



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
9 Hamder i Uppsala

Årsredovisning

HSB Bostadsrättsföreningen 9 Hamder i Uppsala

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2020.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna höjdes med 5 procent från 2018-01-01.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1941-11-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-12-17 och nuvarande stadgar registrerades 2010-07-30 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Stein Brevemark	Ledamot
Berit Jonsson	Ledamot
Tommy Norgren	Ledamot
Maj-Britt Olsson	Ledamot
Monika Wohlert	Ledamot
Johan Zillén	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Pia Andersson	Ordinarie Extern	BoRevision
Eva-Riitta Salminen	Suppleant Extern	BoRevision
Alexander Ceder	Ordinarie Intern	Brf Hamder
Sören Söderholm	Suppleant Intern	Brf Hamder

Valberedning

Peter Åkersten

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kungsängen 5:11	1971	Uppsala
Kungsängen 5:12	1971	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1970 - 1971 och består av 2 flerbostadshus.

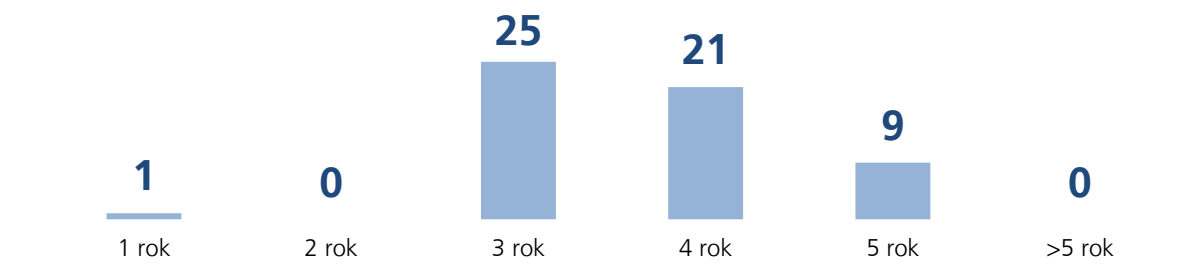
Fastigheternas värdeår är 1970.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 437 m², varav 5 085 m² utgör lägenhetsyta och 352 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 56 lägenheter och 3 lokaler med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Övernattningsrum

Samlingslokal

Bastu

Gemensam lokal

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2020. Underhållsplanen uppdaterades november 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
UC	2017	Service och besiktning har utförts av Vattenfall
Dörrstängare	2017	Översyn av alla dörrstängare i allmänna utrymmen. Utbyte där det har behov har funnits
Ventilation trapphus 63 A, B	2017	Service och åtgärd av ventilation i trapphus
Vilorum, bastu	2017	Byte av golvbrunn, klinker i duschutrymme, byte av aggregat i bastu, målning av väggar och tak. Inköp av städmaterial
Tvättstugor	2017	Inköp av ny torktumlare. Utbyte av toalettstol (toalett utanför tvättstugor). Åtgärd av väggar. Ny vägg och kantlist (vägg mot övernattningsrum). Inköp av nya pallar och städmaterial
Grindar	2017	Byte av tryckknappslådor till sådana som ska vara utomhus
Balkonger 58an	2017	Montering av balkonghängare
OVK Besiktning	2017	OVK besiktning av FTX systemet
Klottersanering	2017	Klottersanering på föreningens huskroppar
Lekplats	2017	Lekplatsbesiktning
Balkonger 63an	2017	Eluttag monterade
Brandsyn	2017	Besiktning av fastigheten, åtgärder efter brandsynen
Fönsterrutor	2017	Utbyte av vandaliserade fönsterrutor på Kungsgatan och Vretgränd
Robotgräsklippare	2016	Installation av robot gräsklippare
Plattläggning	2016	Plattläggning över gräsmattan
Friskluftsfläkt trapphus	2016	Reparation av friskluftsfläkt i trapphus Kungsgatan 63 A
Tvättstugor	2016	Diverse reparationer av tvättmaskiner och torktumlare. Inköp av nya strykbrädor, dammsugs påsar och byte av mangelduk
Div stamrensningar	2016	Rensning av två stopp på Kungsgatan, ett på Dragarbrunnsgatan
Grind 63an	2016	Ny kabel dragen, div. reparationer
Låscylindrar	2016	Byte av låscylindrar, miljöstation Kungsgatan 63 A, bastu/dusch och i styrelserummet
Cykelrum 58an	2016	Byte av vandaliserad glasruta
Anläggning gräsmatta	2016	Anläggning gräsmatta och rensning av kolonilotter
Fläktaggregat	2016 - 2017	Undersökning och utbyte av fläktaggregat
Loftgångar, balkonger	2016 - 2017	Renovering. Borttagning av asbestskivor. Byte av armaturer på loftgångar. Målning av lägenhetsdörrar på loftgångar
Lekplats	2016	Lekplatsbesiktning
Avstängsventiler	2016	Alla avstängningsventiler i källarna utbyta
Armaturer	2015	Utbyta i cykelrum och i en hiss
Loftgångar, balkonger	2015	Undersökning av skick
Lekplats	2015	Komplettering av stridsand/fallsand. Ny sarg till sandlåda och ny sandlådesand
Ståldörr miljöstation	2014	Ny ståldörr monterad till miljöstation 63an
Lekplatsbesiktning	2014	Fallsand kompletteras, sandlådesand omgrävs
Stamspolning	2014	Alla stammar har spolats rent och köksavlopp har filmats
El cetraler	2014	Rensat och städlat
Värmeväxlare	2014	Installerat nya värmeväxlare till varmvatten och värme
Duschställ	2014	Utbyta i motion/basturummet
OVK underhåll	2014	Kanalsystem bör rengöras. Luftflöde inställning ändras
Cykelrum 58an	2014	Ny armatur har installerats
Kanalsystem (ventilation)	2014	Kanalsystem har rengjorts och luftflödesinställningar har korrigerats
Armaturer	2013	Alla utbyta i garage/varuintag
OVK Besiktning	2013	OVK Besiktning lägenheter utförd
Rökluckor	2013	Nyinstallerade
Samlingslokal	2013	Nytt parkettgolv lagt, väggar målats
Vilorum, bastu	2013	Nytt parkettgolv lagt

