

17 maj 1830  
Per Uansted

Härmed kallas medlemmarna i HSB Brf 25 Ane i Uppsala till ordinarie föreningsstämma.

**TISDAGEN den 26 april 2016 kl 19.00**

**LOKAL: Lokalen i källaren (övernattningsrummet)**

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

1. Föreningsstämmans öppnande;
2. Val av stämмоordförande; *Olgsson*
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare; *E. WERNERSSON*
4. Godkännande av röstlängd; *Ja*
5. Godkännande av dagordning; *Ja*
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet; *Åsa & Tommy Olsson*
7. Val av minst två rösträknare; *Samma som 7*
8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning; *Ja*
9. Genomgång av styrelsens årsredovisning; *Ja*
10. Genomgång av revisorernas berättelse; *Ja*
11. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen; *Ja*
12. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen; *Ja*
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter; *Ja*
14. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman. *60k*
15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter; *3+1*
16. Val av styrelsens styrelseledamöter och suppleanter; *Tommy, Per, Åsa + Frida*
17. Presentation av HSB-ledamot; *Eliert*
18. Beslut om antal revisorer och suppleant; *1+1*
19. Val av revisor/er och suppleant; *Sture + Erik*
20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen; *2*
21. Val av valberedning och ordförande i valberedningen; *Axel + Erik W*
22. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB; *Per + Frida*
23. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen;
24. Föreningsstämmans avslutande;

**STYRELSEN**

**VÄLKOMNA**

Styrelsen för HSB Brf 25 Ane får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 till och med 2015-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt, för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet samt i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

#### *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

Under året så har vi anlitat Upplands Boservice AB för fastighetsförvaltning. Detta har medfört att föreningen har höjt standarden på boendet och med hjälp Upplands Boservice expertis även gjort en rad reparationer samt underhållsåtgärder som påverkat resultatet för fastighetsskötsel och reparationsarbeten. Styrelsen har även sett över föreningens elabonnemang vilket bidrar till en minskad kostnad. Föreningen planerar att under 2016 investera i markiser på fasadens södra sida.

#### *Föreningens ekonomi*

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se not 1 under tilläggsupplysningar.

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

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 41 485 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 148 610 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 26 247 kr.

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 692 kronor per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

### **Fastighet**

Föreningens fastigheter Svartbäcken 31:2 har ett taxeringsvärde uppgående till 12 571 000 kr, varav byggnadsvärdet är 8 136 000 kr.

Föreningens hus byggdes 1945.

2008 målades källargången och tvättstugan.

2009 genomfördes mindre målningsarbeten så som taken till entréerna.

energideklaration, radonmätning samt en fuktmätning i källaren.

2009-2011 genomfördes omfattande markarbeten kring fastigheten, dränering och isolering av källarplanet, asfaltering och ny belysning på framsidan, vägbom och nya cykelställ samt asfaltering av parkeringsplatsen.

2010 installerades kodlås till trapphusen.

2012 Fasadens östra och västra fönster målades om

2013 Renoverat tvättstuga och torkrum. Obligatorisk ventilations kontroll, byte av samtliga termostater, justering av ventiler och injustering av värme.

2014 Renovering av ytskikt i cykelrum och hobbyrum.

### **Lägenhetsfördelning**

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

		Antal
Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	6
med sammanlagd yta av 1 098 kvm	2 rok	6
	3 rok	6
Summa bostadslägenheter		<u>18</u>
Lokaler, 24 kvm		1
Hobbyrum		3
P-plats med motorvärmare		11

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Uppsala.

### **Underhåll av fastigheten**

I slutet av året genomfördes reparation av fasadens puts denna bokförs under 2016, total kostnad 25 539 kr.

Under kommande året kommer mindre målningsarbeten att genomföras med en kostnad på ca 20 000 kr.

### **Föreningens underhållsfond**

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 305 869 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 120 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 26 247 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna gjordes den 18 augusti 2015.

### **MEDLEMSINFORMATION**

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 26.

Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 0, antal avgående medlemmar under räkenskapsåret 1.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 25.

Under året har 1 (1) bostadsrätter överlåtit.

