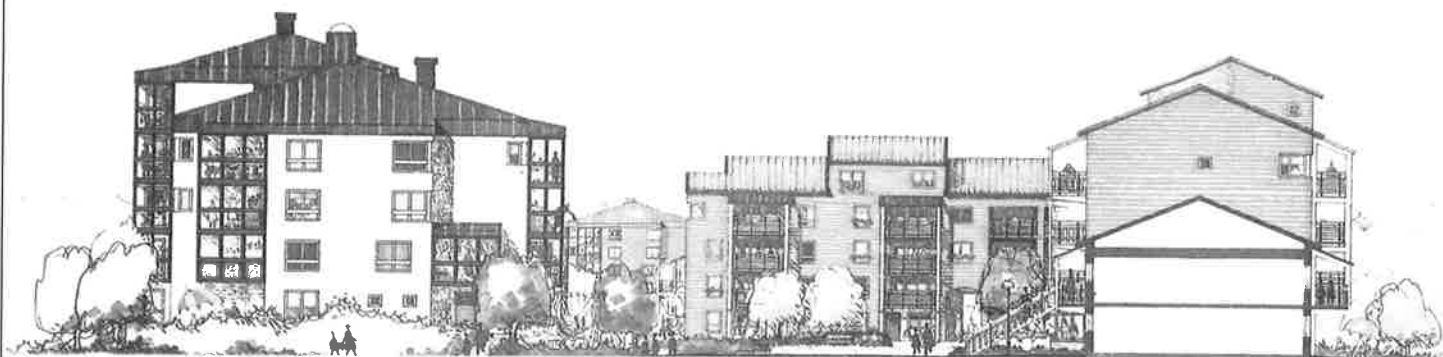


# 2017

## ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening  
71 Ling i Upsala



# Här kommer föreningens årsredovisning.

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månaders period. Syftet med årsredovisningen är att den ska ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Viktigt är att ni tar er tid och läser igenom den. Spara den gärna.

## **Att bo i en bostadsrätt**

Bostadsrätt är en form av boende där bostadsrättsföreningen äger fastigheten medan bostadsrättsinnehavaren är medlem i bostadsrättsföreningen och har nyttjanderätt till sin bostad.

Det finns stora möjligheter att själv påverka sitt boende genom att aktivt delta i styrelsens arbete samt genom möjligheten att förändra i sin bostad.

## **Förvaltningsberättelse**

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen där styrelsen redogör för 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 71 Ling i Uppsala**  
**Org nr 716401-3299**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2017**

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 HSB Brf Ling i Uppsala (716401-3299) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1982. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Löten 8:1, Löten 8:3 och Löten 8:4 som byggdes år 1985-1986 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 maj 2015.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 april 2017. Extra stämma hölls den 6 december 2017 med anledning av nya stadgar samtidigt som styrelsen höll ett informationsmöte i direkt anknytning till stämman. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

#### *Styrelsens sammansättning:*

|                      |             |                       |
|----------------------|-------------|-----------------------|
| Anna-Maja Tegebro    | Ordförande  |                       |
| Lars Ullgren         | Sekreterare |                       |
| Christoffer Rollgard | Ledamot     |                       |
| Mariann Högström     | Ledamot     |                       |
| Martin Malmgren      | Ledamot     |                       |
| Anders Gustafsson    | Ledamot     |                       |
| Patrik Alstergren    | Ledamot     | utsedd av HSB Uppsala |
| Jan Olof Waltersson  | Suppleant   |                       |
| Börje Wessman        | Suppleant   |                       |

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.  
Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Anita Nilsson, vald av föreningen och Niclas Wärenfeldt från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Som suppleant för Anita Nilsson valdes Eijvor Jansson Sassarinis.

I valberedningen ingår Ingrid Hedman, sammankallande, Susanna Sandström och Antonio Sassarinis.

P

Som vicevärd har Stefan Engberg och Johan Bernström fungerat.

