



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
9 Hamder i Uppsala

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen 9 Hamder i Uppsala

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 planeras att höjas.

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 Arne Mikael Brevemark | Ordförande |
| Ulla Monica Kristina Wohlert | Vice ordförande |
| Maj-Britt Margareta Olsson | Sekreterare |
| Stina Eklöf | Ledamot |
| Tommy Norgren | Ledamot |
| Johan Zillén | Ledamot |

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Peter Åkersten

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-16.

Extra föreningsstämma hölls 2018-08-22. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

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.

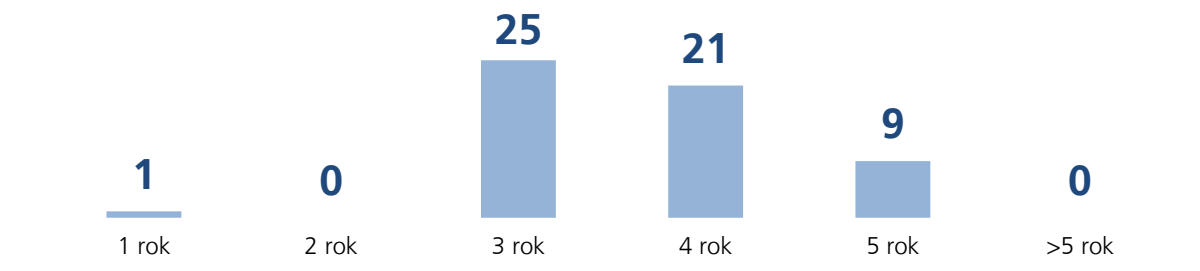
Fastigheternas värdeår är 1970.

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 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|------------------------------|-------------|---|
| Stampspolning | 2018 | Spolning av alla stammar, filmning |
| 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 |
| Balkonger 58an | 2017 | Montering av balkonghängare |
| UC | 2017 | Service och besiktning har utförts av Vattenfall |
| Vilorum, bastu | 2017 | Byte av golvbrunn, nytt 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 |
| Klottersanering | 2017 | Klottersanering på föreningens huskroppar |
| Lekplats | 2017 | Lekplatsbesiktning |
| Dörrstängare | 2017 | Se över alla dörrstängare |
| OVK Besiktning | 2017 | OVK besiktning av FTX systemet |
| Balkonger 63an | 2017 | Eluttag monterade |
| Brandsyn | 2017 | Besiktning av fastigheten, åtgärder efter brandsynen |
| Fönsterrutor | 2017 | Utbyte av vandaliserade fönsterrutor på Kungsgatan och Vretgränd |
| Plattläggning | 2016 | Plattläggning över gräsmattan |
| Robotgräsklippare | 2016 | Installation av robotgräsklippare |
| Tvättstugor | 2016 | Diverse reparationer av tvättmaskiner och torktumlare. Inköp av nya strykbrädor, dammsugspåsar och byte av mangelduk |
| Låscylindrar | 2016 | Byte av låscylindrar, miljöstation Kungsgatan 63 A, bastu/dusch och i styrelserummet |
| Grind 63an | 2016 | Ny kabel dragen, div.reparationer |
| Div stamrensningar | 2016 | Rensning av två stopp på Kungsgatan, ett på Dragarbrunnsgatan |
| Cykelrum 58an | 2016 | Byte av vandaliserad glasruta |
| Friskluftsfläkt trapphus | 2016 | Reparation av friskluftsfläkt i trapphus Kungsgatan 63 A |
| Lekplats | 2016 | Lekplatsbesiktning |
| 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 |
| Avstängsventiler | 2016 | Alla avstängningsventiler i källarna utbytta |
| Anläggning gräsmatta | 2016 | Anläggning gräsmatta och rensning av kolonilotter |
| Armaturer | 2015 | Utbytta 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 städad |
| 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 parketgolv lagt, väggar målats |
| Vilorum, bastu | 2013 | Nytt parketgolv lagt |