*Inom parentes anges antal föregående år.*

### **Styrelse**

Styrelsen har följande sammansättning:

Tommy Olofsson	ordförande
Erik Wernersson	sekreterare
Per Vamstad	ledamot
Tommy Olsson	ledamot utsedd av HSB Uppsala

Suppleanter är:

Rona Mirza

Frida Persson

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelsens ledamot Erik Wernersson samt suppleanten Rona Mirza.

### **Revisorer**

Revisor är Sture Andersson med Lisa Henningsson som suppleant, valda av stämman samt en av HSB utsedd revisor.

### **Valberedning**

I valberedningen ingår Gudrun Elvhage samt Lisa Henningsson, varav Gudrun Elvhage som sammankallande. Lisa Henningsson har avgått 2015-10-22.

### **Sammanträden**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 april 2015. Extra stämma hölls 13 maj 2015 för antagande av nya stadgar.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden, inklusive konstituerande.

### **Skötsel av fastigheterna**

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

Upplands Boservice AB sköter om hela fastigheten.

Medlemmarna genomför trappstäd samt vår/höst städdag.

Föreningen har avtal med Siemens avseende fjärrvärme undercentral, detta avtal sägs upp 2016 då samma åtgärder ingår i avtalet med Upplands Boservice.

### **Administration**

Den allmänna administrationen sköts av förvaltare ifrån HSB Uppsala.  
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

### **Studie- och fritidsverksamhet**

Styrelsen har under året deltagit vid en av HSB Uppsalas kurser.

### **Övrigt**

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

## **FLERÅRSÖVERSIKT**

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

	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Genomsnittlig årsavgift					
bostäder kr/kvm	692	679	659	659	659
Låneskuld kr/kvm	3 905	3 936	3 968	4 000	4 032
Likvida medel	570	461	368	532	438
Kassalikviditet	221,8%	215,7%	147,3%	227,2%	229,0%
Soliditet	9,5%	10,2%	9,6%	14,0%	17,0%
Överskott för underhåll kr/kvn	111	186	165	172	203
Nettoomsättning	831	813	785	790	786
Resultat efter finansiella poste	-41	26	-262	7	116
Årets resultat	-41	26	-262	7	116
Eget kapital	487	529	503	765	758
varav underhållsfond	306	237	489	515	470
Utfört underhåll	26	40	351	93	21

Se definitioner under tilläggsupplysningar.

### **Ekonomisk ställning och resultat**

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

**RESULTATDISPOSITION**

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	190 095
Årets resultat	<u>-41 485</u>
Att disponera	148 610

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	120 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-26 247
Balanserat resultat	<u>54 857</u>
	148 610

<b>RESULTATRÄKNING</b>	1	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	831 061	812 732
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>831 061</b>	<b>812 732</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighets- och driftkostnader	3	- 508 351	- 406 312
Övriga externa kostnader	4	- 7 149	- 7 565
Personalkostnader	5	- 78 852	- 73 917
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 140 827	- 144 992
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>- 735 179</b>	<b>- 632 786</b>
<b><i>Rörelseresultat</i></b>		<b>95 882</b>	<b>179 946</b>
<b>Finansiella poster</b>	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		563	2 143
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 137 930	- 156 527
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-137 367</b>	<b>-154 384</b>
<b><i>Resultat efter finansiella poster</i></b>		<b>-41 485</b>	<b>25 562</b>
<b><i>Resultat före skatt</i></b>		<b>-41 485</b>	<b>25 562</b>
<b><i>Årets resultat</i></b>		<b>-41 485</b>	<b>25 562</b>

## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	<u>4 547 760</u>	<u>4 688 587</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		4 547 760	4 688 587
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	<u>500</u>	<u>500</u>
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 548 260</b>	<b>4 689 087</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	570 699	462 311
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	<u>16 754</u>	<u>20 439</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		587 453	482 750
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>587 453</b>	<b>482 750</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 135 713</b>	<b>5 171 837</b>



<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	Not	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 565	32 565
Fond för yttre underhåll		<u>305 869</u>	<u>236 790</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		338 434	269 355
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		190 095	233 612
Årets resultat		<u>-41 485</u>	<u>25 562</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		148 610	259 174
<b>Summa eget kapital</b>	12	<b>487 044</b>	<b>528 529</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	<u>4 384 263</u>	<u>4 420 175</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 384 263</b>	<b>4 420 175</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	35 912	35 912
Leverantörsskulder		41 660	35 480
Övriga skulder	14	9 564	43 708
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	<u>177 270</u>	<u>108 032</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>264 406</b>	<b>223 132</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 135 713</b>	<b>5 171 837</b>

## STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	<u>4 705 000</u>	<u>4 705 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>4 705 000</b>	<b>4 705 000</b>

### Ansvarsförbindelser

Inga Inga

### ***Tilläggsupplysningar***

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

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

Årsredovisningen upprättas för andra gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan de två senaste räkenskapsåren och de närmast föregående räkenskapsåren.

