Elfström samt suppleant Johannes Berlin.

Styrelsens e-postadress: [styrelsen@45barken.se](mailto:styrelsen@45barken.se)

Firmatecknare är styrelsen två i förening.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Barbro Strandberg, vald av föreningen och Niclas Wärenfeldt från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund. Som suppleant för Barbro Strandberg valdes Per Wahlund.

I valberedningen ingår, Anders Egerot sammankallande, Anna Löfgren och Carl Gustén.

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

Städning:	Sinnesfrid städservice
Ekonomisk förvaltning:	Upplands Boservice
Fastighetsskötsel:	Upplands Boservice
Ventilation:	Upplands Boservice
Sophämtning:	Returpappercentralen

Vicevärd: Jim Peter Elfström

Ansvarig för nyckelhantering: Jim Peter Elfström

Studie- och fritidsledare: Marcus Christiansson

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

#### ***Ekonomi***

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 151 441 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 2 354 627 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 450 812 kr. Årets underskott beror på det planerliga underhåll som genomförts.

Föreningen har en fortsatt mycket god ekonomi, med en belåningskostnad på 1554 kr/kvm vilket man får se som en låg belåning.

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

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 4 526 614 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 472 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 450 812 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Under sommaren 2018 drabbades föreningslokalen av tre översvämningar på tre veckor på grund av skyfall och golvet och delar av inventarierna förstördes. Renovering av lokalen, som tidigare diskuterats men inte planlagts, blev nu högprioriterat. En totalrenovering av lokalen påbörjades under hösten och kommer att avslutas under 2019. Renoveringen innebär nytt golv, ommålade väggar och tak, ny belysning och en ny köksutrustning.

Andra planerade projekt (som till exempel ommålning av källargolv, renovering av entrédörrar) fick skjutas upp av praktiska och ekonomiska skäl, medan andra ändå kunde genomföras såsom byte av belysning.

Föreningen har under 2018 bytt ut all utebelysning mot LED-belysning och även bytt belysning i alla mörka trapphus på Ringgatan 45 A, B, C och Tiundagatan 38.

Tvättstugan på Tiundagatan 36 har fått ny torktumlare och nytt torkaggregat i torkrummet.

2

Genomfört underhåll

- 2008 Plantering av nya träd och växter.
- 2008 Inventering av förekomst av PCB i husen, inga åtgärder behövdes. Bjerking AB
- 2009 Kodlås installerat i entrédörrar.
- 2011/2012 Stamrenovering och nya ytskikt i alla badrum. Nya blandare i alla kök, badrum och övriga utrymmen. VBE
- 2012 Nya ytskikt i tvättstugorna. VBE
- 2012 Installation av säkerhetsdörrar klass 3 i alla lägenheter och nytt låssystem. Secor
- 2012 Byte av alla fönster. Enomic
- 2012 Installation av prognosstyrd Uppvärmning. EGain
- 2012 Ny torktumlare i tvättstugan på Ringgatan 47.
- 2013 Belysning med rörelsesensor installerad i kallgaragen.
- 2013 Rengöring av ventilationskanaler och injustering av ventilation.
- 2014 Byte av elmätare för mätning vid gemensam elmätning. Gävle energi
- 2014 Besiktning av och åtgärder i skyddsrum. MSB, SH-Bygg.
- 2015 Anläggande av odlingslådor på gården.
- 2016 Nya tak på alla husen.
- 2016 Balkongerna renoverades
- 2016 Solceller installerades på alla tre husen.
- 2017 Energibesiktning. Svante Fahén
- 2018 Gemensam grill på gården installerades
- 2018 Nya avtal med Bredbandsbolaget och ComHem (TV)
- 2018 Ny torktumlare och nytt torkaggregat, Tiundagatan 36
- 2018 Ny utebelysning och ny belysning i mörka trapphus och på vinden,
- 2018 Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomförd. Rolf Andersson
- 2018 Renovering av föreningslokalen

72

#### Underhållsplan och Planerat underhåll 2019

Underhållsplanen är bra att utgå från men inget föreningen absolut måste följa. Styrelsen kommer att se över vilka behov som är mest akuta och utifrån det göra en handlingsplan. Planerat underhåll för 2019 är ommålning av källargolven, renovering av entrédörrar, och viss förbättring av gården. Ny asfalt på gården har tidigare diskuterats men har skjutits upp tills vidare på grund av de höga kostnaderna.