Byggnadernas tekniska status fortsättning

Planerat underhåll	År	Kommentar
Dörrstängare	2017	Se över alla dörrstängare
Termostatventiler	2018	Översyn av alla termostatventiler
Fönster	2018	Byte/renovering
UC	2018	Service och besiktning
Lekplats	2018	Lekplatsbesiktning
Hissar	2018	Utredning genomförs av konsult
Fasad	2018	Undersökning av skick
Brunnar	2018	Slamsugning
Stamspolning	2018	Spolning av alla stammar, filmning
Värmekulvert	2018	Bättre isolering
Relining	2019	Alla stammar
OVK Besiktning	2019	OVK Besiktning lägenheter
Takplåt	2020	Galv/lack
OVK Besiktning	2020	OVK Besiktning av FTX systemet

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
PD Miljövårdsservice & Förvaltning AB	Fastighetsskötsel och Teknisk förvaltning
PD Miljövårdsservice & Förvaltning AB	Lokalvård
SBC	Ekonomisk förvaltning
Kone	Hissbesiktningar
Vattenfall	UC besiktning
Upplands Energi AB	Elleverantör
Reno Norden	Sophantering
FSAB	Fastighetsjour
Upplands tvätt & Kylservice AB	Tvättstugor

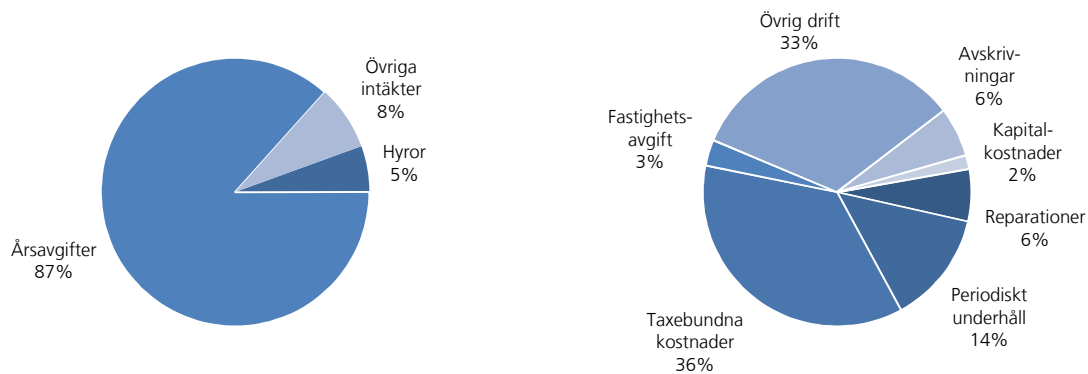
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 360 339	2 226 671
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 856 218	2 839 237
Finansiella intäkter	125	204
Minskning kortfristiga fordringar	9 883	51 860
Ökning av långfristiga skulder	1 500 000	3 500 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 174 494
	4 366 226	7 565 795
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 031 834	8 430 011
Finansiella kostnader	53 136	2 117
Minskning av kortfristiga skulder	1 245 760	0
	4 330 730	8 432 128
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 395 835	1 360 339
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	35 496	-866 333