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

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

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

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

#### ***Fastigheter***

Avskrivning av byggnader sker enligt en linjär avskrivningsplan varav återstår 30 år. Stolpbelysning skrivas av med 10 % per år och markarbeten skrivs av linjärt med 20 % per år.

#### ***Underskottsavdrag***

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

Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 2 048 452 kr.

**Definitioner nyckeltal**

*Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm* beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

*Låneskuld kr/kvm.* Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

*Likvida medel* består av föreningens placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala.

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

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

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

*Nettoomsättning* – de olika delposterna redovisas i not ”nettoomsättning”.

*Resultat efter finansiella poster och årets resultat* – se resultaträkningen.

*Eget kapital och underhållsfond* – se balansräkningens skuldsida.

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

	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
<b>Not 1 Förenklat kassaflöde</b>		
Resultat efter finansiella poster	-41 485	25 562
Tillkommer: avskrivningar	140 827	144 992
Ökning/minskning av långfristiga skulder	-35 912	-35 912
<b>Årets förenklade kassaflöde</b>	<b>63 430</b>	<b>134 642</b>

Resultat efter finansiella poster justeras genom att avskrivningarna (som inte innebär någon utbetalning) ersätts av föreningens amorteringar (som är en utbetalning).

Förenklat kassaflöde är relevant under förutsättning att amorteringstakten på föreningens lån är i överensstämmelse med tillgångarnas beräknade livslängd.

	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	760 080	745 176
Hysesintäkter lokaler	46 176	43 974
Hysesintäkter p-platser	24 360	23 582
Pantförskrivningsavgift	445	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>831 061</b>	<b>812 732</b>

	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
<b>Not 3 Fastighets- och driftkostnader</b>		
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	31 248	157
Serviceavtal	13 751	3 828
Sotning och rengöring kanaler	0	11 000
Snörenhållning	25 394	15 168
Förbrukningsmaterial	4 577	1 598
Reparationer	54 048	9 851
Elavgifter	28 513	33 788
Uppvärmning	158 747	142 761
Vatten och avlopp	31 233	28 512
Sophämtning	26 501	27 543
Fastighetsförsäkringar	9 750	9 652
Kabel-TV, bredband m.m.	15 484	15 304
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	23 734	23 266
Administrativ förvaltning enligt avtal	29 984	24 159
Vicevärdstjänster enl avtal	13 125	0
Övriga externa tjänster, drift	5 410	11 605
Studie- och fritidsverksamhet	1 980	2 100
Medlems- och föreningsavgifter	5 700	5 700
Övriga driftkostnader	2 925	399
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>482 104</b>	<b>366 391</b>
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll tak	3 438	0
Planerat underhåll mark	3 447	0
Planerat underhåll invändigt	6 759	0
Planerat underhåll värme	2 822	3 226
Planerat underhåll el-installationer	0	4 195
Planerat underhåll vatten och avlopp	9 781	0
Planerat underhåll övrig utrustning	0	32 500
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>26 247</b>	<b>39 921</b>
<b>Summa fastighets- och driftkostnader</b>	<b>508 351</b>	<b>406 312</b>
	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Revisionsarvode extern revisor	7 149	7 565
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>7 149</b>	<b>7 565</b>

	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
<b>Not 5 Personalkostnader</b>		
Styrelsearvode	60 000	60 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	18 852	13 917
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>78 852</b>	<b>73 917</b>
	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
<b>Not 6 Av- och nedskrivningar</b>		
Avskrivning byggnader	119 261	119 261
Avskrivning markanläggningar	21 566	21 566
Avskrivning maskiner och inventarier	0	4 165
<b>Summa av- och nedskrivningar</b>	<b>140 827</b>	<b>144 992</b>
	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
<b>Not 7 Finansiella poster</b>		
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	475	2 090
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	63	31
Ränteintäkter från skattekonto	25	22
Räntekostnader	-137 930	-156 527
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-137 367</b>	<b>-154 384</b>