- Sweax AB ansvarar för teknisk förvaltning av föreningens fastigheter, underhållsplanering samt levererar vicevärdstjänster innefattandes bl.a. expeditionstid, parkeringsköer, uthyrning av övernattningsrum mm. Samordning och uppföljning av de olika entreprenörernas arbete.
- Svensk Markservice AB: Tillsyn och skötsel av yttre förvaltningsobjekt (ej byggnader). Här ingår skötsel av grönytor, häckar, buskar, rabatter, grusgångar, snöröjning och halkbekämpning m.m. Tillsyn och underhåll i utemiljön. Felavhjälpande underhåll då insatser och åtgärder beställs av förvaltningen.
- Upplands Fastighetsservice AB: Tillsyn och skötsel av tekniska installationer, t ex undercentraler, värme, ventilation, invändig belysning, utrustning i tvättstugor (ej städmaterial) samt inre och yttre byggnadsdelar. Felavhjälpande underhåll inom dessa förvaltningsobjekt.
- Fejax AB: Städningen av byggnadernas allmänna ytor (trapphus, tvättstugor etc.). Ansvara för att städutrustningen i tvättstugorna kompletteras vid behov.
- Upplands Boservice AB: Ekonomisk Förvaltning.

Under året har Christoffer Rollgard och Mariann Högström fungerat som studie och fritidsledare. Lingdagen genomfördes den 17 juni 2017. Gemensamma utebänkar och bord inlades, loppis i fruktträdgården, ansiktsmålning, 4 H hade djurhagar och ponnyridning för barnen. Korvgrillning och kaffe och saft serverades.

Pingisrummet öppnades för föreningens medlemmar efter brandskyddsgenomgång och fönstren ner till förskolan har satts igen med frostfilm.

Snickeriet har flyttat till större och mer ändamålsenliga lokaler i Svinhuset. Den har utrustats med flera maskiner och verktyg.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

#### *Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 3 827 888 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 19 422 002 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 124 406 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflösesanalys på sid 11.

Föreningen tillämpar redovisningsregelverket K3 från och med 2017, vilket bl a innebär att komponenter med olika nyttjandeperioder som ingår i byggnaderna skrivs av individuellt. Värdehöjande renoveringar/underhåll kommer därför att skrivas av under en längre tidsperiod i stället för att redovisas som en kostnad enbart det år som renoveringen görs. Därmed ges också en rättvisande bild av föreningens förvaltning över tid.

#### *Underhåll och investeringar*

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 5 424 792 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 2 516 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 124 406 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Under året har följande större underhåll/åtgärder slutförts samt aktiverats för avskrivning (se not 9):

- Låssystem utbyte till tag system (113 113 kr)

Under året har följande större underhåll/åtgärder påbörjats för att aktiverats för avskrivning när arbetet är avslutat (se not 11):

- Plåtarbeten, färdigställande av etapp 1 - mindre loftgångshus (58 634 kr)
- Bjälklag (569 203kr)
- Renovering av hissar på Lingsväg 50, 76 och 92. (1 244 238 kr)

Under året har följande mindre underhåll skett (se not 4):

- OVK, Justering a fläktar (71 309 kr)
- Byte av parkarmaturer (53 097 kr)

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes 12 oktober 2017.

Renovering/underhåll som planeras påbörjas och/eller avslutas under verksamhetsåret 2018:

- Fortsatt arbete med hissrenoveringen
- Fortsatt arbete med översynen av bjälklag i loftgångshus
- Byte av låssystem
- Komplettering, utökning av biluppställningsplatser
- Nya informationstavlor
- Belysning i ute och innemiljö (stolpar, trapphus, källargångar, gemensamhetsutrymmen).

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 2 % från den 1 januari 2018.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i 727 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 362 (361).

Under året har 22 (25) bostadsrätter överlåtits.

*Inom parentes anges antal föregående år.*

Föreningens fastigheter Löten 8:1. Löten 8:3 & Löten 8:4 har ett taxeringsvärde uppgående till 224 948 000 kr, varav byggnadsvärdet är 152 070 000 kr. Fastigheterna bebyggdes 1985-1986.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

|                                   |       |             |
|-----------------------------------|-------|-------------|
| Bostadslägenheter med bostadsrätt | 1 rok | 20 st       |
| med sammanlagd yta av 22 109 kvm  | 2 rok | 124 st      |
|                                   | 3 rok | 81 st       |
|                                   | 4 rok | 50 st       |
|                                   | 5 rok | 14 st       |
|                                   | 6 rok | <u>2 st</u> |
| Summa bostadslägenheter           |       | 291 st      |
| Studentrum                        |       | 6 st        |
| Hyreslägenheter                   |       | 8 st        |
| Lokaler                           |       | 2 st        |
| Garage                            |       | 121 st      |
| P-platser                         |       | 57 st       |
| P-plats med motorvärmare          |       | 116 st      |

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam.