| Planerat underhåll | År | Kommentar |
|--------------------|------|-----------------------------------|
| Termostatventiler | 2018 | Översyn av alla termostatventiler |
| UC | 2018 | Service och besiktning |
| Lekplats | 2018 | Lekplatsbesiktning |
| Värmekulvert | 2018 | Bättre isolering |
| Fasad | 2018 | Undersökning av skick |
| Brunnar | 2018 | Slamsugning |
| Låsgenombång | 2019 | |
| Fönster | 2019 | Byte/recovering |
| OVK Besiktning | 2019 | OVK Besiktning lägenheter |
| Hissar | 2019 | Utredning genomförs av konsult |
| Relining | 2019 | Alla stammar |
| 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 |

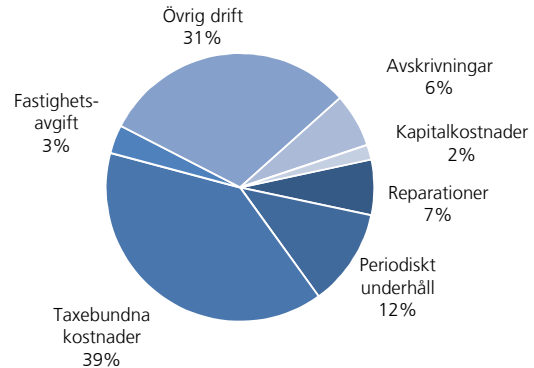
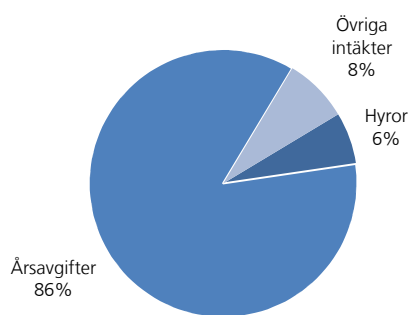
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-01-01 med 10 %.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2018 | 2017 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 395 835 | 1 360 339 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 3 029 430 | 2 856 218 |
| Finansiella intäkter | 65 | 125 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 78 642 | 9 883 |
| Ökning av långfristiga skulder | 0 | 1 500 000 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 147 693 | 0 |
| | 3 255 830 | 4 366 226 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 2 767 549 | 3 031 834 |
| Finansiella kostnader | 53 842 | 53 136 |
| Minskning av långfristiga skulder | 300 000 | 0 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 0 | 1 245 760 |
| | 3 121 391 | 4 330 730 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 1 530 274 | 1 395 835 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 134 439 | 35 496 |

*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 1 337 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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

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

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 78
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 76

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|--|-------|-------|--------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 492 | 468 | 468 | 467 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 1 245 | 1 027 | 808 | 808 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 889 | 945 | 662 | 0 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 66 | 68 | 71 | 67 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 104 | 106 | 107 | 117 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 20 | 17 | 20 | 16 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 10 | 10 | 0 | 0 |
| Soliditet (%) | 56 | 55 | 57 | 96 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 12 | -425 | -5 789 | 343 |
| Nettoomsättning (tkr) | 3 013 | 2 840 | 2 823 | 2 816 |

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 | 364 000 | 364 000 | -268 500 | 268 500 |
| S:a bundet eget kapital | 5 326 950 | 364 000 | -268 500 | 5 231 450 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | 1 235 632 | -364 000 | -156 029 | 1 755 661 |
| Årets resultat | 12 202 | 12 202 | 424 529 | -424 529 |
| S:a fritt eget kapital | 1 247 834 | -351 798 | 268 500 | 1 331 132 |
| S:a eget kapital | 6 574 784 | 12 202 | 0 | 6 562 582 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|------------------|
| årets resultat | 12 202 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 1 599 632 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -364 000 |
| summa balanserat resultat | 1 247 834 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|----------------------------------|------------------|
| att i ny räkning överförs | 1 247 834 |
|----------------------------------|------------------|