<i>Not 8 Materiella anläggningstillgångar</i>	2015-12-31	2014-12-31
<i>Fastigheter</i>		
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	5 366 873	5 366 873
Ingående avskrivningar på byggnader	-1 669 779	-1 550 518
Årets avskrivningar, byggnader	-119 261	-119 261
<b><i>Bokförda värden byggnader</i></b>	<b>3 577 833</b>	<b>3 697 094</b>
Mark	30 000	30 000
Markanläggningar	1 077 946	1 077 946
Akkumulerade avskrivningar på markanl.	-116 453	-94 887
Årets avskrivningar på markanläggningar	-21 566	-21 566
<b><i>Utgående planenligt restvärde fastigheter</i></b>	<b>4 547 760</b>	<b>4 688 587</b>
<i>Taxeringsvärde byggnader</i>	8 136 000	8 136 000
<i>Taxeringsvärde mark</i>	4 435 000	4 435 000
<i>Maskiner och inventarier</i>		
Inventarier, ing anskaffningsvärde	20 833	20 833
Ingående avskrivningar på inventarier	-20 833	-16 668
Årets avskrivningar på inventarier	0	-4 165
<b><i>Restvärde maskiner och inventarier</i></b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Not 9 Andra långfr. värdepappersinnehav</i>	2015-12-31	2014-12-31
<i>Aktier och andelar</i>		
Andel i HSB Uppsala	500	500
<b><i>Summa andra långfr. v.pappersinnehav</i></b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<i>Not 10 Övriga fordringar</i>	2015-12-31	2014-12-31
Avräkning klientmedelskonto	73 602	0
I avräkning med HSB Uppsala	495 141	459 912
Avräkning skatter och avgifter	995	970
Skattefordringar	961	1 429
<b><i>Summa övriga fordringar</i></b>	<b>570 699</b>	<b>462 311</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader  
och upplupna intäkter**

	2015-12-31	2014-12-31
Kostnader för vatten och avlopp	0	2 424
Sophämningskostnader	0	1 442
Försäkringspremier	10 305	9 750
Kabel TV-avgifter m.m.	3 959	3 871
Förvaltningsavtal	2 490	2 952
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>16 754</b>	<b>20 439</b>

**Not 12 Förändring av eget kapital**

	Belopp vid årets ingång	Disposition enl stämmobeslut	Räkenskaps- årets resultat	Belopp vid årets utgång
Insatser	32 565			32 565
<i>Summa medlemsinsatser</i>	<i>32 565</i>			<i>32 565</i>
Underhållsfond	236 790	69 079		305 869
Balanserat resultat	233 612	-43 517		190 095
Redovisat resultat	25 562	-25 562	-41 485	-41 485
	528 529	0	-41 485	487 044

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

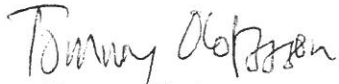
Långgivare	Ränta	Löptid	Skuldbelopp
Stadshypotek	4,08%	2017-01-30	621 145
Stadshypotek	2,20%	2020-06-30	504 530
Stadshypotek	2,02%	2020-12-01	452 972
Stadshypotek	3,72%	2018-06-30	468 680
Stadshypotek	1,55%	2016-02-08	452 100
Stadshypotek	3,63%	2020-09-01	469 002
Stadshypotek	5,08%	2021-01-30	451 746
Länsförsäkringar	1,43%	2016-01-30	500 000
Länsförsäkringar	1,43%	2016-01-30	500 000
Summa			4 420 175
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			35 912
Summa			4 384 263
Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år			4 240 615

<i>Not 14 Övriga skulder</i>	2015-12-31	2014-12-31
Momsskulder	318	0
Fond för inre underhåll	9 246	9 246
Källskatt för arvoden och personallöner	0	18 000
Avräkning sociala avgifter	0	16 462
<b><i>Summa övriga skulder</i></b>	<b>9 564</b>	<b>43 708</b>