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bastu, duschrum och tvättstugor delrenoverades under året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st
Medlemslokaler: 3 st
Överlåtelse under året: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 77
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 77

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	468	468	467	500
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 027	808	808	217
Lån/m ² bostadsrättsyta	945	662	0	0
Elkostnad/m ² totalyta	68	71	67	60
Värmekostnad/m ² totalyta	106	107	117	82
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	20	16	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	10	0	0	0
Soliditet (%)	55	57	96	95
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-425	-5 789	343	110
Nettoomsättning (tkr)	2 840	2 823	2 816	2 852

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 085 m² bostäder och 352 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	819 020	0	0	819 020
Upplåtelseavgifter	4 143 930	0	0	4 143 930
Fond för yttre underhåll	268 500	268 500	-3 438 267	3 438 267
S:a bundet eget kapital	5 231 450	268 500	-3 438 267	8 401 217
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 755 661	-268 500	-2 350 323	4 374 484
Årets resultat	-424 529	-424 529	5 788 590	-5 788 590
S:a fritt eget kapital	1 331 132	-693 029	3 438 267	-1 414 106
S:a eget kapital	6 562 582	-424 529	0	6 987 111

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-424 529
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 024 161
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-268 500</u>
summa balanserat resultat	1 331 132

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

<u>268 500</u>
1 599 632

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2 839 908	2 823 297
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 310	15 940
Summa rörelseintäkter		2 856 218	2 839 237

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 752 063	-8 231 960
Övriga externa kostnader	Not 5	-156 832	-128 449
Personalkostnader	Not 6	-122 939	-69 602
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-195 902	-195 902
Summa rörelsekostnader		-3 227 736	-8 625 914

RÖRELSERESULTAT

-371 518 **-5 786 677**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		125	204
Räntekostnader och liknande resultatposter		-53 136	-2 117
Summa finansiella poster		-53 011	-1 913

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-424 529 **-5 788 590**

ÅRETS RESULTAT

-424 529 **-5 788 590**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	9 918 533	10 114 436
Summa materiella anläggningstillgångar	9 918 533	10 114 436
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar	500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	9 919 033	10 114 936
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	3 409	4 453
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	2 063 627	2 036 970
Summa kortfristiga fordringar	2 067 036	2 041 423
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 067 036	2 041 423
SUMMA TILLGÅNGAR	11 986 069	12 156 358

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 962 950	4 962 950
Fond för yttre underhåll	Not 11	268 500	3 438 267
Summa bundet eget kapital		5 231 450	8 401 217
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 755 661	4 374 484
Årets resultat		-424 529	-5 788 590
Summa fritt eget kapital		1 331 132	-1 414 106
SUMMA EGET KAPITAL		6 562 582	6 987 111
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	5 000 000	3 500 000
Summa långfristiga skulder		5 000 000	3 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		153 092	1 295 022
Skatteskulder		914	0
Övriga skulder		55 203	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	214 278	374 225
Summa kortfristiga skulder		423 487	1 669 247
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 986 069	12 156 358

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Markanläggning	30 år	30 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	2 324 220	2 324 220
Årsavgifter - lokaler	151 012	151 012
Hyror lokaler	151 952	119 604
Hyror parkering	0	7 800
Hyror antennplats	6 655	6 655
Elintäkter	206 047	213 648
Gästlägenhet	0	300
Öresutjämning	22	58
	2 839 908	2 823 297

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	16 310	15 940
	16 310	15 940

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	231 315	225 319
	Fastighetsskötsel beställning	14 276	18 156
	Fastighetsskötsel gård beställning	19 885	2 487
	Städning entreprenad	87 480	85 176
	Städning enligt beställning	1 324	0
	Sotning	7 450	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	52 500	0
	Hissbesiktning	3 563	3 469
	Bevakning	5 750	5 676
	Gemensamma utrymmen	2 899	0
	Garage	3 825	4 751
	Sophantering	1 813	0
	Gård	9 706	800
	Serviceavtal	40 716	37 665
	Förbrukningsmateriel	10 216	5 381
	Brandskydd	24 229	0
		516 947	388 879
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	2 000
	Tvättstuga	11 152	14 664
	Sophantering/återvinning	10 163	0
	Entré/trapphus	21 618	7 059
	Lås	24 801	10 050
	VVS	27 628	22 824
	Värmeanläggning/undercentral	0	4 834
	Ventilation	22 325	8 438
	Elinstallationer	2 430	1 099
	Hiss	68 352	16 700
	Huskropp utvändigt	0	2 875
	Fönster	2 560	1 750
	Balkonger/altaner	8 028	0
	Mark/gård/utemiljö	0	1 500
	Skador/klotter/skadegörelse	3 057	5 032
	Vattenskada	4 326	0
		206 439	98 824
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	33 484	0
	VVS	0	63 712
	Ventilation	0	122 950
	Balkonger/altaner	413 818	5 928 978
	Mark/gård/utemiljö	0	68 792
		447 302	6 184 432
	Taxebundna kostnader		
	El	370 224	388 447
	Värme	576 762	579 186
	Vatten	93 702	107 480
	Sophämtning/renhållning	135 534	148 068
	Grovsopor	8 052	3 431
		1 184 273	1 226 613

