

HSB Brf 47 Blixten i Uppsala
Org nr 717600-4484

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

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	4
Flerårsöversikt	5
Förändring i eget kapital	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	11
Upplýsningar till resultaträkningen	11
Upplýsningar till balansräkningen	14

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Blixten i Uppsala (717600-4484) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1964-65. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Gränby 14:1 m.fl samt Gränby 15:1 som byggdes år 1964-65 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 24 september 2019.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 februari 2019. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Inga Sundin	ordförande	
Marika Kejving	vice ordförande	
Helena Ek	sekreterare	i tur att avgå
Claes-Henrik Ahlberg	ledamot	
Michael Wärner	ledamot	i tur att avgå
Peter Johnsson	ledamot	
Göran Johansson	ledamot	utsedd av HSB Uppsala
Åsa Ekholm	suppleant	i tur att avgå
Joel Ågren	suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare är Helena Ek, Marika Kejving, Inga Sundin och Ulf Persson två i förening. Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Rose Carlsson, vald av föreningen och BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund. Som suppleant för Rose Carlsson valdes Katrin Johansson. I valberedningen ingår Ronny Jansson, sammanställande, och Kamiran Daqouri.

Som intern vicevärd har Ulf Persson fungerat.

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

För fastighetsskötseln har Upplands Boservice AB anlitats.

För städning har Rent och Fräscht anlitats.

För ventilationsservice har Upplands Boservice AB anlitats.

Föreningen har en timanställd medlem som utför diverse underhåll av våra fastigheter.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

Allmän administration har skötts av vicevärden Ulf Persson.

Studie- och fritidsledare har under året varit Michael Wärner.

Föreningen har under verksamhetsåret delat ut fyra nummer av informationsbladet Blixtnytt till medlemmarna. Under året har en loppis genomförts för föreningens medlemmar.

Biltrafik via gångvägarna till Liljeforstorg är ett problem. Styrelsen ville sätta upp hinder och tog kontakt med Uppsala Kommun som äger marken. Tyvärr så får vi inte sätta upp några hinder där, eftersom det ska vara en framkomlig väg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till -642 423 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 10 125 444 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 2 279 603 kr. Underskottet beror på att föreningen under året haft större renoveringar i form av relining, fönsterbyte samt en vattenskada.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 11 107 412 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 1 608 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 2 279 603 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes 30 januari 2019.

Under året har större underhåll/åtgärder utförts enligt nedan:

- Avloppsstammar som inte kunde relinas har bytts ut.
- Byte av utvändiga avlopps- och dagvattenledningar samt dränering på Gränby Bilgata 10-12.
- Klinkerläggning och målning av vice värdskontoret samt övernattningslägenheten som ej täcktes av försäkringen.

Större underhållsåtgärder under tidigare år:

- 2017 Fönsterbyten lägenheter
- 2018 Installation närvarostyrd belysning i tvättstugor
- 2018 Relining samlingsledningarna i källarhusen

Årsavgifterna höjdes med 3% från 1 januari 2019.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 575 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 427(433).

Under året har 37(22) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Gränby 14:1 m.fl. samt Gränby 15:1 m.fl har ett taxeringsvärde uppgående till 268 321 000 kr, varav byggnadsvärdet är 184 141 000 kr. Fastigheterna bebyggdes 1964-1965.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	2 rok	114
med sammanlagd yta av 24 694 kvm	3 rok	184
	4 rok	32
Summa bostadslägenheter		330

Lokaler och förråd, 193 kvm	6
Garage	140
P-plats med motorvärmare	152
P-plats	25

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Flerårsöversikt

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

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	570	558	550	532
Låneskuld kr/kvm	779	875	905	524
Likvida medel	8 473	8 954	8 611	10 068
Kassalikviditet i %	98,4	270,2	229,9	325,2
Soliditet i %	50,4	50,1	47,1	69,5
Överskott för underhåll kr/kvm	92	131	124	128
Nettoomsättning	15 074	14 794	14 567	14 179
Resultat efter finansiella poster	-642	1 358	-12 817	-6
Årets resultat	-642	1 358	-12 817	-6
Eget kapital	24 110	24 752	23 394	36 211
varav underhållsfond	11 107	11 283	25 164	25 408
Utfört underhåll	2 280	1 052	15 048	2 411

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. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån.

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

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

Nettoomsättning - de olika delposterna redovisas i not ”nettoomsättning”.

Resultat efter finansiella poster och årets resultat - se resultaträkningen.

Eget kapital och underhållsfond - se balansräkningens skuldsida.

