

HSB Brf 42 Norby i Uppsala
Org nr 717600-4740

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	4
Flerårsöversikt	6
Förändring i eget kapital	7
Resultatdisposition	7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	11
Upplýsningar till resultaträkningen	12
Upplýsningar till balansräkningen	14

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf 42 Norby i Uppsala (717600-4740) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

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.

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 Noter.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 11 november 2013.

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

- För fastighetsskötseln har Upplands Boservice AB anlitats enligt avtal.
- Sweax AB genomför städning i tvättstugan och i föreningsstugan två gånger per år.
- Upplands Tvätt och Kylservice AB genomför årligen service på tvättstugans maskinpark.

Sedan 2012 genomför föreningen två städdagar per år för att minska behovet av extern hjälp för att spara pengar. Under städdagen har föreningen bland annat rensat hänggrännor, rensat sly och buskage, sett över och förbättrad lekplatserna och annat allmänt underhåll.

Husombud i föreningen är:

- Musserongränd 1: Daniel Jacobsson och Thomas Anchico
- Musserongränd 2: Anders Hagberg
- Norbyvägen 127: Bengt Benson
- Norbyvägen 129: Mats Duvner
- Norbyvägen 131: Kaarina Ringstad
- Konsumvägen 1: Urban Klerhed
- Konsumvägen 3: Maria Rengård Sivertsson

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

P

Styrelsen inklusive suppleanter har under året arbetat i följande grupper:

- Underhålls och miljögruppen: Daniel Jacobsson (sammankallande), Mats Duvner, Bengt Benson, Urban Klerhed, Thomas Anchico och Anders Hagberg
- Ekonomigruppen: Anna Kaczynska och Mats Duvner
- Informationsgruppen: Kaarina Ringstad
- Trivselgruppen: Anders Hagberg

Övrig administration har hanterats av styrelsen.

Studie och fritidsledare har under året varit Anders Hagberg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 610 788 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 804 025 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 104 698 kr.

Föreningen har en god ekonomi. Hyreshöjningar gjorda i början av 2014 (3 %) borgar för att säkra det långsiktiga underhållet och för att eliminera det underskott vi har haft före 2014. I och med 2014 har vi åter ett positivt resultat i föreningens ekonomi efter tidigare större renoveringar. De senaste åren har föreningen gjort flera större planerade underhållsprojekt. Trots detta är föreningens ekonomi i balans.

Styrelsen arbetar aktivt med underhållsplaner och gör avsättningar till denna som följer den plan som lagts. Genom detta kan vi finansiera underhållsprojekten utan att behöva höja avgifterna.

Kommande år ser vi ett ev. behov av att större renoveringar kommer att behöva göras av avloppstammar. Detta är något som föreningen skall undersöka under kommande år. Det är därför viktigt att vi innan en sådan renovering har en god ekonomi med positivt resultat.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 127 160 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 490 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 104 698 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

År 2016 har varit ett år då vi planerat inför arbeten som kommer att göras under 2017.

- Avloppen har utretts tillsammans med Bjerking som stått för expertkompetens och rådgivning. Arbetet kommer att utföras under 2017 alt 2018 beroende på leverantör.
- Upphandling av nya tvättmaskiner och renovering av tvättstuga. Leverans under februari 2017.

Under 2016 har vi genomfört obligatorisk ventilationskontroll (OVK). Efter granskning framkom en del brister som åtgärdades och besiktningen godkändes sedan i november 2016.

Denna kontroll skall göras var sjätte år i vår typ av fastighet.

Vi har även gjort vissa mindre arbeten såsom nya staket på Musserongränd, reparation av el till utebelysning samt tagit ner ett antal träd på fastigheten.

4

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes 6 september 2016. Vid besiktning framkom inga väsentliga brister.

Föreningen har en 20 årig underhållsplan vilket har uppdaterats under året. Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder > 400 tkr under den kommande 5-årsperioden enligt nedan:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusentals kronor</u>
2017	Renovering av tvättstuga	400 tkr
2017/2018	Renovering av avlopp	2 500 tkr
2019	Ommålning av fönster	1 000 tkr
2020	Ingen planerad renovering över	400 tkr
2021	Ingen planerad renovering över	400 tkr

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 589 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 77.

Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 7, antal avgående medlemmar under räkenskapsåret 8.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 76.

Under året har 4 (1) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Styrelsen har följande sammansättning:

Urban Klerhed	ordförande
Bengt Benson	vice ordförande
Maria Rengård Sivertsson	sekreterare
Mats Duvner	ledamot
Kaarina Ringstad	ledamot
Daniel Jakobsson	ledamot
Anna Kaczynska	ledamot, utsedd av HSB Uppsala
Thomas Anchico	suppleant
Anders Hagberg	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Kaarina Ringstad, Maria Rengård Sivertsson, Urban Klerhed och Mats Duvner.

Revisor är Roger Gustafsson, vald av föreningen, samt en revisor utsedd av HSB:s Riksförbund.

I valberedningen ingår Eva Bergknut (sammanställande), Sofia Eintrei och Daniel Lund.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 april 2016. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Föreningens äger tre fastigheter Norby 55:1, 56:1-2 öster och väster om Norbyvägen.
Föreningens fastigheter har ett taxeringsvärde uppgående till 61 024 000 kr, varav byggnadsvärdet är 22 960 000 kr.

Föreningens fastigheter byggdes 1963. En större om- och tillbyggnad genomfördes 1993.

2004, Fasadrenovering genomfördes.

2006, Ombyggnader av sophusen genomfördes.

2008, Tvättstugan renoverades.

2008, Byte av låscylinrar i alla lägenheter, garage och gemensamma förråd.

2009, Byte av samtliga altandörrar.

2010, Elrenovering. Samtlig elinstallation byttes ut.

2011, Snörasskydd monterades.

2012, Prognosstyrning installerades.

2013, Termostater byttes på samtliga element (som ett led i energieffektiviseringen).

2014, Målningsarbeten, allt det vita samt det röda på baksidan. Indragning av fibernät i föreningen samt anslutning till Bredbandsbolaget.

2015, Målningsarbete (fortsättning), allt det röda på framsidan. Ommålning av samtliga tak på bostadshusen.

2016, OVK genomfördes och brister åtgärdades.

Underhåll av fastigheterna har skett i enlighet med underhållsplanen vilken fortlöpande revideras.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt

med sammanlagd yta av 5 292 kvm

4 rok 56 st

Summa bostadslägenheter

56 st

Garage

56 st

P-plats

6 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

9

Flerårsöversikt

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	589	589	589	572
Låneskuld kr/kvm	1 339	1 396	1 447	1 498
Likvida medel	2 230	1 629	2 927	3 117
Kassalikviditet i %	227,5	157,9	181,2	301,2
Soliditet i %	24,2	18,0	22,1	24,5
Överskott för underhåll kr/kvm	200	198	205	181
Nettoomsättning	3 267	3 269	3 188	3 027
Resultat efter finansiella poster	617	-777	-259	437
Årets resultat	611	-777	-259	437
Eget kapital	2 405	1 796	2 574	2 833
varav underhållsfond	1 127	2 094	2 516	2 169
Utfört underhåll	105	1 503	1 023	254

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 samt klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

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.

19

Förändring i eget kapital

	Medlems <u>insatser</u>	Upplåtelse <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	476 030	-	2 093 949	3 747	-777 299	1 796 427
Resultatdisposition enligt stämmobeslut:						
Reservering fond för yttre underhåll			536 000			
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 502 789			
Balanseras i ny räkning				189 490	777 299	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					610 788	610 788
Belopp vid årets utgång	<u>476 030</u>	<u>0</u>	<u>1 127 160</u>	<u>193 237</u>	<u>610 788</u>	<u>2 407 215</u>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	193 237
Årets resultat	610 788
Att disponera	<u>804 025</u>
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	490 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-104 698
Balanserat resultat	<u>418 723</u>
Summa	804 025