Utöver de planerade åtgärder som gjorts genom åren pågår ständigt ett löpande underhåll av fastigheterna.

Föreningens ekonomi och månadsavgifter baserar sig på de faktiska kostnaderna under ett verksamhetsår. Föreningen ska varken göra vinster eller gå med underskott och kan inte använda fonderade medel till löpande utgifter. En klok förvaltning blickar dock framåt och föreningen sätter varje år av medel för framtida behov i enlighet med underhållsplanen. Underhållsplanen ger en bra överblick av husens skick och en kontroll över kostnaderna för underhållet. Månadsavgiften ska vara summan av löpande utgifter (el, vatten, fjärrvärme, sophämtning, städ, räntor, amorteringar med mera), kostnader för fastighetsförvaltning och ett förväntat och planerat underhåll under kommande verksamhetsår.

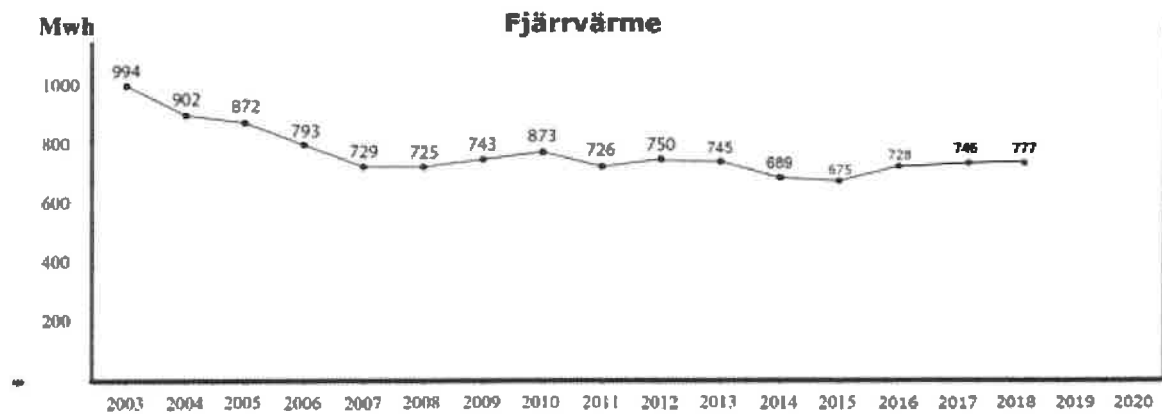
Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes 7 mars 2018.

#### Arbets-/trädgårdsdagar

Föreningen har två årliga trädgårdsdagar, en på våren och en på hösten. Under 2018 hölls de 19 maj och 22 september. En gemensam grill installerades på gården, blommor planterades, hobbyrum städades. Hela föreningslokalen tömdes och köksinredningen revs inför totalrenoveringen. På dagen ordnar föreningen korvgrillning på gården och arbetsdagarna avslutas med en fest om vädret tillåter. I samband med trädgårdsdagarna finns en container på plats.

## Energi

Styrelsen håller löpande kontroll över energiförbrukningen och tar varje månad fram rapporter som visar el-, vatten- och fjärrvärmeförbrukning. Sedan 2003 har flera energibesparande åtgärder vidtagits, för att spara pengar och att inte i onödan förstöra miljön. Totalt har föreningen sparat ca 35 % på fjärrvärmens sedan dess, vilket motsvarar en besparing på ca 200 tkr per år.



*B*

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 612 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 88 (90).

Under året har 9 (9) bostadsrätter överlåtits.

*Inom parentes anges antal föregående år.*

Föreningens fastighet Luthagen 19:2 har ett taxeringsvärde uppgående till 73 971 000 kr, varav byggnadsvärdet är 44 000 000 kr. Föreningen HSB 45 Barken omfattar tre byggnader, uppförda 1964. Husen är trevånings, gula tegelbyggnader placerade så att de har en stor gård i mitten. Gården har en stor gräsyta med lekplats och har under de senaste åren rustats och underhållits. På lekplatsen finns det gungor, klätterställning, sandlåda, rutschkana med mera. Medlemmarna hjälps åt att plantera träd, fruktträd, bärbuskar, buskar och blommor. På gården finns ett antal odlingslådor i form av pallkragar som medlemmar kan hyra för självkostnadspris. Föreningen har på de två årliga arbetsdagarna också byggt vindskydd och planerat gården så att den ska bli så trivsamt som möjligt. Allt detta har fört med sig att gården används mycket flitigt, inte minst barnen har en bra lekplats och under fina sommarkvällar är många ute på gården och grillar. Föreningen har trädgårdsmöbler för över 40 personer och en gemensam grill.