## 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>2014/15</u> | <u>2013/14</u> |
|-----------------------------------------|-------------|-------------|----------------|----------------|
| Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm | 727         | 727         | 727            | 727            |
| Låneskuld kr/kvm                        | 4 428       | 4 500       | 4 571          | 4 732          |
| Likvida medel                           | 19 648      | 15 632      | 14 604         | 12 074         |
| Kassalikviditet i %                     | 326,4       | 314,8       | 263,2          | 248,1          |
| Soliditet i %                           | 24,9        | 23,2        | 21,5           | 19,2           |
| Överskott för underhåll kr/kvm          | 300         | 291         | 319            | 238            |
| Nettoomsättning                         | 17 446      | 17 470      | 23 471         | 17 408         |
| Resultat efter finansiella poster       | 3 828       | 1 703       | 3 092          | 1 915          |
| Årets resultat                          | 3 828       | 1 717       | 3 092          | 1 915          |
| Eget kapital                            | 33 969      | 30 141      | 28 424         | 25 331         |
| varav underhållsfond                    | 5 425       | 6 406       | 6 180          | 5 855          |
| Utfört underhåll                        | 124         | 3 024       | 1 721          | 1 668          |

## 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-<br>insatser | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|-------------------------------------------|----------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Belopp vid årets ingång</b>            | <b>9 122 133</b>     | <b>6 406 284</b>               | <b>12 895 171</b>      | <b>1 717 452</b>  | <b>30 141 040</b> |
| Avsättning till fond för yttre underhåll  |                      | 2 042 500                      |                        |                   |                   |
| Årets uttag från fond för yttre underhåll |                      | -3 023 991                     |                        |                   |                   |
| Balanseras i ny räkning                   |                      |                                | 2 698 943              | -1 717 452        |                   |
| Upplåtelse av ny bostadsrätt              | -                    |                                |                        |                   |                   |
| Årets resultat                            |                      |                                |                        | 3 827 888         | 3 827 888         |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>            | <b>9 122 133</b>     | <b>5 424 792</b>               | <b>15 594 114</b>      | <b>3 827 888</b>  | <b>33 968 927</b> |

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                          |            |
|----------------------------------------------------------|------------|
| Balanserat resultat                                      | 15 594 114 |
| Årets resultat                                           | 3 827 888  |
| Att disponera                                            | 19 422 002 |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande |            |
| Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan      | 2 516 000  |
| Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll | -124 406   |
| Balanserat resultat                                      | 17 030 408 |
| Summa                                                    | 19 422 002 |

### *Ekonomisk ställning och resultat*

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

40

| <b>Resultaträkning</b>                                        | <b>Not</b> | <b>2017-01-01<br/>-2017-12-31</b> | <b>2016-01-01<br/>-2016-12-31</b> |
|---------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                        |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                               | 2          | 17 446 282                        | 17 470 466                        |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                  |            | 17 446 282                        | 17 470 466                        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                       |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                               | 3          | -9 382 391                        | -9 053 455                        |
| Periodiskt underhåll                                          | 4          | -124 406                          | -3 023 991                        |
| Övriga externa kostnader                                      | 5          | -121 491                          | -120 993                          |
| Personalkostnader och arvoden                                 | 6          | -288 347                          | -469 471                          |
| Av- och nedskrivningar av materiella<br>anläggningstillgångar | 7          | -2 676 421                        | -1 690 552                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                 |            | -12 593 056                       | -14 358 462                       |
| <b>Rörelseresultat</b>                                        |            | 4 853 226                         | 3 112 004                         |
| <b>Finansiella poster</b>                                     | 8          |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              |            | 18 295                            | 10 406                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                    |            | -1 043 633                        | -1 419 685                        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                               |            | -1 025 338                        | -1 409 279                        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                      |            | 3 827 888                         | 1 702 725                         |
| <b>Resultat före skatt</b>                                    |            | 3 827 888                         | 1 702 725                         |
| <b>Skatter</b>                                                |            |                                   |                                   |
| Övriga skatter                                                |            | 0                                 | 14 727                            |
| <b>Årets resultat</b>                                         |            | 3 827 888                         | 1 717 452                         |