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2018 | 2017 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 3 012 990 | 2 839 908 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 16 440 | 16 310 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 029 430 | 2 856 218 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -2 576 539 | -2 752 063 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -129 860 | -156 832 |
| Personalkostnader | Not 6 | -61 150 | -122 939 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -195 902 | -195 902 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 963 451 | -3 227 736 |
| RÖRELSERESULTAT | | 65 979 | -371 518 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter | | 65 | 125 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -53 842 | -53 136 |
| Summa finansiella poster | | -53 777 | -53 011 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 12 202 | -424 529 |
| ÅRETS RESULTAT | | 12 202 | -424 529 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader och mark Not 8 | 9 722 631 | 9 918 533 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 9 722 631 | 9 918 533 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9 | 500 | 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | 500 | 500 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 9 723 131 | 9 919 033 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Kortfristiga fordringar | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | 0 | 3 409 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10 | 2 122 833 | 2 063 627 |
| Summa kortfristiga fordringar | 2 122 833 | 2 067 036 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 2 122 833 | 2 067 036 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 11 845 964 | 11 986 069 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 4 962 950 | 4 962 950 |
| Fond för yttre underhåll | Not 11 | 364 000 | 268 500 |
| Summa bundet eget kapital | | 5 326 950 | 5 231 450 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 1 235 632 | 1 755 661 |
| Årets resultat | | 12 202 | -424 529 |
| Summa fritt eget kapital | | 1 247 834 | 1 331 132 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 6 574 784 | 6 562 582 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 0 | 5 000 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 0 | 5 000 000 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 4 700 000 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 281 968 | 153 092 |
| Skatteskulder | | 2 146 | 914 |
| Övriga skulder | | 0 | 55 203 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 287 066 | 214 278 |
| Summa kortfristiga skulder | | 5 271 180 | 423 487 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 11 845 964 | 11 986 069 |

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 | 2018 | 2017 |
|----------------|--------|--------|
| 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

| | 2018 | 2017 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 2 444 434 | 2 324 220 |
| Årsavgifter - lokaler | 158 563 | 151 012 |
| Hyror lokaler | 184 300 | 151 952 |
| Hyror antennplats | 6 655 | 6 655 |
| Elintäkter | 219 002 | 206 047 |
| Öresutjämning | 35 | 22 |
| | 3 012 990 | 2 839 908 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2018 | 2017 |
|-----------------|---------------|---------------|
| Övriga intäkter | 16 440 | 16 310 |
| | 16 440 | 16 310 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2018 | 2017 |
|--------------|------------------------------------|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 236 157 | 231 315 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 27 024 | 14 276 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 8 959 | 19 885 |
| | Städning entreprenad | 89 304 | 87 480 |
| | Städning enligt beställning | 0 | 1 324 |
| | Sotning | 0 | 7 450 |
| | OVK Obl. Ventilationskontroll | 5 174 | 52 500 |
| | Hissbesiktning | 3 656 | 3 563 |
| | Myndighetstillsyn | 17 862 | 0 |
| | Bevakning | 6 075 | 5 750 |
| | Gemensamma utrymmen | 1 583 | 2 899 |
| | Garage | 3 938 | 3 825 |
| | Sophantering | 0 | 1 813 |
| | Gård | 45 524 | 9 706 |
| | Serviceavtal | 36 495 | 40 716 |
| | Förbrukningsmateriel | 6 991 | 10 216 |
| | Brandskydd | 0 | 24 229 |
| | | 488 742 | 516 947 |
| | Reparationer | | |
| | Fastighet förbättringar | 5 263 | 0 |
| | Brf Lägenheter | 11 222 | 0 |
| | Tvättstuga | 11 789 | 11 152 |
| | Sophantering/återvinning | 0 | 10 163 |
| | Källare | 4 042 | 0 |
| | Bastu/pool | 14 037 | 0 |
| | Entré/trapphus | 1 018 | 21 618 |
| | Lås | 2 040 | 24 801 |
| | VVS | 41 704 | 27 628 |
| | Ventilation | 2 785 | 22 325 |
| | Elinstallationer | 17 801 | 2 430 |
| | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 26 658 | 0 |
| | Hiss | 9 051 | 68 352 |
| | Fönster | 0 | 2 560 |
| | Balkonger/altaner | 0 | 8 028 |
| | Mark/gård/utemiljö | 588 | 0 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 15 869 | 3 057 |
| | Vattenskada | 35 819 | 4 326 |
| | | 199 686 | 206 439 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Byggnad | 34 507 | 0 |
| | Gemensamma utrymmen | 33 512 | 0 |
| | Tvättstuga | 70 486 | 33 484 |
| | Entré/trapphus | 71 500 | 0 |
| | VVS | 91 750 | 0 |
| | Elinstallationer | 50 640 | 0 |
| | Balkonger/altaner | 0 | 413 818 |
| | | 352 395 | 447 302 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 358 272 | 370 224 |
| | Värme | 567 666 | 576 762 |
| | Vatten | 110 245 | 93 702 |
| | Sophämtning/renhållning | 139 175 | 135 534 |
| | Grovsopor | 4 549 | 8 052 |
| | | 1 179 907 | 1 184 273 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 74 380 | 66 970 |
| | Självrisk | 0 | 54 800 |