Ekonomisk ställning och resultat

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

P

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 266 848	3 269 436
Summa rörelseintäkter		3 266 848	3 269 436
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-2 037 574	-3 409 516
Övriga externa kostnader	4	-23 794	-32 341
Personalkostnader och arvoden	5	-95 812	-75 351
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-320 850	-320 850
Summa rörelsekostnader		-2 478 030	-3 838 058
Rörelseresultat		788 818	-568 622
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 165	9 488
Räntekostnader och liknande resultatposter		-173 195	-218 165
Summa finansiella poster		-172 030	-208 677
Resultat efter finansiella poster		616 788	-777 299
Resultat före skatt		616 788	-777 299
Skatter			
Skatt på årets resultat		-6 000	0
Årets resultat		610 788	-777 299

P

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	7 972 944	8 293 794
Summa materiella anläggningstillgångar		7 972 944	8 293 794
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		7 973 444	8 294 294
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		5 061	208
Övriga fordringar	9	2 230 237	1 629 473
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	83 133	66 212
Summa kortfristiga fordringar		2 318 431	1 695 893
Summa omsättningstillgångar		2 318 431	1 695 893
SUMMA TILLGÅNGAR		10 291 875	9 990 187

P

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		476 030	476 030
Fond för yttre underhåll		1 127 160	2 093 949
Summa bundet eget kapital		1 603 190	2 569 979
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		193 237	3 746
Årets resultat		610 788	-777 299
Summa fritt eget kapital		804 025	-773 553
Summa eget kapital		2 407 215	1 796 426
<i>Långfristiga skulder</i>	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		6 778 000	7 120 000
Summa långfristiga skulder		6 778 000	7 120 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	306 000	270 000
Leverantörsskulder		111 556	173 238
Skatteskulder		15 629	7 229
Övriga skulder	12	176 897	170 869
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	496 578	452 424
Summa kortfristiga skulder		1 106 660	1 073 760
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		 10 291 875	 9 990 186

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en linjär 80-årig avskrivningsplan, varav det återstår 28 år. Avskrivning av bredbandsinstallationen sker enligt en linjär 10-årig avskrivningsplan, varav det återstår 7 år.

Inkomstskatt

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

<i>Förenklat kassaflöde</i>	2016	2015
Resultat efter finansiella poster	610 788	-777 299
Tillkommer avskrivningar	320 850	320 850
Ökning/minskning av långfristiga skulder	-306 000	-270 000
<i>Årets förenklade kassaflöde</i>	625 638	-726 449

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.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 117 624	3 117 624
Avsättning till inre fond	-11 545	-11 545
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter	154 560	154 560
Överlåtelseavgift	2 216	1 113
Pantförskrivningsavgift	3 993	3 114
Övriga intäkter	0	4 570
Summa nettoomsättning	3 266 848	3 269 436

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	186 252	179 412
Serviceavtal	27 702	29 020
Entreprenadstöd	7 668	7 308
Snörenhållning	4 014	2 822
Förbrukningsmaterial	1 727	5 183
Reparationer	105 429	135 551
Elavgifter	58 543	51 240
Uppvärmning	611 102	560 968
Vatten och avlopp	146 191	152 749
Sophämtning	85 918	99 460
Fastighetsförsäkringar	48 183	45 879
Kabel-TV, bredband m.m	140 928	146 501
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	415 072	406 672
Administrativ förvaltning enligt avtal	56 733	48 113
Övriga externa tjänster, drift	9 739	7 675
Studie- och fritidsverksamhet	9 495	4 050
Medlems- och föreningsavgifter	17 100	17 100
Övriga driftskostnader	1 080	7 024
Summa driftkostnader	1 932 876	1 906 727

A

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll tak	0	921 905
Planerat underhåll fasad	0	580 884
Planerat underhåll ventilation	73 585	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	31 113	0
<i>Summa underhållskostnader</i>	104 698	1 502 789
Summa fastighets- och driftkostnader	2 037 574	3 409 516

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Hyror och arrende	6 409	6 403
Förbrukningsinventarier o dyl.	5 072	11 727
Kontorsmaterial och liknande	0	1 285
Konsultarvoden	3 770	4 673
Revisionsarvode extern revisor	8 543	8 253
Summa övriga externa kostnader	23 794	32 341

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Styrelsearvoden	71 050	56 600
Arvoden föreningsrevisor	2 000	2 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	22 762	15 491
Övriga personalkostnader	0	1 260
Summa personalkostnader och arvoden	95 812	75 351

