

**HSB Brf Ettan i Uppsala**  
**Org nr 717600-4955**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2018**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	4
Flerårsöversikt	5
Förändring i eget kapital	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	10
Upplysningar till resultaträkningen	10
Upplysningar till balansräkningen	13

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Ettan i Uppsala (717600-4955) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1934. Föreningen äger byggnaden på fastighet Kvargärdet 26:6 som byggdes år 1934 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-07-13.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-26. Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

#### *Styrelsens sammansättning:*

Kristina Andersson	Ordförande	i tur att avgå
Harmik Lindfors	Vice ordförande	
Monika Kähr	Sekreterare	
Karolina Eriksson	Ledamot	
Anneli Palm	Ledamot	i tur att avgå
Christer Andersson	Ledamot	utsedd av HSB Uppsala avgick 2018-04-26
Thomas Matzen	Suppleant	i tur att avgå
Patrick Rönnkvist	Suppleant	

Firmatecknare är styrelseledamöterna två i förening.  
Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Lars Kristian Stölen, vald av föreningen och Niclas Wärenfeldt från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

I valberedningen ingår Arvid Järbel (sammankallande) och Gustav Hagman.

Som vicevärd har Per Askling fungerat.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Upplands Boservice AB	Ekonomisk förvaltning
Upplands Boservice AB	Fastighetsskötsel
WI-Vent	Ventilation
Ragn-Sells	Återvinning
Siemens	Service av fjärrvärmeanläggning
Clean Lokalvård i Uppsala	Trappstäd
OTIS	Hisservice

***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

***Ekonomi***

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 417 599 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 1 099 964 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 319 804 kr.

***Underhåll och investeringar***

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 342 268 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 592 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 319 804 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Inget större underhåll har utförts under 2018.

Under 2019 planeras det att laga sprickor i fasaden på gårdssidan, putsning av fasaden mot gården, målning av takskivor och plåttak, rostskyddsbehandling av stålbalkar under balkongerna och målning av fönster.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes 2018-07-03.

En städdag hölls under våren. Höstens städdag ställdes in då styrelsen senaste åren upplevt ett minskat engagemang hos medlemmarna för denna typ av aktivitet/social sammankomst.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 992 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 slut var medlemsantalet 80 (81).

Under året har 4 (8) bostadsrätter överlåtits.

*Inom parentes anges antal föregående år.*

Föreningens fastighet Kvarngärdet 26:6 har ett taxeringsvärde uppgående till 39 884 000 kr, varav byggnadsvärdet är 24 156 000 kr. Fastigheten bebyggdes 1934.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	12 st
med sammanlagd yta av 2 548 kvm	1 roksk	3 st
	2 rok	24 st
	2 roksk	16 st
	3 rok	1 st
	3 roksk	<u>1 st</u>
Summa bostadslägenheter		57 st
Lokaler med hyresrätt 112 kvm		1 st
Garage		10 st
P-platser		11 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam.

## 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>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	992	985	963	963
Låneskuld kr/kvm	5 503	5 563	5 624	5 684
Likvida medel	2 933	2 418	1 550	1 020
Kassalikviditet i %	57,1	361,1	286,5	177,6
Soliditet i %	19,7	17,6	15,1	13,3
Överskott för underhåll kr/kvm	414	403	287	334
Nettoomsättning	2 799	2 782	2 691	2 693
Resultat efter finansiella poster	418	543	402	-1 066
Årets resultat	418	543	402	-1 066
Eget kapital	3 688	3 272	2 727	2 325
varav underhållsfond	1 342	885	478	1 545
Utfört underhåll	320	167	0	1 594

### 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 ev. placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt fram till och med 2017 klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

*Kassalikviditet* beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån.

*Soliditet* beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

*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.

