

HSB Brf 48 Börjetull i Uppsala
Org nr 769628-0739

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
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	11
Upplýsningar till resultaträkningen	12
Upplýsningar till balansräkningen	15

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening 48 Börjetull i Uppsala (769628-0739) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018- 12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2014. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Libroäck 11:10 som byggdes år 2016-2018 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 den 19 juli 2014.

Inflyttningsstämma hölls den 8 maj 2018. Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Magnus Lövefors	ordförande
Ida Carlsson	vice ordförande
Marianne Johansson	ledamot
Christer Born	ledamot
Padra Sadr	ledamot (avflyttad)
Mattias Lindgren	ledamot utsedd av HSB Uppsala

Firmatecknare är Ida Carlsson, Marianne Johansson, Susanna Johansson och Magnus Lövefors två i förening.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Magnus Wildsjö, vald av föreningen och Niclas Wärenfeldt från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

I valberedningen ingår Ulrika Svalfors, sammankallande och Ann-Kristin Öberg.

Som intern förvaltare har Mattias Lindgren, HSB Uppsala, fungerat.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Upplands Boservice AB	Ekonomisk förvaltning
Upplands Boservice AB	Fastighetsskötsel
Luthagens städ- och fönsterputs AB	Lokalvård
KONE Hissar AB	Hisservice
Certego AB	Lås- och passersystem
Parkia KB	Parkeringsbevakning

Allmän administration har skötts av ordförande Magnus Lövefors.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till -1 277 939 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till -1 270 341 kr. Inget planerat underhåll av fastigheterna har genomförts. Underskottet beror på att föreningen är nybyggd och på grund av det har stora avskrivningar av byggnaden. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet som är god.

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 kassaflödesanalys på sid 10, vilket beror på att föreningen har tagit upp nya lån i samband med produktionen.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 0 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 120 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i den ekonomiska planen. Underhållsplan har beställts under året.

Under året har följande mindre underhåll skett:

- Reparation vattenskada (100 513 kr)
- Rengöring plank carport (42 860 kr)
- Reparation soprumsdörr (12 920 kr)
- Avloppsstopp (14 077 kr)
- Reparation tvättmaskin, bänkskiva tvättstuga m.m. (12 826 kr)
- Reparation dörrar, cylindrar m.m. (56 990 kr)

Styrelsen beslutade att inte höja årsavgifterna under 2018, ingen avgiftshöjning är planerad för 2019.

Föreningen har tecknat gruppanslutningsavtal med Bredbandsbolaget för TV, bredband och telefoni samt bostadsrättstillägg med Länsförsäkringar för samtliga bostadsrätter. Detta innebär att man inte behöver teckna eget abonnemang för TV, bredband, telefoni eller bostadsrättstillägg. Dock bör man ha en egen hemförsäkring.

Föreningen har varit under egen drift sedan december 2017.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 776 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 87.

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet Librobäck 11:10 har ett taxeringsvärde uppgående till 83 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 56 000 000 kr. Fastigheten byggdes 2016.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt med sammanlagd yta av 4 014 kvm	2 rok	30 st
	3 rok	17 st
	4 rok	<u>14 st</u>
Summa bostadslägenheter		61 st
Garage		21 st
Carports		16 st
Bilplatser		2 st

Efter färdigställande blir byggnaderna fullvärdesförsäkrade genom fastighetsförsäkring i Länsförsäkringar med tilläggsförsäkring bostadsrätt. Detta innebär att alla bostadsrätter är försäkrade och medlem kan med fördel säga upp sin egen bostadsrättsförsäkring (ej hemförsäkringen).

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>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	631	19
Låneskuld kr/kvm	15 050	17 823
Likvida medel	862	5 032
Kassalikviditet i %	74,8	4 649,5
Soliditet i %	71,0	99,6
Överskott för underhåll kr/kvm	308	2
Nettoomsättning	3 550	78
Resultat efter finansiella poster	-1 278	8
Årets resultat	-1 278	8
Eget kapital	148 935	53 123
varav underhållsfond	0	0
Utfört underhåll	0	0

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.

Förändring i eget kapital

	Medlems- <u>insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	53 115 000	-	-	-	7 598	53 122 598
Resultatdisposition enligt stämmobeslut:						
Avsättning till fond för yttre underhåll				-		
Årets uttag från fond för yttre underhåll				-		
Balanseras i ny räkning				7 598	-7 598	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	63 016 000	34 074 000				
Årets resultat					-1 277 939	-1 277 939
Belopp vid årets utgång	116 131 000	34 074 000	0	7 598	-1 277 939	148 934 659

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	7 598
Årets resultat	-1 277 939
Att disponera	-1 270 341
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt ekonomisk plan	120 000
Balanserat resultat	-1 390 341
Summa	-1 270 341

Ekonomisk ställning och resultat

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

D

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 549 817	77 610
Summa rörelseintäkter		3 549 817	77 610
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 654 983	-42 396
Övriga externa kostnader	4	-57 435	-8 000
Personalkostnader och arvoden	5	-18 535	0
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-2 512 351	0
Summa rörelsekostnader		-4 243 304	-50 396
Rörelseresultat		-693 487	27 214
Finansiella poster	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		213	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-584 665	-19 616
Summa finansiella poster		-584 452	-19 616
Resultat efter finansiella poster		-1 277 939	7 598
Resultat före skatt		-1 277 939	7 598
Årets resultat		-1 277 939	7 598

f

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	208 790 649	198 761 659
Summa materiella anläggningstillgångar		208 790 649	198 761 659
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	0
Summa anläggningstillgångar		208 791 149	198 761 659
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		133 630	9 812
Övriga fordringar	11	861 881	10 195 031
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	81 932	24 127
Summa kortfristiga fordringar		1 077 443	10 228 970
Summa omsättningstillgångar		1 077 443	10 228 970
SUMMA TILLGÅNGAR		209 868 592	208 990 629

