

Styrelsen för HSB Brf 17 Artillerifältet i Uppsala får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013-09-01 till och med 2014-08-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är i balans och redovisar för 12:e året i rad överskott i överensstämmelse med styrelsens långsiktiga planering.

Föreningen har lån på 2 200 750 kronor, Ett av lånen omsattes 2014-03-25, varvid 300 000 kr amorterades med resultat att den årliga räntekostnaden minskat med 23 000 kr. För att fortsätta minska känsligheten för framtida ränteökningar kommer kvarstående lån att amorteras ner vid nästa låneomsättning 2016-01-27.

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 49 547 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 986 987 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 237 488 kr.

Den gynnsamma ekonomiska utvecklingen för föreningen medförde att styrelsen beslutade om oförändrad årsavgift för verksamhetsåret. Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 731,42 kronor per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Styrelsen har beslutat att inte höja avgiften per 2014-10-01, eftersom den ekonomiska ställningen är god.



Fem år i sammandrag

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>2013-2014</u>	<u>2012-2013</u>	<u>2011-2012</u>	<u>2010-2011</u>	<u>2009-2010</u>
Genomsnittlig årsavgift					
bostäder kr/kvm	731	731	731	724	724
Låneskuld kr/kvm	1 409	1 601	1 857	2 341	2 341
Likvida medel	543	605	532	821	478
Kassalikviditet	357,5%	355,5%	379,3%	554,0%	326,4%
Överskott för underhåll kr/kvm	319	313	305	275	248
Årets resultat	50	236	273	145	148
Eget kapital	2 591	2 541	2 305	2 032	1 887
varav underhållsfond	1 595	1 451	1 286	1 206	1 105
Utfört underhåll	237	44	0	85	45

Fastighet

Föreningens fastigheter Käbo 48:1 har ett taxeringsvärde uppgående till 21 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 12 400 000 kr.

Föreningens hus byggdes 1944 och större underhåll har gjorts åren 1993-1994.

Lägenhetsfördelning

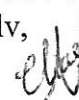
Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

		Antal
Bostadslägenheter med bostadsrätt med sammanlagd yta av 1 562 kvm	1 rok	6
	2 rok	6
	4 rok	12
Summa bostadslägenheter		<u>24</u>
P-plats med motorvärmare		18

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

Underhåll av fastigheten

Under året har underhållsarbeten på föreningens fastighet genomförts för 237 000 kr, omfattande bland annat målning av fönsterbleck, reparation av betonggolv, ventilationsrengöring och byte av tvättmaskin.



Föreningens underhållsfond

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 594 509 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 188 130 kr till underhållsfonden. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 237 488 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes 2014-08-30.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 27.
Under året har 6 bostadsrätter överlåtit.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Maivor Grönberg	ordförande
Erik Östlund	vice ordförande
Nils-Åke Larsson	sekreterare
Juan de Santiago	ledamot
Jim Tallroth	ledamot utsedd av HSB Uppsala

Kristina Vikholm	1:e suppleant
Birgitta Sandberg	2:e suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelsens ledamöter Maivor Grönberg och Erik Östlund samt suppleanten Birgitta Sandberg.

Revisorer

Revisorer är Caroline Stålheim med Lars Reimers som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

I valberedningen ingår Annika Larsson, sammankallande och Emma Odelros.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2013-12-05.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.



Skötsel av fastigheterna

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

Fastighetsskötseln ombesörjs av Upplands Boservice AB.

Trappstädning har skötts av Städab.

Sophämtning är fördelad på Uppsala kommun och Returpapperscentralen.

Föreningens medlemmar deltar efter förmåga på vårens städdag samt med enskilda insatser vad gäller trädgårdsskötsel och husets inventarier.

Administration

Fakturahantering har skötts av Nils-Åke Larsson. Skötsel av soprummet har Juan de Santiago ansvarat för. Skötsel av tvättstugor har Maivor Grönberg ansvarat för. P-platser har Nils-Åke Larsson ansvarat för. Erik Östlund har svarat för föreningens informationsblad till medlemmarna. Den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av Upplands Boservice AB.

Övrigt

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

Ekonomisk ställning och resultat

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

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står

Balanserat resultat 2014-08-31	937 439
Årets resultat	49 547
Att disponera	<u>986 987</u>

Styrelsen föreslår att till stämmans förfogande stående medel disponeras enligt nedanstående.

Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	188 130
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-237 488
Balanserat resultat	<u>1 036 345</u>
	986 987

elles

RESULTATRÄKNING

		2013-09-01 - 2014-08-31	2012-09-01 - 2013-08-31
Nettoomsättning	1	1 237 339	1 230 989
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	2	- 642 087	- 633 317
Underhåll	3	- 237 488	- 44 367
Fastighetskatt/fastighetsavgift		- 29 152	- 30 280
Avskrivningar	5	- 211 873	- 207 718
Bruttoresultat		116 739	315 307
Rörelseresultat		116 739	315 307
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	4 506	7 044
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 71 697	- 86 042
Resultat efter finansiella poster		49 547	236 309
Årets resultat		49 547	236 309

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2014-08-31	2013-08-31
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	4 324 814	4 536 687
Mark	5	49 500	49 500
		<u>4 374 314</u>	<u>4 586 187</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier och andelar	6	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		4 374 814	4 586 687
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
I avräkning med HSB Uppsala		535 404	604 430
Avräkning skatter och avgifter		7 250	103
Skattefordringar		9 581	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	22 568	27 897
		<u>574 803</u>	<u>632 430</u>
Summa omsättningstillgångar		574 803	632 430
Summa tillgångar		4 949 617	5 219 117

EGET KAPITAL OCH SKULDER Not **2014-08-31** **2013-08-31**

Bundet eget kapital

Insatser		9 265	9 265
Fond för yttre underhåll		1 594 509	1 450 746
		<u>1 603 774</u>	<u>1 460 011</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		937 439	844 894
Årets resultat		49 547	236 309
		<u>986 987</u>	<u>1 081 202</u>

Summa eget kapital 8 **2 590 761** **2 541 213**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	<u>2 200 750</u>	<u>2 500 000</u>
		2 200 750	2 500 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		26 318	22 373
Skatteskulder		0	9 313
Fond för inre underhåll		2 351	2 351
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>129 438</u>	<u>143 866</u>
		158 106	177 903

Summa skulder och eget kapital **4 949 617** **5 219 117**

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar 7 821 000 7 821 000

Ansvarsförbindelser

Inga Inga

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Två alternativ finns, K2 och K3. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Enligt beslut av Bokföringsnämnden kommer progressiva avskrivningar inte att vara tillåtna i de nya regelverken, vilket kan påverka avskrivningarnas storlek.

Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Inom branschen pågår utredning om vilket regelverk som skall rekommenderas för bostadsrättsföreningar.

Redovisnings- och värderingsprinciper

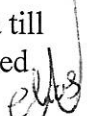
Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivningar av byggnader sker enligt en progressiv avskrivningsplan av vilket det återstår 18 år.

Underskottsavdrag

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



Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2013-09-01 - 2014-08-31	2012-09-01 - 2013-08-31
till styrelsen	22 025	21 150
till föreningsvald revisor	500	500
till valberedning	1 000	1 000
löner och andra ersättningar	9 500	5 000
sociala kostnader	9 904	8 231
summa	<u>42 929</u>	<u>35 881</u>

Not 1 Nettoomsättning

	2013-09-01 - 2014-08-31	2012-09-01 - 2013-08-31
Årsavgifter bostäder	1 142 472	1 142 472
Hysesintäkter p-platser	42 000	42 000
Kabel TV- och bredbandsavgifter	36 000	36 000
Överlåtelseavgift	6 675	6 613
Pantförskrivningsavgift	3 106	3 095
Övriga intäkter	7 086	809
	<u>1 237 339</u>	<u>1 230 989</u>

ehde

	2013-09-01 - 2014-08-31	2012-09-01 - 2013-08-31
Not 2 Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	130 405	126 772
Serviceavtal	1 094	1 094
Entreprenadstäd	30 692	29 896
Förbrukningsmaterial	4 726	2 473
Reparationer	24 309	34 123
Elavgifter	30 784	33 594
Uppvärmning	167 256	196 877
Vatten och avlopp	38 708	42 336
Sophämtning	24 084	22 795
Fastighetsförsäkringar	11 428	11 977
Kabel-TV, bredband m.m.	61 681	46 208
Styrelsearvode	22 025	21 150
Revisionsarvode	8 286	7 915
Övriga arvoden	10 500	6 000
Administrativ förvaltning enligt avtal	37 604	37 604
Studie- och fritidsverksamhet	0	338
Medlems- och föreningsavgifter	15 000	0
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	9 904	8 231
Övriga driftkostnader	13 601	3 934
	<u>642 087</u>	<u>633 317</u>