<i>Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2015-12-31	2014-12-31
Löner och arvoden	60 000	0
Arbetsgivaravgifter	18 852	0
Arvode revision	7 151	7 102
Elavgifter	1 939	2 869
Uppvärmningskostnader	17 063	24 930
Förutbetalda hyror och avgifter	63 219	61 458
Upplupna räntekostnader	9 046	11 673
<b><i>Summa uppl kostn och förutbet int</i></b>	<b>177 270</b>	<b>108 032</b>




Uppsala 2016 - 03-08

  
Tommy Olofsson

  
Erik Wernersson

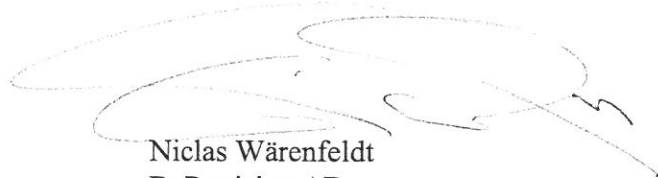
  
Per Vamstad

  
Tommy Olsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2016-03-31



Sture Andersson  
Av föreningen vald revisor



Niclas Wärenfeldt  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd  
revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf 25 Ane, org.nr. 717600-5002

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 25 Ane för år 2015.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

#### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf 25 Ane för år 2015.

#### Styrelsens ansvar

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

#### Revisorns ansvar

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

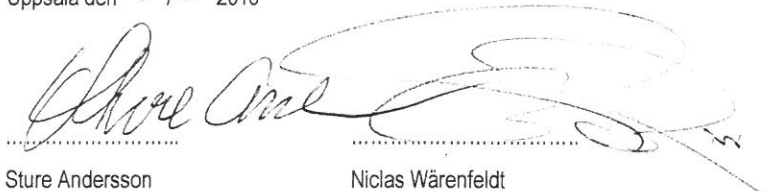
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 31/3 2016



Sture Andersson

Av föreningen vald  
revisor



Niclas Wärenfeldt

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor

# MOTION TILL HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING ANE, FÖRENINGSTÄMMA 2016

## UPPHANDLING AV STÄDTJÄNSTER FÖR FÖRENINGENS GEMENSAMMA UTRYMMEN.

### BAKGRUND

Trappstäd är nu uppdelat så varje lägenhet städar trappen var 7e vecka och källaren var 19e vecka. Dessa områden används dagligen och kravet på renlighet är viktigt för att behålla värdet i föreningen och tex inte sprida sjukdomar.

Problemet som jag uppfattar det är att städningen ibland glöms bort eller att det kan vara tungt att bära städutrustningen, upp och ner för trapporna. Om det skulle hända något med den som städar kan också styrelsen ställas som ansvarig arbetsgivare.

För utrymmen som används dagligen anser jag också bör städas oftare. Att anlita en städfirma som genomför denna uppgift med kvalitet och med rutin höjer värdet att bo i vår förening.

### FÖRSLAG TILL BESLUT

Föreningen upphandlar städtjänster för trapuppgångar, källarkorridor, cykelrum, tvättstuga och torkrum. Samt höjer årsavgiften för att täcka denna kostnad.

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Uppsala 2016-01-11  
Ort datum

\_\_\_\_\_  
Namn

12-2025-1-10-7  
Lägenhetsnummer

Ja

Särskild fråga ifrån styrelsen att behandlas under föreningsstämman

Styrelsen gav i januari uppdraget till vår förvaltare Andreas Holmqvist att kontrollera vilka erbjudanden vi som förening kan få på tv och bredband. Nedan är svaret ifrån Andreas:

Jag har nu även varit i kontakt med Bredbandsbolaget för att inhämta en offert gällande TV, bredband och telefoni. Comhems offert fanns med sedan tidigare förvaltar rapport. Men summerar nedan deras kostnadsbild per månad (ex.moms/lägenhet):

Bredbandsbolaget:	Enbart TV:	89kr
	"Triple play" TV, bredband och telefoni:	204kr

Bredband 100/100 + telefoni  
Digital FiberTV T-1 Bas  
1 HD-Digitalbox per lägenhet

ComHem	Enbart TV:	33kr
	"Triple play" TV, bredband och telefoni	152kr

Då ingår analog Tv som idag/ DigitaltTv Grundutbud inklusive Box,  
Bredband 100/10  
IP Telefoni

Grunden för att teckna ett sådant här erbjudande är att samtliga lägenheter i föreningen ansluter sig. Om ni har en leverantör sedan tidigare så behöver ni i så fall säga upp det abonnemanget.