Det finns 38 st garageplatser varav 22 st är varmgarage och 16 st kallgarage. Kösystem tillämpas. Utöver dessa har föreningen ett tiotal parkeringsplatser utomhus som inte kan bokas. På de omgivande gatorna finns ett hundratal avgiftsbelagda parkeringsplatser. 1 januari 2018 införde föreningen parkeringslappar för medlemmarna som ska lämnas synlig i bilen om man parkerar på utomhusplatserna för att försöka undvika att icke medlemmar parkerar på dessa platser.

Kabel-TV-leverantör med basutbudet är Com Hem som ingår i månadsavgiften.

Bredbandsbolaget levererar bredband (250 Mb in och 250 Mb ut) samt fast telefoni som ingår i månadsavgiften.

Mätning av elen sker genom så kallad enpunktsmätning. Föreningen köper in all el och fördelar kostnaden till medlemmarna, som därför inte behöver teckna egna elavtal.

Föreningen har även:

- En bokningsbar föreningslokal med övernattningsmöjlighet.
- En bokningsbar bastu.
- En snickarverkstad (behöver inte bokas)
- En vävstuga (behöver inte bokas)
- Ett tvättgarage för bilen eller motorcykeln (behöver inte bokas).
- Ett motionsrum (behöver inte bokas).

Hemsida: [www.hsb.se/upsalabr/barken](http://www.hsb.se/upsalabr/barken)

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	16 st
med sammanlagd yta av 5093 kvm	2 rok	29 st
	3 rok	33 st
	4 rok	2 st
	7 rok	<u>1 st</u>
Summa bostadslägenheter		81 st
Lokaler med hyresrätt, total yta 50 kvm		4 st
Varmgarage		22 st
Kallgarage med motorvärmare		16 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam, med ett kollektivt bostadsrättstillägg.  
Medlemmarna behöver därför inte själva inkludera bostadsrättstillägget i sin hemförsäkring.

77



## Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	612	612	612	595
Låneskuld kr/kvm	1 554	1 595	1 626	1 042
Likvida medel	2 718	2 386	1 256	1 548
Kassalikviditet i %	232,3	244,8	182,0	210,8
Soliditet i %	60,0	60,3	59,2	72,1
Överskott för underhåll kr/kvm	155	185	203	197
Nettoomsättning	3 407	3 442	3 496	3 320
Resultat efter finansiella poster	-151	446	-2 692	489
Årets resultat	-151	446	-2 692	489
Eget kapital	13 523	13 675	13 228	15 920
varav underhållsfond	4 527	4 083	6 972	6 701
Utfört underhåll	451	7	3 238	54

### Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

*Resultat efter finansiella poster och årets resultat* - se resultaträkningen.

*Eget kapital och underhållsfond* - se balansräkningens skuldsida.

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

12

### Förändring i eget kapital

	Medlems <u>insatser</u>	Kapital <u>tillskott</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>642 130</b>	<b>6 000 007</b>	<b>4 083 354</b>	<b>2 503 002</b>	<b>446 326</b>	<b>13 674 819</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll			450 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-6 740			
Balanseras i ny räkning				3 066	-446 326	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					-151 441	-151 441
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>642 130</b>	<b>6 000 007</b>	<b>4 526 614</b>	<b>2 506 068</b>	<b>-151 441</b>	<b>13 523 378</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 506 068
Årets resultat	-151 441
Att disponera	2 354 627
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	472 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-450 812
Balanserat resultat	2 333 439
Summa	2 354 627

### *Ekonomisk ställning och resultat*

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

2

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 406 520	3 442 288
<b>Summa rörelseintäkter</b>		3 406 520	3 442 288
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	3	-2 747 685	-2 171 855
Övriga externa kostnader	4	-24 798	-9 512
Personalkostnader och arvoden	5	-187 458	-213 150
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-497 438	-497 438
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-3 457 379	-2 891 955
<b>Rörelseresultat</b>		-50 859	550 333
<b>Finansiella poster</b>	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 723	2 586
Räntekostnader och liknande resultatposter		-104 305	-106 593
<b>Summa finansiella poster</b>		-100 582	-104 007
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-151 441	446 326
<b>Resultat före skatt</b>		-151 441	446 326
<b>Årets resultat</b>		-151 441	446 326