Not 4	Fortsättning	2017	2016
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	66 970	60 973
	Självrisk	54 800	0
	Kabel-TV	90 652	90 192
	Bredband	82 500	82 500
		294 922	233 665
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	102 180	99 548
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 752 063	8 231 960
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Medlemsinformation	188	0
	Tele- och datakommunikation	2 965	2 317
	Inkassering avgift/hyra	425	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	8 750	8 488
	Föreningskostnader	8 455	13 490
	Styrelseomkostnader	5 025	4 614
	Fritids- och trivselkostnader	4 264	1 851
	Studieverksamhet	0	744
	Förvaltningsarvode	62 578	60 816
	Förvaltningsarvoden övriga	0	4 938
	Administration	3 869	4 917
	Korttidsinventarier	3 235	6 999
	Konsultarvode	39 078	0
	Föreningsavgifter	18 000	18 000
		156 832	128 449
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	96 754	56 851
	Sociala kostnader	26 185	12 751
		122 939	69 602
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	152 163	152 163
	Markanläggning	43 740	43 740
		195 902	195 902

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 328 955	13 328 955
	Utgående anskaffningsvärde	13 328 955	13 328 955
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 214 519	-3 018 617
	Årets avskrivningar enligt plan	-195 902	-195 902
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 410 422	-3 214 519
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 918 533	10 114 436
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	935 370	935 370
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	45 588 000	45 588 000
	Taxeringsvärde mark	37 266 000	37 266 000
		82 854 000	82 854 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	80 000 000	80 000 000
	Lokaler	2 854 000	2 854 000
		82 854 000	82 854 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats HSB	500	500
		500	500
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	36 086	31
	Skattefordran	0	1 718
	Klientmedel hos SBC	1 395 835	1 360 339
	Fordringar	631 706	674 882
		2 063 627	2 036 970
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	3 438 267	3 114 267
	Reservering enligt stadgar	268 500	324 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-3 438 267	0
	Vid årets slut	268 500	3 438 267

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	
				Villkors-	
				ändringsdag	
	Swedbank	1,300 %	2 000 000	2 000 000	2019-12-20
	Swedbank	1,060 %	1 500 000	1 500 000	2018-11-23
	Swedbank	0,970 %	1 500 000	0	2018-03-23
	Summa skulder till kreditinstitut		5 000 000	3 500 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			5 000 000	3 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 000 000 kr.

Av föreningens lån förfaller 3000 tkr till omförhandling under 2018. Styrelsen anser att föreningens finansiering är av långfristig karaktär och avser att förlänga de lån som har slutförfallodatum under 2018. Därför redovisas lånen i sin helhet som långfristig skuld.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 777 500	3 777 500

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	0	88 594
	Sociala avgifter	0	22 725
	Ränta	2 896	2 048
	Avgifter och hyror	211 382	210 257
	Upplupna kostnader	0	50 601
		214 278	374 225

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Årsavgifterna höjdes med 5 % från den 1/1 2018

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den / 2018



Stein Brevemark
Ledamot



Tommy Norgren
Ledamot



Monika Wohlert
Ledamot



Berit Jonsson
Ledamot



Maj-Britt Olsson
Ledamot



Johan Zillén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2018

BoRevision AB
Pia Andersson
Extern revisor



Alexander Ceder
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf 9 Hamder i Uppsala, org.nr. 717600-4526

-Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 9 Hamder i Uppsala för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd 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 revisorsd 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. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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 revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 9 Hamder i Uppsala för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpa 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.