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

Förändring i eget kapital

	Medlems- <u>insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 877 035	11 283 300	9 233 957	1 358 022	24 752 314
Avsättning till fond för yttre underhåll		876 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll		-1 051 888			
Balanseras i ny räkning			1 533 910	-1 358 022	
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat				-642 423	-642 423
Belopp vid årets utgång	2 877 035	11 107 412	10 767 867	-642 423	24 109 891

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	10 767 867
Årets resultat	-642 423

Att disponera	10 125 444
---------------	------------

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	1 608 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-2 279 603
Balanserat resultat	10 797 047
Summa	10 125 444

Ekonomisk ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	15 073 682	14 793 830
Övriga rörelseintäkter	3	172 600	0
Summa rörelseintäkter		15 246 282	14 793 830
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-13 898 202	-11 464 239
Övriga externa kostnader	5	-287 458	-137 991
Personalkostnader och arvoden	6	-632 619	-764 683
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-856 057	-856 057
Summa rörelsekostnader		-15 674 336	-13 222 970
Rörelseresultat		-428 054	1 570 860
Finansiella poster	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 425	15 801
Räntekostnader och liknande resultatposter		-222 794	-228 639
Summa finansiella poster		-214 369	-212 838
Resultat efter finansiella poster		-642 423	1 358 022
Resultat före skatt		-642 423	1 358 022
Årets resultat		-642 423	1 358 022

Balansräkning	Not	2019-08-31	2018-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	38 738 113	39 594 170
Summa materiella anläggningstillgångar		38 738 113	39 594 170
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		38 738 613	39 594 670
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		34 237	14 978
Övriga fordringar	10	8 498 356	8 959 803
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	878 243	810 694
Summa kortfristiga fordringar		9 410 836	9 785 475
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	12	5 000	5 000
Summa kassa och bank		5 000	5 000
Summa omsättningstillgångar		9 415 836	9 790 475
SUMMA TILLGÅNGAR		48 154 449	49 385 145

Balansräkning	Not	2019-08-31	2018-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 877 035	2 877 035
Fond för yttre underhåll		11 107 412	11 283 300
Summa bundet eget kapital		13 984 447	14 160 335
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 767 867	9 233 957
Årets resultat		-642 423	1 358 022
Summa fritt eget kapital		10 125 444	10 591 979
Summa eget kapital		24 109 891	24 752 314
<i>Långfristiga skulder</i>	13		
Övriga skulder till kreditinstitut		14 200 000	21 009 924
Summa långfristiga skulder		14 200 000	21 009 924
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	6 809 924	800 000
Leverantörsskulder		1 091 943	836 517
Skatteskulder		86 934	334 046
Övriga skulder	14	311 303	47 455
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 544 454	1 604 889
Summa kortfristiga skulder		9 844 558	3 622 907
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 154 449	49 385 145

Kassaflödesanalys	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-642 423	1 358 022
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	856 057	856 057
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	213 634	2 214 079
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-106 322	-106 992
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	211 727	-1 005 050
Kassaflöde från löpande verksamhet	319 039	1 102 037
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-800 000	-758 532
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-800 000	-758 532
Årets kassaflöde	-480 961	343 505
Likvida medel vid årets början	8 954 308	8 610 802
Likvida medel vid årets slut	8 473 347	8 954 307

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens klientmedelskonto hos HSB Uppsala i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en linjär avskrivningsplan varav det återstår 82 år.

Inkomstskatt

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

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 6,4 Mkr till omförhandling under nästa räkenskaps år. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 <u>-2019-08-31</u>	2017-09-01 <u>-2018-08-31</u>
Årsavgifter bostäder	14 069 724	13 793 820
Hysesintäkter lokaler	154 466	154 334
Hysesintäkter garage	434 812	447 912
Hysesintäkter p-platser	327 900	322 900
Överlåtelseavgift	39 292	39 362
Pantförskrivningsavgift	16 105	24 283
Övriga intäkter	31 383	11 219
Summa nettoomsättning	15 073 682	14 793 830

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 <u>-2019-08-31</u>	2017-09-01 <u>-2018-08-31</u>
Försäkringsersättning	172 600	0
Summa övriga rörelseintäkter	172 600	0

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	2018-09-01 <u>-2019-08-31</u>	2017-09-01 <u>-2018-08-31</u>
Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	1 861 752	1 855 626
Serviceavtal	484 067	474 150
Entreprenadstäd	492 972	464 968
Snörenhållning	35 128	8 934
Förbrukningsmaterial	76 548	39 295
Reparationer	1 698 364	805 570
Elavgifter	1 385 484	1 351 805
Uppvärmning	2 617 171	2 701 196
Vatten och avlopp	696 251	593 349
Sophämtning	476 686	460 551
Fastighetsförsäkringar	573 513	461 027
Kabel-TV, bredband m.m	131 184	126 325
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	537 620	506 580
Administrativ förvaltning enligt avtal	342 400	331 251
Vicevärdstjänster enl avtal	0	4 163
Övriga externa tjänster, drift	36 780	10 238
Studie- och fritidsverksamhet	14 975	9 346
Medlems- och föreningsavgifter	99 300	105 150
Bevakningskostnader	56 087	82 757
Övriga driftskostnader	2 317	20 070
Summa driftkostnader	11 618 599	10 412 351
Underhållskostnader		
Planerat underhåll fönster och dörrar	750 000	343 480
Planerat underhåll värme	8 250	0
Planerat underhåll el-installationer	0	13 114
Planerat underhåll vatten och avlopp	1 521 353	695 294
Summa underhållskostnader	2 279 603	1 051 888
Summa fastighets- och driftkostnader	13 898 202	11 464 239