2

### 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>	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>82 746</b>	<b>1 162 764</b>	<b>885 000</b>	<b>596 705</b>	<b>542 928</b>	<b>3 270 143</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll			624 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-166 732			
Balanseras i ny räkning				85 660	-542 928	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					417 599	417 599
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>82 746</b>	<b>1 162 764</b>	<b>1 342 268</b>	<b>682 365</b>	<b>417 599</b>	<b>3 687 742</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	682 365
Årets resultat	417 599
Att disponera	1 099 964
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	592 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-319 804
Balanserat resultat	827 768
Summa	1 099 964

### *Ekonomisk ställning och resultat*

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	<u>2 798 568</u>	<u>2 781 827</u>
<b>Summa rörelseintäkter</b>		2 798 568	2 781 827
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 708 948	-1 497 462
Övriga externa kostnader	4	-9 829	-10 132
Personalkostnader och arvoden	5	-88 096	-99 577
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-362 739</u>	<u>-362 740</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-2 169 612	-1 969 911
<b>Rörelseresultat</b>		628 956	811 916
<b>Finansiella poster</b>	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 335	2 435
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-214 692</u>	<u>-271 423</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		-211 357	-268 988
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		417 599	542 928
<b>Resultat före skatt</b>		<u>417 599</u>	<u>542 928</u>
<b>Årets resultat</b>		417 599	542 928

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	15 751 729	16 114 468
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>15 751 729</u>	<u>16 114 468</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		15 752 229	16 114 968
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		4 904	0
Övriga fordringar	9	2 925 935	2 413 719
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	63 652	54 651
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>2 994 491</u>	<u>2 468 370</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	11	9 784	10 211
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>9 784</u>	<u>10 211</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		3 004 275	2 478 581
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		18 756 504	18 593 549



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		1 245 510	1 245 510
Fond för yttre underhåll		1 342 268	885 000
Summa bundet eget kapital		2 587 778	2 130 510
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		682 365	596 705
Årets resultat		417 599	542 928
Summa fritt eget kapital		1 099 964	1 139 633
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 687 742</b>	<b>3 270 143</b>
<i><b>Långfristiga skulder</b></i>	12		
Övriga skulder till kreditinstitut		9 811 120	14 637 616
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 811 120</b>	<b>14 637 616</b>
<i><b>Kortfristiga skulder</b></i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	4 826 496	160 664
Leverantörsskulder		64 882	188 696
Skatteskulder		6 975	5 919
Övriga skulder	13	20 646	20 646
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	338 643	309 865
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 257 642</b>	<b>685 790</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 756 504</b>	<b>18 593 549</b>

## 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 67-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 46 år. Säkerhetsdörrar skrivs av på 46 år, cykelställ och pergola på 10 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 %.

#### *Skulder till kreditinstitut*

Av föreningens lån förfaller 4 716 tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

## Upplysningar till resultaträkningen

### Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 527 860	2 509 434
Hysesintäkter lokaler	126 900	124 200
Hysesintäkter garage	64 800	67 134
Hysesintäkter p-platser	68 000	67 177
Överlåtelseavgift	5 690	7 828
Pantförskrivningsavgift	2 254	3 564
Övriga intäkter	3 064	2 490
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 798 568</b>	<b>2 781 827</b>

**Not 3 Drift- och underhållskostnader**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
<b><i>Driftkostnader</i></b>		
Fastighetskötsel	127 500	127 500
Serviceavtal	23 987	20 281
Entreprenadstäd	67 189	67 189
Besiktningkostnader	2 025	2 800
Snörenhållning	6 984	3 724
Förbrukningsmaterial	734	2 169
Reparationer	138 990	122 658
Elavgifter	93 859	82 414
Uppvärmning	520 965	508 933
Vatten och avlopp	88 349	74 914
Sophämtning	46 561	42 707
Fastighetsförsäkringar	33 519	31 923
Kabel-TV, bredband m.m	46 820	46 195
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	88 375	87 165
Administrativ förvaltning enligt avtal	79 900	78 288
Övriga externa tjänster, drift	2 938	12 669
Studie- och fritidsverksamhet	1 250	0
Medlems- och föreningsavgifter	17 400	17 400
Övriga driftskostnader	1 799	1 801
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 389 144</b>	<b>1 330 730</b>
<b><i>Underhållskostnader</i></b>		
Planerat underhåll fönster och dörrar	236 740	0
Planerat underhåll mark	0	102 518
Planerat underhåll värme	60 000	0
Planerat underhåll lås-system	0	64 214
Planerat underhåll övrig utrustning	23 064	0
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>319 804</b>	<b>166 732</b>
<b>Summa fastighets- och driftkostnader</b>	<b>1 708 948</b>	<b>1 497 462</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Hyror och arrende	0	487
Inkasso	534	877
Revisionsarvode extern revisor	9 295	8 768
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>9 829</b>	<b>10 132</b>