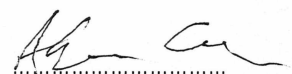
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 / 2018

.....
Pia Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Alexander Ceder

Av föreningen vald revisor

Till Revisorn i HSB Brf 9 Hamder i Uppsala

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB Brf 9 Hamder i Uppsala för det räkenskapsår som avslutas den 31 december 2017. Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionssed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

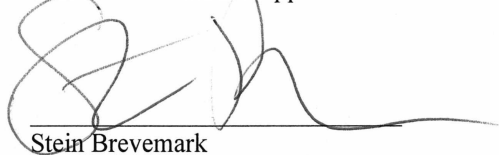
Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 1 kap. 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Vi har på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag eller en sk oäkta bostadsrättsförening.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Uppsala den 8/3 2018

HSB Brf 9 Hamder i Uppsala



Stein Brevemark
Styrelsens ordförande

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 440 434	2 324 220	2 324 200
Årsavgifter - lokaler	158 563	151 012	151 000
Hyror lokaler	184 300	151 952	119 600
Hyror antennplats	6 655	6 655	6 655
Elintäkter	180 000	206 047	180 000
Öresutjämning	0	22	0
Övriga intäkter	2 640	16 310	20 800
	2 972 592	2 856 218	2 802 255
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-236 000	-231 315	-173 000
Fastighetskötsel beställning	-20 000	-14 276	-15 000
Fastighetskötsel gård beställning	-10 000	-19 885	-10 000
Städning entreprenad	-89 300	-87 480	-87 000
Städning enligt beställning	0	-1 324	0
Sotning	0	-7 450	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-52 500	0
Hissbesiktning	-3 600	-3 563	-3 500
Bevakning	-5 600	-5 750	-5 500
Gemensamma utrymmen	-3 000	-2 899	-2 000
Garage	0	-3 825	0
Sophantering	0	-1 813	0
Gård	-5 000	-9 706	-5 000
Serviceavtal	-43 400	-40 716	-40 200
Förbrukningsmateriel	-6 000	-10 216	-6 000
Brandskydd	0	-24 229	0
	-421 900	-516 947	-347 200
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-100 000
Tvättstuga	0	-11 152	0
Sophantering/återvinning	0	-10 163	0
Entré/trapphus	0	-21 618	0
Lås	0	-24 801	0
VVS	0	-27 628	0
Ventilation	0	-22 325	0
Elinstallationer	0	-2 430	0
Hiss	0	-68 352	0
Fönster	0	-2 560	0
Balkonger/altaner	0	-8 028	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-3 057	0
Vattenskada	0	-4 326	0
	-100 000	-206 439	-100 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-168 000	0	0
Tvättstuga	0	-33 484	0
Entré/trapphus	0	0	-550 000
Ventilation	0	0	-100 000
Elinstallationer	0	0	-150 000
Tak	0	0	-150 000
Balkonger/altaner	0	-413 818	0
	-168 000	-447 302	-950 000

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
Taxebundna kostnader			
El	-398 000	-370 224	-383 000
Värme	-588 000	-576 762	-612 000
Vatten	-95 400	-93 702	-95 000
Sophämtning/renhållning	-136 500	-135 534	-130 000
Grovsopor	-5 000	-8 052	-5 000
	-1 222 900	-1 184 273	-1 225 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-62 200	-66 970	-58 600
Självrisk	0	-54 800	0
Kabel-TV	-92 500	-90 652	-91 800
Bredband	-84 100	-82 500	-84 000
	-238 800	-294 922	-234 400
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-104 384	-102 180	-102 227
	-104 384	-102 180	-102 227
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	0	-188	0
Tele- och datakommunikation	-2 400	-2 965	-2 400
Inkassering avgift/hyra	0	-425	0
Revisionsarvode extern revisor	-8 900	-8 750	-8 700
Föreningskostnader	-8 000	-8 455	-10 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-5 025	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-4 264	-2 000
Förvaltningsarvode	-64 100	-62 578	-62 500
Administration	-5 000	-3 869	-5 000
Korttidsinventarier	0	-3 235	0
Konsultarvode	0	-39 078	-150 000
Föreningsavgifter	-18 000	-18 000	-18 000
	-114 400	-156 832	-263 600
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-43 300	-85 943	-42 600
Revisionsarvode arvoderad	-2 300	-10 811	-2 200
Arbetsgivaravgifter	-14 300	-26 185	-14 000
	-59 900	-122 939	-58 800
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-152 163	-152 163	-152 163
Markanläggning	-43 740	-43 740	-43 740
	-195 903	-195 902	-195 903
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 626 187	-3 227 736	-3 477 130
RÖRELSERESULTAT	346 405	-371 518	-674 875
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	125	0
Låneräntor	-70 000	-52 935	100 000
Övriga räntekostnader	0	-201	0
	-70 000	-53 011	100 000
RESULTAT	276 405	-424 529	-574 875