Vill ni ha en extra tjänst som till exempel snabbare internet eller fler kanaler än de som ingår i basutbudet så går det bra, den kostnaden står inte föreningen för utan ni kommer då få en separat faktura för just den tjänsten.

/Styrelsen

*Auklås*

*Stämman ställer sig positiv till gruppansö*

## Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en bostadsrättsförening

### Årsredovisning

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

### Förvaltningsberättelse

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

### Resultaträkning

En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under en viss tidsperiod. Normalt är tidsperioden som redovisas tolv månader och är föreningens räkenskapsår. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. förra årets intäkter och kostnader.

### Balansräkning

I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. Tillgångars belopp som redovisas här är normalt tillgångarnas nominella värde. Till exempel så motsvarar vanligtvis inte beloppet som byggnaden och marken är upptagna till i balansräkningen marknadsvärdet för byggnaden och marken, utan marknadsvärdet är normalt högre och ibland väsentligt högre. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldot per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

### Avskrivning

Ordet avskrivning är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång).

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

Den årliga avskrivningen påverkar resultat- räkningen som en kostnad.

### Föreningens intäkter (årsavgifter)

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt. I föreningen uppstår normalt kostnader för drift, underhåll samt räntekostnader och utgifter för amortering av föreningens lån. För att täcka dessa kostnader och utgifter tas det ut en avgift (årsavgift/månadsavgift) av medlemmarna. Avgiftsuttaget ska vara så stort att det täcker föreningens kostnader och utgifter men ska även täcka de framtida utgifter som kan komma att bli aktuella för att underhålla fastigheten i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan, d.v.s. säkerställa underhållet av föreningens hus. Läs mer under rubriken underhållsfond.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter och det är normalt styrelsen som beslutar om föreningens avgifter.

### Underhållsfond

Begreppet underhållsfond kan vara något förbryllande då det missvisande sker tolkningar till begreppet "fond", som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll ("underhållsfond") är en redovisningsteknisk åtgärd för att i redovisningen visa belopp som reserveras för framtida underhåll. Att tillräckliga medel reserveras och att det finns intäkter som täcker det är mycket viktigt för att säkerställa framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna.

Årets resultat i en bostadsrättsförening (sista raden i resultaträkningen) kan vara svårt att tolka. Detta beror på att de räkenskapsår då föreningen utför planerade underhållsåtgärder resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen. Denna kostnad påverkar årets resultat vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen har otillräckliga avgiftsuttag men så behöver nödvändigtvis inte vara fallet om föreningen tidigare har gjort avsättning till underhållsfonden, vilket kan ianspråkta i resultatdispositionen (se mer om detta nedan). Enkelt uttryckt har föreningen tagit höjd för denna kostnad under tidigare räkenskapsår.

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen under *kassa och bank* samt *avräkning klientmedel Upplands Boservice AB och avräkning med HSB Uppsala*. Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

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

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

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

### Eget kapital

Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust. För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet. Förändringar av fond för yttre underhåll ("underhållsfond") påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

### Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Om föreningen har ställda säkerheter redovisas dessa sist i balansräkningen. Normalt har föreningen lämnat säkerheter för sina lån och då vanligtvis genom fastighetsinteckningar. Fastighetsinteckningarna ger till exempel banker en säkerhet för de lån föreningen tagit. Det är summan av de uttagna fastighetsinteckningarna (eller andra säkerheter) som innehas av annan som ska redovisas under ställda säkerheter.

En ansvarsförbindelse redovisas då en förening har ett åtagande eller ett möjligt åtagande gentemot en annan som är osäker om/när i tiden åtagandet kan bli aktuellt och/eller om en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras. Att en bostadsrättsförening har en ansvarsförbindelse är mycket ovanligt men inte omöjligt. Ett exempel på när en förening ska redovisa en ansvarsförbindelse är om föreningen har gått i borgen för annans skuld (borgensåtagande).