

# **HSB Brf 24 Huglek i Uppsala**



**Kallelse till stämma**

**Årsredovisning 2014-2015**



# Kallelse till Årsstämma i Brf HSB 24 Huglek

Härmed kallas medlemmarna i HSB Brf 24 Huglek till ordinarie föreningsstämma.

**Torsdagen den 4 februari 2016 kl. 19:00**

**LOKAL: Handbollsklubben, Egilsgatan 15**

## D A G O R D N I N G

1. Val av ordförande vid stämman;
2. Anmälan av ordförandens val av protokollförare;
3. Godkännande av röstlängd;
4. Fastställande av dagordningen;
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet;
6. Fråga om kallelse behörigen skett;
7. Styrelsens årsredovisning;
8. Revisorernas berättelse;
9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen;
10. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen;
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen;
12. Fråga om arvoden;
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter;
14. Val av revisor och suppleant;
15. Val av valberedning;
16. Erforderligt val av fullmäktige med suppleanter och övriga representanter i HSB;

## STYRELSEN





Styrelsen för HSB Brf 24 Huglek i Uppsala får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014-09-01 till och med 2015-08-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### *Allmänt om verksamheten*

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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

*Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*  
Årsavgifterna höjdes med 2,8 % fr.o.m. 2015-10-01.

#### *Föreningens ekonomi*

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 not 1 under tilläggsupplysningar.

Ombyggnader kan enligt nya redovisningsregler komma att redovisas som en kostnad i större utsträckning än enligt tidigare regler. Detta i sin tur kan innebära att föreningen visar ett underskott i resultaträkningen.

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 129 417 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 475 448 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 50 478 kr.

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 695 kronor 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.

#### *Fastighet*

Föreningens fastighet Svartbäcken 22:7 har ett taxeringsvärde uppgående till 28 280 000 kr, varav byggnadsvärdet är 18 480 000 kr.



### ***Större underhåll och insatser***

Föreningens hus byggdes 1945 och större underhåll har gjorts åren 1989, 2002 och 2009.

1989 Kök, fönster, tak, fasad, balkong, köksstammar, el  
2002 Badrum, golvvärme, stammar, stigarschakt och fönster  
2005 Rengöring ventilationskanaler och OVK godkänd  
2009 Renovering av undercentral, värme  
2012 Nya källardörrar med armatur  
2012 Com hem installation bredband, telefoni, TV, gruppavtal  
2012 Nytt torkskåp i tvättstuga /torkskåpsventilation  
2012 Ny tvättmaskin  
2012 Nya brandvarnare alla lägenheter  
2013 Rep och genomgång av fönster till lägenheter och trapphus  
2013 Etapp 2 undercentral värmestyrning och övervakning webbaserat  
2013 Utbyte portlässtyrning för alla entrédörrar  
2014 Framtagande av underhållsplan med extern konsult  
2015 Rengöring ventilationskanaler och OVK godkänd  
2015 Genomgång utemiljö av trädgårdsarkitekt

### ***Lägenhetsfördelning***

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

		Antal
Bostadslägenheter med bostadsrätt	2 rok	18
med sammanlagd yta av 2 409 kvm	3 rok	18
Summa bostadslägenheter		<hr/> 36
Lokaler med bostadsrätt		1
Lokaler och förråd		4
Garage		15
P-plats med motorvärmare		7

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

### ***Underhåll av fastigheten***

Följande åtgärder planeras inför nästa år: enligt underhållsplanen.

- Översyn av stigarledningar el
- Reparation av sophusen
- Reparation av putssläpp från fasad
- Arbeten med utemiljön och åtgärder i lekplats

2014/2015 har vi inventerat elanläggning och upprättat rambeskrivning för utförande. Arbeta med puts och soprum påbörjades 2015-10-01 och slutförs i sin helhet 2016-05-01.