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Finansiella poster

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 057	1 446
Ränteintäkter från placeringar	0	7 888
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	6	56
Ränteintäkter från skattekonto	101	98
Räntekostnader	-173 195	-218 165
Summa finansiella poster	-172 031	-208 677

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	14 889 010	14 889 010
Ingående avskrivning på byggnader	-6 792 666	-6 471 816
Årets avskrivningar, byggnader	-320 850	-320 850
Bokförda värden byggnader	7 775 494	8 096 344
Mark	197 450	197 450
Utgående redovisat värde byggnader och mark	7 972 944	8 293 794
Taxeringsvärde byggnad	22 960 000	22 960 000
Taxeringsvärde mark	38 064 000	38 064 000

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	500
Summa andra långfr. v.pappersinnehav	500	500

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Avräkning klientmedelskonto	788 397	1 088 791
I avräkning med HSB Uppsala	1 441 601	540 544
Skattekonto	239	138
Summa övriga fordringar	2 230 237	1 629 473

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	9 067	0
Sophämningskostnader	6 469	1 764
Försäkringspremier	16 742	14 700
Kabel-TV avgifter m.m.	16 267	15 982
Förvaltningsavtal	9 619	8 094
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	3 969	15 280
Övrigt upplupet och förutbetalt	21 000	10 392
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	83 133	66 212

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	7 084 000	7 390 000
Summa långfristiga skulder	7 084 000	7 390 000
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	15 547 900	15 547 900
Summa ställda säkerheter	15 547 900	15 547 900

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2016-12-31</u>
Stadshypotek AB	1,15	2018-12-30	2 525 100
Länsförsäkringar	3,27	2019-12-30	1 558 900
Länsförsäkringar	2,96	2017-12-30	<u>3 000 000</u>
Summa			7 084 000
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			<u>-306 000</u>
Totalt			6 778 000
Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år			5 554 000

Not 12 Övriga skulder

	<u>2016-01-01 -2016-12-31</u>	<u>2015-01-01 -2015-12-31</u>
Fond för inre underhåll	172 047	170 869
Övriga kortfristiga skulder	4 850	0
Summa övriga skulder	176 897	170 869

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

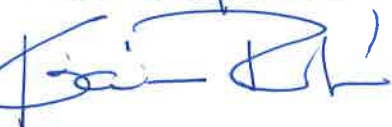
	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Löner och arvoden	68 450	56 500
Arbetsgivaravgifter	21 601	16 635
Reparationskostnader	6 765	0
Underhållsutgifter	20 500	0
Kostnader för förvaltningsavtal	4 014	0
Arvode revision	8 480	8 250
Elavgifter	5 869	5 011
Uppvärmningskostnader	82 992	81 624
Förutbetalda hyror och avgifter	254 611	259 028
Upplupna räntekostnader	23 296	24 768
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	608
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	<u>496 578</u>	<u>452 424</u>

Uppsala 2017-04-09

Urban Klerhed



Maria Rengård Sivertsson



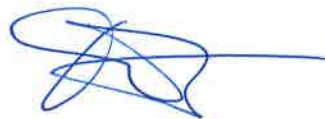
Kaarina Ringstad



Anna Kaczynska



Bengt Benson




Mats Duvner

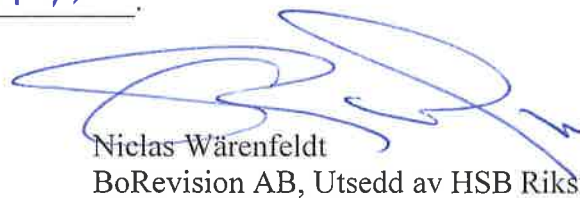


Daniel Jakobsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-11.



Roger Gustafsson
Av föreningen vald revisor



Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf 42 Norby i Uppsala, org.nr. 717600-4740

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 42 Norby i Uppsala för år 2016.

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 2016 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. Revisorerans 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 revisors sed 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. De 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 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 42 Norby i Uppsala för år 2016 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 revisorssed 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 2017 - 05-11

Niclas Wärenfeldt

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Roger Gustafsson

Av föreningen vald revisor