| | | | |
|--------------|---|------------------|------------------|
| | Kabel-TV | 91 049 | 90 652 |
| | Bredband | 86 968 | 82 500 |
| | | 252 397 | 294 922 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 103 412 | 102 180 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 2 576 539 | 2 752 063 |
| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2018 | 2017 |
| | Medlemsinformation | 0 | 188 |
| | Tele- och datakommunikation | 1 451 | 2 965 |
| | Inkassering avgift/hyra | 850 | 425 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 9 425 | 8 750 |
| | Föreningskostnader | 4 968 | 8 455 |
| | Styrelseomkostnader | 0 | 5 025 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 0 | 4 264 |
| | Förvaltningsarvode | 65 762 | 62 578 |
| | Administration | 2 984 | 3 869 |
| | Korttidsinventarier | 0 | 3 235 |
| | Konsultarvode | 14 500 | 39 078 |
| | Föreningsavgifter | 18 000 | 18 000 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 11 920 | 0 |
| | | 129 860 | 156 832 |
| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2018 | 2017 |
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har haft anställda. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 48 206 | 96 754 |
| | Sociala kostnader | 12 944 | 26 185 |
| | | 61 150 | 122 939 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2018 | 2017 |
| | Byggnad | 152 163 | 152 163 |
| | Markanläggning | 43 740 | 43 740 |
| | | 195 902 | 195 902 |

| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | 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 | -3 410 422 | -3 214 519 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -195 902 | -195 902 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -3 606 324 | -3 410 422 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 9 722 631 | 9 918 533 |
| | 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 | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| | Insats HSB | 500 | 500 |
| | | 500 | 500 |
| Not 10 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| | Skattekonto | 29 | 36 086 |
| | Klientmedel hos SBC | 1 530 274 | 1 395 835 |
| | Inkasso | 4 000 | 0 |
| | Fordringar | 588 530 | 631 706 |
| | | 2 122 833 | 2 063 627 |
| Not 11 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| | Vid årets början | 268 500 | 3 438 267 |
| | Reservering enligt stadgar | 364 000 | 268 500 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -268 500 | -3 438 267 |
| | Vid årets slut | 364 000 | 268 500 |

| Not 12 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | | | |
|--|------------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| | Räntesats 2018-12-31 | Belopp 2018-12-31 | Belopp 2017-12-31 | Villkors- ändringsdag |
| Swedbank | 1,300 % | 1 700 000 | 2 000 000 | 2019-12-20 |
| Swedbank | 0,810 % | 1 500 000 | 1 500 000 | 2019-11-28 |
| Swedbank | 0,870 % | 1 500 000 | 1 500 000 | 2019-03-28 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 4 700 000 | 5 000 000 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -4 700 000 | 0 | |
| | | 0 | 5 000 000 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 700 000 kr.