| Balansräkning                                  | Not | 2017-12-31  | 2016-12-31  |
|------------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| <b>Tillgångar</b>                              |     |             |             |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |             |             |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |     |             |             |
| Byggnader och mark                             | 9   | 114 508 733 | 117 060 815 |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 10  | 30 322      | 41 548      |
| Pågående nyanläggning                          | 11  | 1 872 075   | 0           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | 116 411 130 | 117 102 363 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |     |             |             |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | 12  | 500         | 500         |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | 500         | 500         |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | 116 411 630 | 117 102 863 |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |             |             |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |     |             |             |
| Avgifts, hyres- och kundfordringar             |     | 0           | 129 729     |
| Övriga fordringar                              | 13  | 14 534 585  | 10 525 493  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 14  | 304 275     | 253 401     |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | 14 838 860  | 10 908 623  |
| <br>Kassa och Bank                             | 15  | 5 166 170   | 5 166 228   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | 20 005 030  | 16 074 851  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | 136 416 660 | 133 177 714 |

| Balansräkning                                | Not | 2017-12-31         | 2016-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |     |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |     | 9 122 133          | 9 122 133          |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 5 424 792          | 6 406 284          |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 14 546 925         | 15 528 417         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | 15 594 114         | 12 895 171         |
| Årets resultat                               |     | 3 827 888          | 1 717 452          |
| Summa fritt eget kapital                     |     | 19 422 002         | 14 612 623         |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>33 968 927</b>  | <b>30 141 040</b>  |
| <br>                                         |     |                    |                    |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |     |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 16  | 96 318 464         | 97 930 024         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>96 318 464</b>  | <b>97 930 024</b>  |
| <br>                                         |     |                    |                    |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |     |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 16  | 1 582 460          | 1 553 360          |
| Leverantörsskulder                           |     | 1 899 790          | 1 101 353          |
| Skatteskulder                                |     | 52 711             | 29 350             |
| Övriga skulder                               | 17  | 449 981            | 461 755            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18  | 2 144 327          | 1 960 832          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>6 129 269</b>   | <b>5 106 650</b>   |
| <br>                                         |     |                    |                    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>136 416 660</b> | <b>133 177 714</b> |

| <b>Kassaflödesanalys</b>                                                                                 | <b>2017-01-01<br/>-2017-12-31</b> | <b>2016-01-01<br/>-2016-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                                                                |                                   |                                   |
| Årets resultat                                                                                           | 3 827 888                         | 1 717 452                         |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>                                                 |                                   |                                   |
| Avskrivningar                                                                                            | 2 676 421                         | 1 690 552                         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>                        | 6 504 309                         | 3 408 004                         |
| <b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>                                                       |                                   |                                   |
| Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar                                                 | 86 381                            | -164 526                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut) | 993 518                           | -519 373                          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                                          | 7 584 208                         | 2 724 105                         |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                                          |                                   |                                   |
| Förvärv/försäljning av byggnader och mark                                                                | -1 985 188                        | -114 231                          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                                          | -1 985 188                        | -114 231                          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                                         |                                   |                                   |
| Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut                                                    | -1 582 460                        | -1 582 460                        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                                         | -1 582 460                        | -1 582 460                        |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                                                  | 4 016 560                         | 1 027 414                         |
| Likvida medel vid årets början                                                                           | 15 631 834                        | 14 604 420                        |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                                      | 19 648 394                        | 15 631 834                        |

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

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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. HSB Brf K3 är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2016 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 | 1,9 |
|-----------|-----|

Lekplatser skrivs av på 10 år, fläktaggregat på 25 år samt golvarbeten på 40 år. Inventarier skrivs av på 5 och 10 år.

#### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

### Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 32 469 tkr 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.

### 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 1 315 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

|                              | 2017-01-01<br>-2017-12-31 | 2016-01-01<br>-2016-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder         | 16 077 888                | 16 077 888                |
| Hysesintäkter bostäder       | 374 595                   | 428 555                   |
| Hysesintäkter lokaler        | 246 180                   | 181 317                   |
| Hysesintäkter garage         | 425 865                   | 427 338                   |
| Hysesintäkter p-platser      | 256 185                   | 265 765                   |
| Överlåtelseavgift            | 27 928                    | 27 227                    |
| Pantförskrivningsavgift      | 16 068                    | 18 642                    |
| Övriga intäkter              | 21 573                    | 43 734                    |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>17 446 282</b>         | <b>17 470 466</b>         |