*ju*

### ***Föreningens underhållsfond***

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 516 321 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 248 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 50 478 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Den årliga besiktningen enligt stadgarna gjordes den 20 april 2015 .

### **MEDLEMSINFORMATION**

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 47.

Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 4, antal avgående medlemmar under räkenskapsåret 5.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 46.

Under året har tre (en) bostadsrätter överlåtits.

*Inom parentes anges antal föregående år.*

### ***Styrelse***

Styrelsen har följande sammansättning:

Gunilla Grenomer	ordförande
Roland Thomsson	vice ordförande
Anders Pohl	sekreterare
Johanna Österberg	ledamot
Lars Egnell	ledamot
Stefan Sjöberg	ledamot, fyllnadsval ett år
Hans Holst	ledamot utsedd av HSB Uppsala

Suppleant är:

Tobias Ronnestål

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelsens vice ordförande Roland Thomsson samt ledamöterna Stefan Sjöberg och Johanna Österberg.

### ***Revisorer***

Revisor är Gun Redander med Lena Hognesius som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

### ***Valberedning***

I valberedningen ingår, Daniel Ogden och Pär Hedström, med Pär Hedström som sammankallande. Pär Hedström har flyttat under året.

### ***Sammanträden***

Ordinarie föreningsstämma hölls den 5 februari 2015.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.



### ***Skötsel av fastigheten***

För fastighetsskötsel har Upplands Boservice AB anlitats. För städning har Rent och Fräscht AB anlitats. I övrigt har styrelsens presidium svarat för tillsyn och åtgärder.

### ***Administration***

All administration har skötts av föreningens ordförande Gunilla Grenomer. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

### ***Studie- och fritidsverksamhet***

Studie- och fritidsledare har under året varit Johanna Österberg.

### ***Övrigt***

Från och med 2014 gäller ny normgivning från Bokföringsnämnden gällande regler för årsredovisningar, se text under tilläggsupplysningar.

## **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.

	<b>2014-2015</b>	<b>2013-2014</b>	<b>2012-2013</b>	<b>2011-2012</b>	<b>2010-2011</b>
Genomsnittlig årsavgift					
bostäder kr/kvm	695	675	662	648	647
Låneskuld kr/kvm	3 195	3 233	3 270	3 307	3 344
Likvida medel	1 193	1 042	843	809	667
Kassalikviditet	309,2%	252,6%	195,1%	213,9%	160,2%
Soliditet	10,0%	8,7%	7,1%	7,6%	6,0%
Överskott för underhåll kr/kvm	120	123	107	118	118
Nettoomsättning	1 862	1 810	1 776	1 747	1 740
Resultat efter finansiella poste	129	172	-60	157	98
Årets resultat	129	172	-60	157	98
Eget kapital	1 011	882	710	769	612
varav underhållsfond	516	394	463	333	293
Utfört underhåll	50	18	210	26	88

Se definitioner under tilläggsupplysningar.

### ***Ekonomisk ställning och resultat***


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

**RESULTATDISPOSITION**

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	346 030
Årets resultat	129 417
Att disponera	<u>475 448</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	248 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-50 478
Balanserat resultat	<u>277 926</u>
	475 448 



<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>1</b>	<b>2014-09-01 - 2015-08-31</b>	<b>2013-09-01 - 2014-08-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 861 608	1 810 124
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 861 608</b>	<b>1 810 124</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighets- och driftkostnader	3	- 1 186 713	- 1 095 718
Övriga externa kostnader	4	- 34 197	- 41 289
Personalkostnader	5	- 63 642	- 56 972
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 149 051	- 147 262
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>- 1 433 603</b>	<b>- 1 341 241</b>
<b><i>Rörelseresultat</i></b>		<b>428 005</b>	<b>468 883</b>
<b>Finansiella poster</b>	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 344	6 579
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 299 932	- 303 520
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-298 588</b>	<b>-296 941</b>
<b><i>Resultat efter finansiella poster</i></b>		<b>129 417</b>	<b>171 942</b>
<b><i>Resultat före skatt</i></b>		<b>129 417</b>	<b>171 942</b>
<b><i>Årets resultat</i></b>		<b>129 417</b>	<b>171 942</b>

## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2015-08-31	2014-08-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	8 843 124	8 992 175
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		8 843 124	8 992 175
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	1 705	1 705
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		1 705	1 705
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 844 828</b>	<b>8 993 879</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	10	1 228	0
Övriga fordringar	11	912 910	767 718
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	45 764	49 799
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		959 901	817 518
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	13	279 924	279 210
<i>Summa kassa och bank</i>		279 924	279 210
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 239 826</b>	<b>1 096 728</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 084 654</b>	<b>10 090 607</b>

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	Not	<b>2015-08-31</b>	<b>2014-08-31</b>
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 462	19 462
Fond för yttre underhåll		516 321	394 048
<i>Summa bundet eget kapital</i>		535 783	413 510
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		346 030	296 361
Årets resultat		129 417	171 942
<i>Summa fritt eget kapital</i>		475 448	468 303
<b>Summa eget kapital</b>	14	<b>1 011 231</b>	<b>881 813</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	8 672 450	8 774 630
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 672 450</b>	<b>8 774 630</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	102 180	102 180
Leverantörsskulder		37 967	63 078
Skatteskulder		1 487	553
Övriga skulder	16	13 717	13 717
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	245 622	254 636
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>400 973</b>	<b>434 164</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 084 654</b>	<b>10 090 607</b>

## STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	11 500 000	11 500 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>11 500 000</b>	<b>11 500 000</b>

### Ansvarsförbindelser

Inga

Inga 



### ***Tilläggsupplysningar***

#### ***Allmänna redovisningsprinciper***

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Enligt beslut av Bokföringsnämnden är progressiva avskrivningar inte tillåtna i det nya regelverket, vilket kan påverka avskrivningarnas storlek.

Detta kan medföra att årets resultat och jämförelsetal avviker från tidigare framtagna årsredovisning och budget.

#### ***Redovisnings- och värderingsprinciper***

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

#### ***Fastighet***

Avskrivning av byggnad sker enligt en linjär avskrivningsplan varav återstår 58 år.

#### ***Underskottsavdrag***

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 procent.

Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 1 450 172 kr.

*214*

### 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.

*Kassalikviditet* beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager och förutbetalda kostnader/ upplupna intäkter i förhållande till kortfristiga skulder.

*Soliditet* beräknas som justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

*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.

	2014-09-01 - 2015-08-31	2013-09-01 - 2014-08-31
<b>Not 1 Förenklat kassaflöde</b>		
Resultat efter finansiella poster	129 417	171 942
Tillkommer: avskrivningar	149 051	147 262
Ökning/minskning av långfristiga skulder	-102 180	-102 180
<b>Årets förenklade kassaflöde</b>	<b>176 288</b>	<b>217 024</b>

Resultat efter finansiella poster justeras genom att avskrivningarna (som inte innebär någon utbetalning) ersätts av föreningens amorteringar (som är en utbetalning). Förenklat kassaflöde är relevant under förutsättning att amorteringstakten på föreningens lån är i överensstämmelse med tillgångarnas beräknade livslängd.

	2014-09-01 - 2015-08-31	2013-09-01 - 2014-08-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	1 674 153	1 626 714
Årsavgifter lokaler	65 888	64 023
Hysesintäkter lokaler	68 644	68 652
Hysesintäkter garage	38 500	30 600
Hysesintäkter p-platser	8 600	8 700
Överlåtelseavgift	2 223	5 565
Pantförskrivningsavgift	0	2 670
Övriga intäkter	3 600	3 200
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 861 608</b>	<b>1 810 124</b>