10

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7, 8	19 657 981	20 155 419
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>19 657 981</u>	<u>20 155 419</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		19 658 481	20 155 919
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		4 539	9 810
Övriga fordringar	10	2 707 663	2 372 401
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	153 483	140 091
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>2 865 685</u>	<u>2 522 302</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och Bank	12	17 604	17 587
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>17 604</u>	<u>17 587</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 883 289	2 539 889
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		22 541 770	22 695 808

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		6 642 137	6 642 137
Fond för yttre underhåll		4 526 614	4 083 353
Summa bundet eget kapital		11 168 751	10 725 490
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		2 506 068	2 503 003
Årets resultat		-151 441	446 326
Summa fritt eget kapital		2 354 627	2 949 329
<b>Summa eget kapital</b>		<b>13 523 378</b>	<b>13 674 819</b>
<i><b>Långfristiga skulder</b></i>	13		
Övriga skulder till kreditinstitut		7 777 825	7 990 325
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 777 825</b>	<b>7 990 325</b>
<i><b>Kortfristiga skulder</b></i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	212 500	212 500
Leverantörsskulder		213 254	163 978
Skatteskulder		48 448	94 779
Övriga skulder	14	62 470	47 396
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	703 895	512 011
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 240 567</b>	<b>1 030 664</b>
 <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		 <b>22 541 770</b>	 <b>22 695 808</b>

## 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*

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

#### *Fastigheter*

Avskrivning av byggnader sker fr.o.m. 2014 enligt en linjär avskrivningsplan. Avskrivningsplanen har förlängts till totalt 100 år, varav det återstår 45 år.

Övriga investeringar som skrivs av linjärt;

Stamrenovering	50 år
Fönsterbyte	40 år
Dörrbyte	40 år
Belysning garage	25 år
Elmätning	20 år
Solceller	25 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 %.

## Upplysningar till resultaträkningen

### Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 119 304	3 119 304
Hysesintäkter lokaler	5 952	6 004
Hysesintäkter garage	48 240	47 555
Hysesintäkter p-platser	25 240	25 680
Överlåtelseavgift	6 828	14 548
Pantförskrivningsavgift	3 157	5 361
Elavgifter från medlemmar	196 913	194 718
Övriga intäkter	886	29 118
<b>Summa nettoomsättning</b>	<u>3 406 520</u>	<u>3 442 288</u>

**Not 3 Drift- och underhållskostnader**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
<b><i>Driftkostnader</i></b>		
Fastighetsskötsel	147 066	142 886
Serviceavtal	75 115	67 288
Entreprenadstäd	141 350	137 289
Snörenhållning	3 854	9 201
Förbrukningsmaterial	14 022	16 591
Reparationer	45 072	58 863
Elavgifter	365 075	305 647
Uppvärmning	702 377	650 504
Vatten och avlopp	137 232	126 740
Sophämtning	90 287	85 982
Fastighetsförsäkringar	59 777	56 930
Kabel-TV, bredband m.m	222 521	189 834
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	168 007	166 225
Administrativ förvaltning enligt avtal	96 225	86 059
Övriga externa tjänster, drift	525	34 325
Studie- och fritidsverksamhet	3 168	5 252
Medlems- och föreningsavgifter	24 600	24 600
Övriga driftskostnader	600	900
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 296 873</b>	<b>2 165 116</b>
<b><i>Underhållskostnader</i></b>		
Planerat underhåll tak	0	2 400
Planerat underhåll lokaler	74 138	0
Planerat underhåll el-installationer	267 500	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	5 179	4 339
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	103 995	0
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>450 812</b>	<b>6 739</b>
<b>Summa fastighets- och driftkostnader</b>	<b>2 747 685</b>	<b>2 171 855</b>

19

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	14 968	0
Konsultarvoden	535	786
Revisionsarvode extern revisor	9 295	8 726
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<u>24 798</u>	<u>9 512</u>

**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Vicevärdsarvode	84 000	84 000
Styrelsearvoden	61 517	80 778
Arvoden föreningsrevisor	4 550	2 310
Arvode valberedning	382	1 351
Övriga arvoden	5 488	7 600
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	31 521	37 111
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<u>187 458</u>	<u>213 150</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 6 Finansiella poster**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	3 723	2 584
Ränteintäkter från skattekonto	0	2
Räntekostnader	-104 305	-106 593
<b>Summa finansiella poster</b>	<u>-100 582</u>	<u>-104 007</u>