**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Vicevärdsarvode	33 000	33 000
Styrelsearvoden	33 566	39 016
Arvoden föreningsrevisor	1 805	1 797
Övriga arvoden	0	3 053
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	19 725	22 711
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>88 096</b>	<b>99 577</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 6 Finansiella poster**

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	3 335	2 435
Räntekostnader	-214 692	-271 423
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-211 357</b>	<b>-268 988</b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 7 Byggnader och mark**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	23 127 364	23 127 364
Ingående avskrivning på byggnader	-7 031 994	-6 669 255
Årets avskrivningar, byggnader	-362 740	-362 740
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<u>15 732 630</u>	<u>16 095 369</u>
Mark	19 099	19 099
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<u>15 751 729</u>	<u>16 114 468</u>
Taxeringsvärde byggnad	24 156 000	24 156 000
Taxeringsvärde mark	15 728 000	15 728 000

**Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	500
<b>Summa andra långfr. v.pappersinnehav</b>	<u>500</u>	<u>500</u>

**Not 9 Övriga fordringar**

	<u>2018-01-01</u>	<u>2017-01-01</u>
	<u>-2018-12-31</u>	<u>-2017-12-31</u>
Avräkning klientmedelskonto	0	673 910
I avräkning med HSB Uppsala	2 924 276	1 735 617
Skattekonto	1 659	4 192
<b>Summa övriga fordringar</b>	<u>2 925 935</u>	<u>2 413 719</u>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	11 577	6 125
Sophämningskostnader	3 256	3 303
Försäkringspremier	36 871	33 519
Kabel-TV avgifter m.m.	11 498	11 254
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	450	450
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<u>63 652</u>	<u>54 651</u>

**Not 11 Kassa och bank**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Handkassa	3 048	3 500
SBAB Bank	6 736	6 711
<b>Summa kassa och bank</b>	<u>9 784</u>	<u>10 211</u>

B

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	14 637 616	14 798 280
<b>Summa långfristiga skulder</b>	14 637 616	14 798 280
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckning	18 847 750	18 847 750
<b>Summa ställda säkerheter</b>	18 847 750	18 847 750

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	2,38	2019-12-01	1 440 000
Stadshypotek	1,38	2019-10-30	3 276 060
Stadshypotek	1,35	2020-10-30	3 240 000
Stadshypotek	1,22	2021-03-01	3 478 886
Stadshypotek	1,37	2022-01-30	<u>3 202 670</u>
Summa			14 637 616
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-110 436
Avgår lån för omförhandling 2019			<u>-4 716 060</u>
Totalt			9 811 120
Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år			9 369 376

**Not 13 Övriga skulder**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Fond för inre underhåll	18 957	18 957
Källskatt för arvoden och personallöner	825	825
Avräkning sociala avgifter	864	864
<b>Summa övriga skulder</b>	20 646	20 646

2

**Not 14      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Löner och arvoden	1 820	1 792
Arbetsgivaravgifter	572	563
Reparationskostnader	11 649	0
Arvode revision	9 091	8 709
Elavgifter	9 062	7 918
Uppvärmningskostnader	71 286	69 701
Förutbetalda hyror och avgifter	209 084	195 688
Upplupna räntekostnader	21 423	25 494
Övrigt upplupet och förutbetalt	4 656	0
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<b>338 643</b>	<b>309 865</b>

10



Uppsala 2019-04-01



Kristina Andersson



Harmik Lindfors



Monika Kähr



Karolina Eriksson



Anneli Palm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-05.



Lars Kristian Stölen  
Av föreningen vald revisor



Niclas Wärenfeldt  
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ettan i Uppsala, org.nr. 717600-4955

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ettan 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

#### Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

#### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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.

3

## 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 Ettan 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 revisorssed i Sverige. Revisor 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 överträdelse 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 5/4-2019

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd  
revisor

Lars Kristian Stölen  
Av föreningen vald revisor