NA

<b>Not 3 Fastighets- och driftkostnader</b>	<b>2014-09-01 - 2015-08-31</b>	<b>2013-09-01 - 2014-08-31</b>
<i><b>Driftkostnader</b></i>		
Fastighetsskötsel	181 948	169 750
Serviceavtal *	0	9 492
Entreprenadstäd	51 451	52 604
Snörenhållning	9 313	10 650
Förbrukningsmaterial	5 254	4 226
Reparationer	95 123	37 801
Elavgifter	56 618	59 278
Uppvärmning	392 806	354 263
Vatten och avlopp	53 883	55 083
Sophämtning	41 131	40 262
Fastighetsförsäkringar	25 127	24 622
Kabel-TV, bredband m.m.	115 094	116 419
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	51 236	50 528
Administrativ förvaltning enligt avtal	38 523	38 010
Övriga externa tjänster, drift	4 781	40 153
Studie- och fritidsverksamhet	1 648	1 900
Medlems- och föreningsavgifter	11 400	11 400
Övriga driftkostnader	899	900
<b><i>Summa driftkostnader</i></b>	<b>1 136 235</b>	<b>1 077 341</b>
<i><b>Underhållskostnader</b></i>		
Planerat underhåll mark	15 449	7 305
Planerat underhåll lokaler	13 716	553
Planerat underhåll el-installationer	21 313	0
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	0	10 519
<b><i>Summa underhållskostnader</i></b>	<b>50 478</b>	<b>18 377</b>
<b><i>Summa fastighets- och driftkostnader</i></b>	<b>1 186 713</b>	<b>1 095 718</b>

\* serviceavtal, kontroll UC, har tidigare år redovisats separat på eget konto. Ingår nu i fastighetsskötsel.

	2014-09-01 - 2015-08-31	2013-09-01 - 2014-08-31
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Hyror och arrenden	16 104	15 920
Förbrukningsinventarier o dyl.	9 966	14 279
Kontorsmateriel och liknande	109	428
Telefon och porto	0	483
Konsultarvoden	-244	2 393
Revisionsarvode extern revisor	8 262	7 786
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>34 197</b>	<b>41 289</b>

	2014-09-01 - 2015-08-31	2013-09-01 - 2014-08-31
<b>Not 5 Personalkostnader</b>		
Styrelsearvode	48 818	42 608
Revisionsarvode föreningsrevisor	2 696	2 696
Arvode valberedning	898	898
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	11 230	10 070
Övriga personalkostnader	0	700
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>63 642</b>	<b>56 972</b>

	2014-09-01 - 2015-08-31	2013-09-01 - 2014-08-31
<b>Not 6 Av- och nedskrivningar</b>		
Avskrivning byggnader	149 051	147 262
<b>Summa av- och nedskrivningar</b>	<b>149 051</b>	<b>147 262</b>

	2014-09-01 - 2015-08-31	2013-09-01 - 2014-08-31
<b>Not 7 Finansiella poster</b>		
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 099	6 425
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	192	124
Ränteintäkter från skattekonto	53	30
Räntekostnader	-299 932	-303 520
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-298 588</b>	<b>-296 941</b>

725

<b>Not 8 Materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2015-08-31</b>	<b>2014-08-31</b>
<i>Fastigheter</i>		
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	12 823 765	12 823 765
Ingående avskrivningar på byggnader	-3 880 720	-3 733 458
Årets avskrivningar, byggnader	-149 051	-147 262
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>8 793 994</b>	<b>8 943 045</b>
Mark	49 130	49 130
<b>Utgående planenligt restvärde fastigheter</b>	<b>8 843 124</b>	<b>8 992 175</b>
 <i>Taxeringsvärde byggnader</i>	 18 480 000	 18 480 000
<i>Taxeringsvärde mark</i>	9 800 000	9 800 000
 <b>Not 9 Andra långfr. värdepappersinnehav</b>	<b>2015-08-31</b>	<b>2014-08-31</b>
<i>Aktier och andelar</i>		
Andel i HSB Uppsala	1 705	1 705
<b>Summa andra långfr. v.pappersinnehav</b>	<b>1 705</b>	<b>1 705</b>
 <b>Not 10 Kundfordringar</b>	<b>2015-08-31</b>	<b>2014-08-31</b>
Kundfordringar	1 228	0
<b>Summa kundfordringar</b>	<b>1 228</b>	<b>0</b>
 <b>Not 11 Övriga fordringar</b>	<b>2015-08-31</b>	<b>2014-08-31</b>
I avräkning med HSB Uppsala	906 855	756 740
Avräkning skatter och avgifter	5 973	5 920
Övriga fordringar	82	5 058
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>912 910</b>	<b>767 718</b>