| Not 13 | STÄLLDA SÄKERHETER | |
|------------------------|---------------------------|-------------------|
| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Fastighetsinteckningar | 3 777 500 | 3 777 500 |

| Not 14 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | |
|--------------------|---|-------------------|
| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Arvoden | 28 794 | 0 |
| Sociala avgifter | 9 074 | 0 |
| Ränta | 4 081 | 2 896 |
| Avgifter och hyror | 245 117 | 211 382 |
| Upplupna kostnader | 0 | 0 |
| | 287 066 | 214 278 |

| Not 15 | VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT |
|---------------|--|
| | Föreningen planerar att genomföra renovering av vatten och avloppsstammar under 2019 |

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 313 2019



Stein Arne Mikael Brevemark
Ordförande



Ulla Monica Kristina Wohler
Vice ordförande




Maj-Britt Margareta Olsson
Sekreterare



Stina Eklöf
Ledamot



Tommy Norgren
Ledamot




Johan Zillén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 / 3 2019



Pia Andersson
Extern revisör



Alexander Ceder
Extern revisör

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 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf 9 Hamder i Uppsala för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

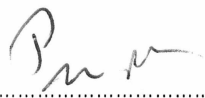
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 20/3 2019



Pia Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Alexander Ceder

Av föreningen vald revisor

Budget

| BUDGET | Budget 2019 | Utfall 2018 | Budget 2018 |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Årsavgifter | 2 701 600 | 2 444 434 | 2 440 434 |
| Årsavgifter - lokaler | 158 000 | 158 563 | 158 563 |
| Hyror lokaler | 184 000 | 184 300 | 184 300 |
| Hyror antennplats | 6 000 | 6 655 | 6 655 |
| Elintäkter | 183 000 | 219 002 | 180 000 |
| Öresutjämning | 0 | 35 | 0 |
| Övriga intäkter | 0 | 16 440 | 2 640 |
| | 3 232 600 | 3 029 430 | 2 972 592 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Fastighetskostnader | | | |
| Fastighetskötsel entreprenad | -241 000 | -236 157 | -236 000 |
| Fastighetskötsel beställning | -15 000 | -27 024 | -20 000 |
| Fastighetskötsel gård beställning | -13 000 | -8 959 | -10 000 |
| Städning entreprenad | -92 000 | -89 304 | -89 300 |
| Städning enligt beställning | -1 000 | 0 | 0 |
| Sotning | -8 000 | 0 | 0 |
| OVK Obl. Ventilationskontroll | 0 | -5 174 | 0 |
| Hissbesiktning | -4 000 | -3 656 | -3 600 |
| Myndighetstillsyn | 0 | -17 862 | 0 |
| Bevakning | -6 000 | -6 075 | -5 600 |
| Gemensamma utrymmen | -1 000 | -1 583 | -3 000 |
| Garage | -3 000 | -3 938 | 0 |
| Sophantering | -1 000 | 0 | 0 |
| Gård | -6 000 | -45 524 | -5 000 |
| Serviceavtal | -43 000 | -36 495 | -43 400 |
| Förbrukningsmateriel | -8 000 | -6 991 | -6 000 |
| Brandskydd | -26 000 | 0 | 0 |
| | -468 000 | -488 742 | -421 900 |
| Reparationer | | | |
| Fastighet förbättringar | -139 000 | -5 263 | -100 000 |
| Brf Lägenheter | 0 | -11 222 | 0 |
| Tvättstuga | 0 | -11 789 | 0 |
| Källare | 0 | -4 042 | 0 |
| Bastu/pool | 0 | -14 037 | 0 |
| Entré/trapphus | 0 | -1 018 | 0 |
| Lås | 0 | -2 040 | 0 |
| VVS | 0 | -41 704 | 0 |
| Ventilation | 0 | -2 785 | 0 |
| Elinstallationer | 0 | -17 801 | 0 |
| Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 0 | -26 658 | 0 |
| Hiss | 0 | -9 051 | 0 |
| Mark/gård/utemiljö | 0 | -588 | 0 |
| Skador/klotter/skadegörelse | 0 | -15 869 | 0 |
| Vattenskada | 0 | -35 819 | 0 |
| | -139 000 | -199 686 | -100 000 |
| Periodiskt underhåll | | | |
| Byggnad | 0 | -34 507 | -168 000 |
| Gemensamma utrymmen | 0 | -33 512 | 0 |
| Tvättstuga | 0 | -70 486 | 0 |
| Entré/trapphus | 0 | -71 500 | 0 |
| VVS | 0 | -91 750 | 0 |
| Elinstallationer | 0 | -50 640 | 0 |
| | 0 | -352 395 | -168 000 |

| | | | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Taxebundna kostnader | | | |
| El | -386 000 | -358 272 | -398 000 |
| Värme | -601 000 | -567 666 | -588 000 |
| Vatten | -94 000 | -110 245 | -95 400 |
| Sophämtning/renhållning | -142 000 | -139 175 | -136 500 |
| Grovsopor | -9 000 | -4 549 | -5 000 |
| | -1 232 000 | -1 179 907 | -1 222 900 |
| Övriga driftskostnader | | | |
| Försäkring | -70 000 | -74 380 | -62 200 |
| Kabel-TV | -95 000 | -91 049 | -92 500 |
| Bredband | -86 000 | -86 968 | -84 100 |
| | -251 000 | -252 397 | -238 800 |
| Fastighetsskatt | | | |
| Fastighetsskatt/kommunal avg. | -105 000 | -103 412 | -104 384 |
| | -105 000 | -103 412 | -104 384 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | | |
| Medlemsinformation | -1 000 | 0 | 0 |
| Tele- och datakommunikation | -4 000 | -1 451 | -2 400 |
| Inkassering avgift/hyra | 0 | -850 | 0 |
| Revisionsarvode extern revisor | -10 000 | -9 425 | -8 900 |
| Föreningskostnader | -9 000 | -4 968 | -8 000 |
| Styrelseomkostnader | -6 000 | 0 | -5 000 |
| Fritids- och trivselkostnader | -5 000 | 0 | -3 000 |
| Förvaltningsarvode | -66 000 | -65 762 | -64 100 |
| Administration | -5 000 | -2 984 | -5 000 |
| Konsultarvode | 0 | -14 500 | 0 |
| Föreningsavgifter | -18 000 | -18 000 | -18 000 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För | 0 | -11 920 | 0 |
| | -124 000 | -129 860 | -114 400 |
| Personalkostnader | | | |
| Styrelsearvode | -44 000 | -46 841 | -43 300 |
| Revisionsarvode arvoderad | -11 000 | -1 365 | -2 300 |
| Arbetsgivaravgifter | -15 000 | -12 944 | -14 300 |
| | -70 000 | -61 150 | -59 900 |
| Avskrivningar och nedskrivningar | | | |
| Byggnad | -153 000 | -152 163 | -152 163 |
| Markanläggning | -44 000 | -43 740 | -43 740 |
| | -197 000 | -195 902 | -195 903 |
| SA RÖRELSENS KOSTNADER | -2 586 000 | -2 963 451 | -2 626 187 |
| RÖRELSERESULTAT | 646 600 | 65 979 | 346 405 |
| FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER | | | |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror | 0 | 65 | 0 |
| Låneräntor | -70 000 | -53 808 | -70 000 |
| Räntekostnader skattekonto | 0 | -2 | 0 |
| Övriga räntekostnader | 0 | -32 | 0 |
| | -70 000 | -53 777 | -70 000 |
| RESULTAT | 576 600 | 12 202 | 276 405 |