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2018-09-01</u> <u>-2019-08-31</u>	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	4 855	399
Kontorsmaterial och liknande	3 115	1 246
Telefon och porto	3 398	6 821
Konsultarvoden	252 690	107 807
Revisionsarvode extern revisor	23 400	21 675
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	0	43
Summa övriga externa kostnader	287 458	137 991

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	<u>2018-09-01</u> <u>-2019-08-31</u>	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>
Löner till anställda	54 944	137 263
Vicevärdsarvode	184 728	184 728
Styrelsearvoden	155 250	159 250
Arvoden föreningsrevisor	15 680	15 680
Arvode valberedning	12 000	12 000
Övriga arvoden	7 500	0
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	124 114	150 961
Uttagsskatt	78 403	104 801
Summa personalkostnader och arvoden	632 619	764 683

Föreningen har en anställd personal.

2018-09-01
-2019-08-31

2017-09-01
-2018-08-31

Not 7 Finansiella poster

2018-09-01
-2019-08-31

2017-09-01
-2018-08-31

Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	8 425	15 756
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	0	47
Räntekostnader	-222 794	-228 639
Summa finansiella poster	-214 369	-212 836

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

2019-08-31

2018-08-31

Byggnader, ingående anskaffningsvärde	70 664 373	70 664 373
Ingående avskrivning på byggnader	-32 138 803	-31 282 746
Årets avskrivningar, byggnader	-856 057	-856 057
Bokförda värden byggnader	37 669 513	38 525 570
Mark	1 068 600	1 068 600
Utgående redovisat värde byggnader och mark	38 738 113	39 594 170
Taxeringsvärde byggnad	184 141 000	151 720 000
Taxeringsvärde mark	84 180 000	61 817 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

2019-08-31

2018-08-31

Andel i HSB Uppsala	500	500
Summa andra långfr. v.pappersinnehav	500	500

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2018-09-01</u> <u>-2019-08-31</u>	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>
Avräkning klientmedelskonto	0	2 442 182
I avräkning med HSB Uppsala	8 468 347	6 507 126
Skattekonto	30 009	10 495
Summa övriga fordringar	8 498 356	8 959 803

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2018-09-01</u> <u>-2019-08-31</u>	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	86 838	32 149
Sophämningskostnader	28 186	28 186
Försäkringspremier	390 778	378 124
Kabel-TV avgifter m.m.	9 888	9 872
Förvaltningsavtal	357 353	353 734
Upplupna ränteintäkter	5 200	8 629
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	878 243	810 694

Not 12 Kassa och bank

	<u>2018-09-01</u> <u>-2019-08-31</u>	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>
Handkassa	5 000	5 000
Summa kassa och bank	5 000	5 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	<u>2019-08-31</u>	<u>2018-08-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	21 009 924	21 809 924
Summa långfristiga skulder	21 009 924	21 809 924
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	56 334 000	56 334 000
Summa ställda säkerheter	56 334 000	56 334 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2018-08-31
Handelsbanken	1,00	2021-06-30	9 600 000
Handelsbanken	0,99	2020-09-30	6 409 924
Handelsbanken	1,18	2022-03-30	5 000 000
Summa			21 009 924
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-400 000
Avgår lån för omförhandling 2020			<u>-6 409 924</u>
Totalt			14 200 000

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 12 500 000

Not 14 Övriga skulder

	<u>2018-09-01</u> <u>-2019-08-31</u>	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>
Momsskuld	271 829	0
Källskatt för arvoden och personallöner	4 918	4 918
Avräkning sociala avgifter	5 150	5 150
Övriga kortfristiga skulder	29 406	37 387
Summa övriga skulder	311 303	47 455

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-09-01 <u>-2019-08-31</u>	2017-09-01 <u>-2018-08-31</u>
Löner och arvoden	68 035	72 280
Arbetsgivaravgifter	21 400	22 710
Reparationskostnader	0	61 271
Arvode revision	22 240	21 565
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	7 959	7 959
Elavgifter	111 906	102 325
Uppvärmningskostnader	110 877	109 913
Förutbetalda hyror och avgifter	1 170 544	1 157 934
Upplupna räntekostnader	31 493	32 682
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	16 250
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	1 544 454	1 604 889

Uppsala 2019-_____

Inga Sundin

Marika Kejving

Helena Ek

Claes-Henrik Ahlberg

Michael Wärner

Peter Johnsson

Göran Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-_____.

Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

Rose Carlsson
Av föreningen vald revisor