20



## Upplysningar till balansräkningen

### Not 7 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	26 022 057	26 022 057
Ingående avskrivning på byggnader	-6 214 431	-5 716 993
Årets avskrivningar, byggnader	-497 438	-497 438
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>19 310 188</b>	<b>19 807 626</b>
Mark	347 793	347 793
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>19 657 981</b>	<b>20 155 419</b>
Taxeringsvärde byggnad	44 000 000	44 000 000
Taxeringsvärde mark	29 971 000	29 971 000

### Not 8 Maskiner och inventarier

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	13 149	13 149
Ingående avskrivningar på inventarier	-13 149	-13 149
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

**Not 10 Övriga fordringar**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Avräkning klientmedelskonto	0	607 027
I avräkning med HSB Uppsala	2 699 925	1 760 897
Skattekonto	7 738	4 477
<b>Summa övriga fordringar</b>	<u>2 707 663</u>	<u>2 372 401</u>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Sophämningskostnader	10 865	5 269
Försäkringspremier	66 950	59 777
Kabel-TV avgifter m.m.	24 722	24 583
Förvaltningsavtal	16 365	15 874
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	34 581	34 588
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<u>153 483</u>	<u>140 091</u>

**Not 12 Kassa och bank**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Handkassa	106	106
Sevenday	15 459	15 442
Handelsbanken	2 039	2 039
<b>Summa kassa och bank</b>	<u>17 604</u>	<u>17 587</u>

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	7 990 325	8 202 825
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>7 990 325</b>	<b>8 202 825</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckning	8 362 200	8 362 200
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>8 362 200</b>	<b>8 362 200</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2018-12-31</u>
Stadshypotek	1,170	2020-06-01	3 000 000
Stadshypotek	1,350	2021-12-30	4 990 325
Summa			7 990 325
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-212 500
Totalt			7 777 825

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 6 927 825

**Not 14 Övriga skulder**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Fond för inre underhåll	38 961	40 701
Källskatt för arvoden och personallöner	9 619	2 100
Avräkning sociala avgifter	7 177	1 145
Depositioner	3 450	3 450
Övriga kortfristiga skulder	3 263	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>62 470</b>	<b>47 396</b>

**Not 15      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Löner och arvoden	69 843	78 162
Arbetsgivaravgifter	21 945	24 559
Underhållsutgifter	178 133	0
Kostnader för förvaltningsavtal	10 738	11 525
Arvode revision	9 091	8 709
Elavgifter	38 034	31 328
Uppvärmningskostnader	93 946	91 566
Kostnader för vatten och avlopp	9 797	12 088
Sophämningskostnader	5 295	5 295
Förutbetalda hyror och avgifter	252 920	234 148
Upplupna räntekostnader	14 153	14 631
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<u>703 895</u>	<u>512 011</u>

Uppsala 2019-02-27



Annika Lundqvist



Jim Peter Elfström



Marcus Christiansson

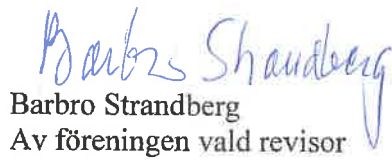


Erik Bivehed

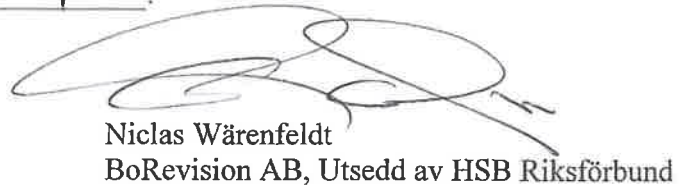


Lena Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-11



Barbro Strandberg  
Av föreningen vald revisor



Niclas Wärenfeldt  
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf 45 Barken i Uppsala, org.nr. 717600-4450

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 45 Barken i Uppsala 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 december 2018 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 revisionsd i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisom utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisom 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 revisionsd 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 revisionsd 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, avsiktlig 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 revisionsd 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.

4

## 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 45 Barken i Uppsala 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 revisorssed 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 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 betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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


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

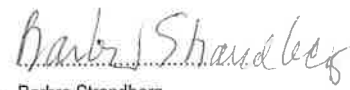
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 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 11, 13 2019

  
Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd  
revisor

  
Barbro Strandberg  
Av föreningen vald revisor