**Not 3 Driftskostnader**

|                                        | <u>2017-01-01</u><br><u>-2017-12-31</u> | <u>2016-01-01</u><br><u>-2016-12-31</u> |
|----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Fastighetsskötsel                      | 1 092 079                               | 1 375 462                               |
| Serviceavtal                           | 129 418                                 | 169 610                                 |
| Entreprenadstäd                        | 209 065                                 | 179 479                                 |
| Besiktningsskostnader                  | 97 267                                  | 114 974                                 |
| Snörenhållning *                       | 411 338                                 | 0                                       |
| Förbrukningsmaterial                   | 31 687                                  | 30 873                                  |
| Reparationer                           | 1 148 528                               | 1 341 917                               |
| Elavgifter                             | 725 500                                 | 725 475                                 |
| Uppvärmning                            | 2 486 658                               | 2 505 569                               |
| Vatten och avlopp                      | 681 623                                 | 668 461                                 |
| Sophämtning                            | 403 168                                 | 405 569                                 |
| Fastighetsförsäkringar **              | 169 549                                 | 14 175                                  |
| Kabel-TV, bredband m.m                 | 177 086                                 | 220 589                                 |
| Fastighetsskatt/fastighetsavgift       | 705 825                                 | 682 464                                 |
| Administrativ förvaltning enligt avtal | 185 472                                 | 165 275                                 |
| Vicevärdstjänster enl avtal            | 515 514                                 | 258 531                                 |
| Övriga externa tjänster, drift         | 11 230                                  | 34 920                                  |
| Studie- och fritidsverksamhet          | 11 939                                  | 21 880                                  |
| Medlems- och föreningsavgifter         | 88 723                                  | 86 400                                  |
| Bevakningskostnader                    | 57 336                                  | 44 075                                  |
| Övriga driftskostnader                 | 43 386                                  | 7 758                                   |
| <b>Summa driftkostnader</b>            | <b>9 382 391</b>                        | <b>9 053 456</b>                        |

\* Snörenhållningen avser period 20161101-20170331

\*\* Försäkringen är lägre 2016 pga. ändrad redovisningsprincip. Försäkringen 2016 var 162 059 kr.

**Not 4 Periodiskt underhåll**

|                                         | <u>2017-01-01</u><br><u>-2017-12-31</u> | <u>2016-01-01</u><br><u>-2016-12-31</u> |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Planerat underhåll tak                  | 0                                       | 1 016 638                               |
| Planerat underhåll fasad                | 0                                       | 1 123 700                               |
| Planerat underhåll ventilation          | 71 309                                  | 304 384                                 |
| Planerat underhåll värme                | 0                                       | 514 376                                 |
| Planerat underhåll el-installationer    | 53 097                                  | 0                                       |
| Planerat underhåll tvättstugeutrustning | 0                                       | 64 893                                  |
| <b>Summa underhållskostnader</b>        | <b>124 406</b>                          | <b>3 023 991</b>                        |

**Not 5      Övriga externa kostnader**

|                                       | <u>2017-01-01</u><br><u>-2017-12-31</u> | <u>2016-01-01</u><br><u>-2016-12-31</u> |
|---------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Hyror och arrende                     | 0                                       | 1 200                                   |
| Förbrukningsinventarier o dyl.        | 60 544                                  | 31 260                                  |
| Kontorsmaterial och liknande          | 807                                     | 26 852                                  |
| Telefon och porto                     | 11 141                                  | 7 642                                   |
| Tidningar och tidskrifter, reklam     | 295                                     | 5 738                                   |
| Konsultarvoden                        | 27 704                                  | 27 902                                  |
| Revisionsarvode extern revisor        | 21 000                                  | 20 400                                  |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b> | <b>121 491</b>                          | <b>120 994</b>                          |

**Not 6      Personalkostnader och arvoden**

|                                            | <u>2017-01-01</u><br><u>-2017-12-31</u> | <u>2016-01-01</u><br><u>-2016-12-31</u> |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Styrelsearvoden *                          | 201 600                                 | 279 610                                 |
| Arvoden föreningsrevisor                   | 5 860                                   | 5 340                                   |
| Arvode valberedning                        | 16 500                                  | 0                                       |
| Övriga arvoden                             | 400                                     | 78 928                                  |
| Arbetsgivaravgifter och löneskatter        | 63 987                                  | 105 593                                 |
| <b>Summa personalkostnader och arvoden</b> | <b>288 347</b>                          | <b>469 471</b>                          |

Föreningen har ingen anställd personal

\* Arvoden 2016 är högre än budgeterat då det gjordes en mindre avsättning 20140901-20151231.  
Den verkliga arvodeskostnaden för 2016 är 166 240 kr.