	2013-09-01 - 2014-08-31	2012-09-01 - 2013-08-31
Not 3 Underhållskostnader		
Planerat underhåll fasad	122 500	0
Planerat underhåll källare	39 200	0
Planerat underhåll ventilation	39 000	0
Planerat underhåll värme	0	19 626
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	36 788	24 741
	<u>237 488</u>	<u>44 367</u>

	2013-09-01 - 2014-08-31	2012-09-01 - 2013-08-31
Not 4 Ränteintäkter och liknande		
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	4 384	6 990
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	85	51
Ränteintäkter från skattekonto	37	3
	<u>4 506</u>	<u>7 044</u>

Not 5 Materiella anläggningstillgångar	2014-08-31	2013-08-31
Fastigheter		
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	7 480 990	7 480 990
Ingående avskrivningar på byggnader	-2 944 303	-2 736 585
Årets avskrivningar, byggnader	-211 873	-207 718
Bokförda värden byggnader	4 324 814	4 536 687
Mark	49 500	49 500
Utgående planenligt restvärde fastigheter	4 374 314	4 586 187
Taxeringsvärde byggnader	12 400 000	12 400 000
Taxeringsvärde mark	8 600 000	8 600 000

Not 6 Finansiella anläggningstillgångar	2014-08-31	2013-08-31
Aktier och andelar		
Andel i HSB Uppsala	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-08-31	2013-08-31
Fastighetsavgift	9 736	9 680
Kostnader för vatten och avlopp	1 030	0
Sophämningskostnader	481	0
Kostnader för övriga förbrukningsavgifter	495	0
Försäkringspremier	3 844	3 740
Kabel TV-avgifter m.m.	1 652	1 616
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	3 000	9 000
Upplupna ränteintäkter	2 330	3 861
	<u>22 568</u>	<u>27 897</u>

Not 8 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition enl stämmobeslut	Räkenskaps- årets resultat	Belopp vid årets utgång
Insatser	9 265			9 265
Underhållsfond	1 450 746	143 763		1 594 509
Balanserat resultat	844 894	92 546		937 440
Redovisat resultat	236 309	-236 309	49 547	49 547
	2 541 213	0	49 547	2 590 761

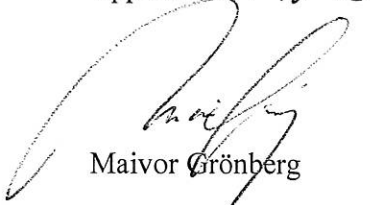
Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Löptid	Skuldbelopp
Länsförsäkringar	2,43%	2017-03-30	1 300 750
Swedbank	2,89%	2016-01-27	900 000
Summa			2 200 750
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			0
Summa			2 200 750
Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år			2 200 750

**Not 10 Upplupna kostnader
och förutbetalda intäkter**

	2014-08-31	2013-08-31
Löner och arvoden	17 000	11 025
Arbetsgivaravgifter	5 341	3 464
Reparationskostnader	0	12 661
Underhållsutgifter	0	19 626
Arvode revision	7 778	7 617
Elavgifter	2 417	2 400
Uppvärmningskostnader	1 806	1 647
Förutbetalda hyror och avgifter	87 876	79 371
Upplupna räntekostnader	7 219	6 055
	129 438	143 866

Uppsala 2014-10-08



Maivor Grönberg



Erik Östlund



Nils-Åke Larsson

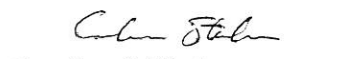


Juan de Santiago



Jim Tallroth

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2014-10-30



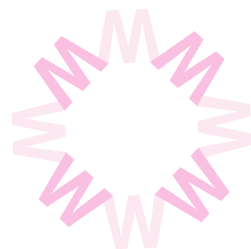
Caroline Stålheim
Av föreningen vald revisor



Elias Nesru

BoRevision AB
Av HSB utsedd revisor

widerlöv&co



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf 17 Atrillerifältet, org.nr. 717600-4799

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 17 Atrillerifältet för år 2013-2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf 17 Atrillerifältet för år 2013-2014.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

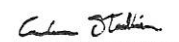
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

Uttalanden

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

Uppsala den 24/10 2014



Caroline Stålheim

Av föreningen vald
revisor

30-10-2014


Elias Nesru

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

widerlöv&co