**Not 12 Förutbetalda kostnader  
och upplupna intäkter**

	2015-08-31	2014-08-31
Hyrer	1 341	1 341
Fastighetsavgift	17 182	16 871
Kostnader för vatten och avlopp	0	540
Försäkringspremier	10 561	10 342
Kabel TV-avgifter m.m.	8 907	9 715
Förvaltningsavtal	3 227	3 177
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	4 011	4 011
Upplupna ränteintäkter	535	3 802
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>45 764</b>	<b>49 799</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2015-08-31	2014-08-31
Handkassa	119	119
Swedbank	279 805	279 091
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>279 924</b>	<b>279 210</b>

**Not 14 Förändring av eget kapital**

	Belopp vid årets ingång	Disposition enl stämmobeslut	Räkenskaps- årets resultat	Belopp vid årets utgång
Insatser	19 462			19 462
Underhållsfond	394 048	122 273		516 321
Balanserat resultat	296 361	49 669		346 030
Redovisat resultat	171 942	-171 942	129 417	129 417
	881 813	0	129 417	1 011 231

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Långivare	Ränta	Löptid	Skuldbelopp
Swedbank	3,36%	2018-04-27	1 090 110
Swedbank	3,15%	2018-09-25	2 207 500
Swedbank	3,41%	2016-06-27	3 000 000
Swedbank	3,59%	2017-01-25	2 477 020
Summa			8 774 630
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			102 180
Summa			8 672 450
Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år			8 263 730

<b>Not 16 Övriga skulder</b>	<b>2015-08-31</b>	<b>2014-08-31</b>
Fond för inre underhåll	13 717	13 717
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>13 717</b>	<b>13 717</b>

<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2015-08-31</b>	<b>2014-08-31</b>
Löner och arvoden	50 014	47 616
Arbetsgivaravgifter	15 714	14 961
Reparationskostnader	4 303	1 859
Underhållsutgifter	0	2 424
Arvode revision	8 115	7 778
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	4 781	2 834
Elavgifter	7 934	9 900
Uppvärmningskostnader	5 674	5 146
Kostnader för vatten och avlopp	0	235
Förutbetalda hyror och avgifter	120 678	133 146
Upplupna räntekostnader	28 409	28 737
<b>Summa uppl kostn och förutbet int</b>	<b>245 622</b>	<b>254 636</b>

Uppsala 2015 - 10-26



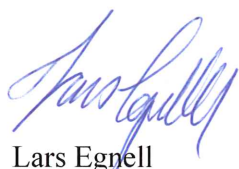
Gunilla Grenomer



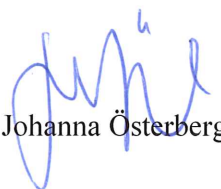
Roland Thomsson



Anders Pohl



Lars Egnell



Johanna Österberg



Stefan Sjöberg



Hans Holst

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2015-12-08



Gun Redander  
Av föreningen vald revisor



BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd  
revisor  
Joakim Hall



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf 24 Huglek i Uppsala, org.nr. 717600-4708

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 24 Huglek i Uppsala för år 2014-2015.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2015 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.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf 24 Huglek i Uppsala för år 2014-2015.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.


Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

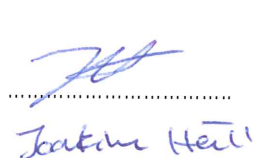
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 2015 - 12-08

  
.....  
Gun Redander  
Av föreningen vald  
revisor

  
.....  
Jantine Heil  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor



## Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en bostadsrättsförening

### Årsredovisning

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månadersperiod. En årsredovisning består av fyra olika delar: En förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt tilläggs- och notupplysningar. Syftet med årsredovisningen är att den ska, med de olika delar som ingår i den, ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Det är styrelsen som avger årsredovisningen och det är styrelsen som ansvarar för årsredovisningen. Det är därför styrelsen skriver under årsredovisningen. Regler kring årsredovisningar återfinns i bl.a. årsredovisningslagen.

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen som genom översikter och text berättar om föreningens verksamhet, ekonomi och händelser under året eller efter årets slut. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

### Resultaträkning

En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under en viss tidsperiod. Normalt är tidsperioden som redovisas tolv månader och är 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. förra årets intäkter och kostnader.

### Balansräkning

I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. Tillgångars belopp som redovisas här är normalt tillgångarnas nominella värde. Till exempel så motsvarar vanligtvis inte beloppet som byggnaden och marken är upptagna till i balansräkningen marknadsvärdet för byggnaden och marken, utan marknadsvärdet är normalt högre och ibland väsentligt högre. 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.

### 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. Exempel på tillgångar som skrivs av kan vara byggnader, maskiner eller inventarier. Avskrivning ska alltid ske av anläggningstillgång, mark undantagen, om det sker en förslitning av tillgången. I praktiken innebär detta att bostadsrättsföreningens byggnad alltid ska skrivas av eftersom byggnaden åldras och löpande nyttjas och förslits. I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärdet, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad.

FAR (branschorganisationen för revisorer och rådgivare) har gett ut ett uttalande *RedU 12* som berör avskrivning av byggnad vid tillämpning av årsredovisningslagen. Uttalandet fastslår att byggnader ska skrivas av över bedömd nyttjandeperiod.

### Föreningens intäkter (årsavgifter)

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt. 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. Läs mer under rubriken underhållsfond.

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 förbryllande då det missvisande sker tolkningar till begreppet "fond", som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll ("underhållsfond") 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 (sista raden i resultaträkningen) kan vara svårt att tolka. Detta beror på att de räkenskapsår då föreningen utför planerade underhållsåtgärder resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen. Denna kostnad påverkar årets resultat vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen har otillräckliga avgiftsuttag men så behöver nödvändigtvis inte vara fallet om föreningen tidigare har gjort avsättning till underhållsfonden, vilket kan ianspråkta i resultatdispositionen (se mer om detta nedan). Enkelt uttryckt har föreningen tagit höjd för denna kostnad under tidigare räkenskapsår.

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 "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.

Enligt bostadsrättslagen finns krav på att det i föreningens stadgar anges grunderna för hur medel ska reserveras för att säkerställa underhållet av föreningens hus. Det är styrelsen som, i årsredovisningens resultatdisposition, ger förslag på avsättningens storlek för underhåll. I resultatdispositionen visas även om styrelsen lämnar förslag om att uttag ur fonden ska ske.

Styrelsen ger därmed genom årsredovisningen sitt förslag på avsättning till och ianspråktagande ur underhållsfonden och det är, om inte stadgarna anger annat, stämman som fattar beslut utifrån styrelsens förslag. Det innebär i sin tur att det är först efter stämman som avsättning och ianspråktagande av fonden är beslutad och bokförs (där stadgarna anger att stämman är behörigt organ att fatta beslut om avsättning till fonden).

Fonden för yttre underhåll redovisas under posten eget kapital i balansräkningen och är en del av det bundna egna kapitalet.

Bokföringsnämnden, som är ett normgivande organ inom redovisning, har gjort ett uttalande kring redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar (BFNAR 2003:4).

### 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).