**Not 7      Av- och nedskrivningar**

|                                      | <u>2017-01-01</u><br><u>-2017-12-31</u> | <u>2016-01-01</u><br><u>-2016-12-31</u> |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Avskrivning byggnader                | 2 650 916                               | 1 500 000                               |
| Avskrivning fläktaggregat            | 0                                       | 71 550                                  |
| Avskrivning markanläggning           | 14 279                                  | 84 498                                  |
| Avskrivning golvrenovering           | 0                                       | 23 278                                  |
| Avskrivning maskiner och inventarier | 11 226                                  | 11 226                                  |
| <b>Summa av- och nedskrivningar</b>  | <b>2 676 421</b>                        | <b>1 690 552</b>                        |

**Not 8      Finansiella poster**

|                                             | <u>2017-01-01</u><br><u>-2017-12-31</u> | <u>2016-01-01</u><br><u>-2016-12-31</u> |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl. | 18 269                                  | 9 535                                   |
| Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar  | 0                                       | 462                                     |
| Ränteintäkter från skattekonto              | 26                                      | 409                                     |
| Räntekostnader                              | -1 043 633                              | -1 419 685                              |
| <b>Summa finansiella poster</b>             | <b>-1 025 338</b>                       | <b>-1 409 279</b>                       |

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 9      Byggnader och mark**

|                                                    | <u>2017-12-31</u>  | <u>2016-12-31</u>  |
|----------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Byggnader, ingående anskaffningsvärde              | 144 524 912        | 144 410 684        |
| Årets anskaffning                                  | 113 113            | 114 228            |
| Ingående avskrivning på byggnader                  | -36 046 097        | -34 366 771        |
| Årets avskrivningar, byggnader                     | -2 665 195         | -1 679 326         |
| <b>Bokförda värden byggnader</b>                   | <b>105 926 733</b> | <b>108 478 815</b> |
| Mark                                               | 8 582 000          | 8 582 000          |
| <b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b> | <b>114 508 733</b> | <b>117 060 815</b> |
| Taxeringsvärde byggnad                             | 152 070 000        | 152 070 000        |
| Taxeringsvärde mark                                | 72 878 000         | 72 878 000         |

**Not 10      Maskiner och inventarier**

|                                       | <u>2017-12-31</u> | <u>2016-12-31</u> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde            | 78 968            | 78 968            |
| Ingående avskrivningar på inventarier | -37 420           | -26 194           |
| Årets avskrivning på inventarier      | -11 226           | -11 226           |
| <b>Utgående redovisat värde</b>       | <b>30 322</b>     | <b>41 548</b>     |

4

**Not 11 Pågående nyanläggningar**

|                          | <u>2017-12-31</u> | <u>2016-12-31</u> |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Årets anskaffning        | 1 872 075         | 0                 |
| Utgående redovisat värde | 1 872 075         | 0                 |

Pågående nyanläggning avser hissrenovering, plåtarbeten samt arbetet med bjälklagen.

**Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

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

**Not 13 Övriga fordringar**

|                                | <u>2017-01-01</u><br><u>-2017-12-31</u> | <u>2016-01-01</u><br><u>-2016-12-31</u> |
|--------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Avräkning klientmedelskonto    | 1 964 857                               | 3 166 508                               |
| I avräkning med HSB Uppsala    | 12 517 368                              | 7 299 099                               |
| Skattekonto                    | 52 360                                  | 59 887                                  |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | 14 534 585                              | 10 525 494                              |

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                               | <u>2017-01-01</u><br><u>-2017-12-31</u> | <u>2016-01-01</u><br><u>-2016-12-31</u> |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Försäkringspremier                            | 205 792                                 | 0                                       |
| Förvaltningsavtal                             | 98 483                                  | 97 413                                  |
| Övrigt upplupet och förutbetalt               | 0                                       | 155 988                                 |
| <b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b> | 304 275                                 | 253 401                                 |

**Not 15 Kassa och bank**

|                             | <u>2017-01-01</u><br><u>-2017-12-31</u> | <u>2016-01-01</u><br><u>-2016-12-31</u> |
|-----------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Nordea                      | 5 166 170                               | 5 166 170                               |
| <b>Summa kassa och bank</b> | 5 166 170                               | 5 166 170                               |

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

|                                    | <u>2017-12-31</u> | <u>2016-12-31</u> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 97 900 924        | 99 483 384        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>  | 97 900 924        | 99 483 384        |

**Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

Fastighetsinteckningar

Uttagna pantbrev i fastighet

|                                                               |                    |                    |
|---------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                                               | <u>145 082 000</u> | <u>145 082 000</u> |
| <b>Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b> | 145 082 000        | 145 082 000        |

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

| <u>Långivare</u>                             | <u>Ränta %</u> | <u>Räntan är</u><br><u>bunden tom</u> | <u>Lånebelopp</u><br><u>2017-12-31</u> |
|----------------------------------------------|----------------|---------------------------------------|----------------------------------------|
| SBAB                                         | 0,99           | 2019-01-15                            | 24 385 666                             |
| Stadshypotek                                 | 1,25           | 2018-12-01                            | 10 310 905                             |
| Stadshypotek                                 | 1,05           | 2020-06-01                            | 9 222 144                              |
| Stadshypotek                                 | 1,25           | 2018-01-30                            | 11 012 400                             |
| Stadshypotek                                 | 1,10           | 2018-02-02                            | 11 145 300                             |
| Stadshypotek                                 | 1,05           | 2020-10-30                            | 10 096 755                             |
| Stadshypotek                                 | 1,05           | 2020-12-01                            | <u>21 735 886</u>                      |
| Summa                                        |                |                                       | 97 900 924                             |
| Avgår kortfristig del (nästa års amortering) |                |                                       | <u>-1 582 460</u>                      |
| Totalt                                       |                |                                       | 96 318 464                             |

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 90 456 668

**Not 17      Övriga skulder**

|                                         | <u>2017-01-01</u><br><u>-2017-12-31</u> | <u>2016-01-01</u><br><u>-2016-12-31</u> |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Momsskuld                               | 13 800                                  | 6 900                                   |
| Fond för inre underhåll                 | 230 790                                 | 230 790                                 |
| Källskatt för arvoden och personallöner | 28 175                                  | 19 215                                  |
| Arbetsgivaravgift                       | 23 471                                  | 17 549                                  |
| Depositioner                            | 141 356                                 | 145 056                                 |
| Övriga kortfristiga skulder             | 12 389                                  | 42 245                                  |
| <b>Summa övriga skulder</b>             | <b>449 981</b>                          | <b>461 755</b>                          |

**Not 18      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                               | <u>2017-01-01</u><br><u>-2017-12-31</u> | <u>2016-01-01</u><br><u>-2016-12-31</u> |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Löner och arvoden                             | 98 050                                  | 5 340                                   |
| Arbetsgivaravgifter                           | 29 490                                  | 1 678                                   |
| Arvode revision                               | 20 650                                  | 20 300                                  |
| Övriga fastighetsförvaltningskostnader        | 47 083                                  | 36 666                                  |
| Elavgifter                                    | 79 142                                  | 79 097                                  |
| Uppvärmningskostnader                         | 328 681                                 | 322 526                                 |
| Förutbetalda hyror och avgifter               | 1 410 039                               | 1 355 187                               |
| Upplupna räntekostnader                       | 111 222                                 | 140 038                                 |
| Övrigt upplupet och förutbetalt               | 19 970                                  | 0                                       |
| <b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b> | <b>2 144 327</b>                        | <b>1 960 832</b>                        |

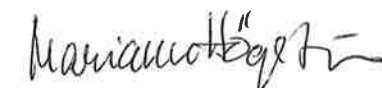
Uppsala 2018-03-28.

  
Anna-Maja Tegebro

  
Lars Ullgren

  
Anders Gustafsson

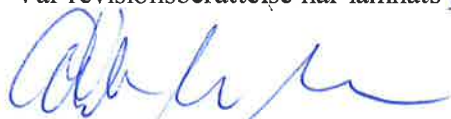
  
Patrik Alstergren

  
Mariann Högström

  
Christoffer Rollgard

  
Martin Malmgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-04-04.

  
Anita Nilsson  
Av föreningen vald revisor

  
Niclas Wärenfeldt  
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf 71 Ling i Uppsala, org.nr. 716401-3299

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 71 Ling 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf 71 Ling 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 ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 4/4-2018

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd  
revisor

Anita Nilsson  
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 årsredovisningen 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](mailto:ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se)