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		150 205 000	53 115 000
Summa bundet eget kapital		150 205 000	53 115 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 598	0
Årets resultat		-1 277 939	7 598
Summa ansamlad förlust		-1 270 341	7 598
Summa eget kapital		148 934 659	53 122 598
<i>Långfristiga skulder</i>	13		
Övriga skulder till kreditinstitut		59 494 167	155 648 372
Summa långfristiga skulder		59 494 167	155 648 372
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	916 476	0
Leverantörsskulder		140 043	134 431
Övriga skulder	14	24 066	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	359 181	85 228
Summa kortfristiga skulder		1 439 766	219 659
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		209 868 592	208 990 629

Kassaflödesanalys	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	-1 277 939	7 598
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 512 351	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 234 412	7 598
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	4 981 393	-3 304 841
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	303 631	219 659
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 519 436	-3 077 584
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-12 541 341	-85 700 921
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 021 905	-88 778 505
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	97 090 000	50 315 000
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	60 410 643	0
Upptagna lån / byggnadskreditiv	-155 648 372	41 120 809
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 852 271	91 435 809
Årets kassaflöde	-4 169 634	2 657 304
Likvida medel vid årets början	5 032 015	2 374 711
Likvida medel vid årets slut	<u>862 381</u>	<u>5 032 015</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Uppsala in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Förvärv av fastighet och uppskjuten skatteskuld

Fastigheten förvärvades via ett bolag, en s.k. paketering 2016. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9 alternativ 2. Fastigheten har därmed ett redovisat värde som överstiger det skattemässiga värdet. Det finns i och med detta en uppskjuten skatteskuld. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför kommer fastighetens bokförda värden att fördelas på väsentliga komponenter.

Komponentindelningen genomförs med utgångspunkt i vägledning för komponent-indelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,49

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Skulder till kreditinstitut

Inga av föreningens lån förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med BFNAR 2012:1 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 531 120	65 449
Hysesintäkter lokaler	10 350	0
Hysesintäkter garage	163 518	7 996
Hysesintäkter p-platser	91 895	1 132
Vatten	72 543	0
El	102 260	0
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter	142 428	3 033
Överlåtelseavgift	10 242	0
Pantförskrivningsavgift	11 711	0
Övriga intäkter*	413 750	0
Summa nettoomsättning	3 549 817	77 610

* Stöd solceller 169 tkr, ers. utnyttjande av mark 120 tkr, ers. pga avhoppad köpare 125 tkr.

Not 3 Driftskostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Fastighetsskötsel	107 648	0
Serviceavtal	50 705	4 950
Entreprenadstäd	61 403	0
Besiktningkostnader	2 124	0
Snörenhållning	1 500	0
Förbrukningsmaterial	1 026	0
Reparationer*	301 362	24 606
Elavgifter	208 577	0
Uppvärmning	330 569	0
Vatten och avlopp	85 800	0
Sophämtning	70 472	4 878
Fastighetsförsäkringar	51 303	0
Kabel-TV, bredband m.m	208 913	0
Administrativ förvaltning enligt avtal	86 756	6 762
Vicevärdstjänster enl avtal	81 876	0
Övriga externa tjänster, drift	1 188	0
Övriga driftskostnader	3 761	1 200
Summa driftkostnader	1 654 983	42 396

* 2018: Reparationer fasad 26 tkr, vattenskada 101 tkr, nycklar/dörrar m.m. 57 tkr, avloppsstopp 14 tkr, montering snedtak och täckluckor 12 tkr, reparation plank carport 43 tkr, reparation soprumsdörr 13 tkr

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	44 013	0
Kontorsmaterial och liknande	2 678	0
Konsultarvoden	1 544	0
Revisionsarvode extern revisor	9 200	8 000
Summa övriga externa kostnader	57 435	8 000

2

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Styrelsearvoden	7 280	0
Arvoden föreningsrevisor	2 275	0
Arvode valberedning	4 550	0
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	4 430	0
	<u> </u>	<u> </u>
Summa personalkostnader och arvoden	18 535	0

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Av- och nedskrivningar

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Avskrivning byggnader	2 512 351	0
	<u> </u>	<u> </u>
Summa av- och nedskrivningar	2 512 351	0

Not 7 Finansiella poster

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	213	0
Räntekostnader	-584 665	-19 616
	<u> </u>	<u> </u>
Summa finansiella poster	-584 452	-19 616

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	0	0
Omklassificering	156 261 659	0
Årets anskaffning	12 541 341	0
Årets avskrivningar, byggnader	-2 512 351	0
Bokförda värden byggnader	166 290 649	0
Mark	42 500 000	42 500 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	208 790 649	42 500 000
Taxeringsvärde byggnad	56 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde mark	27 000 000	16 200 000

Not 9 Pågående nyanläggningar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	156 261 659	70 560 738
Årets anskaffning	0	85 700 921
Omklassificering	-156 261 659	0
Utgående redovisat värde	0	156 261 659

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	0
Summa andra långfr. v.pappersinnehav	500	0

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Avräkning klientmedelskonto	0	5 032 015
I avräkning med HSB Uppsala	861 881	0
Övriga fordringar	0	5 163 016
Summa övriga fordringar	<u>861 881</u>	<u>10 195 031</u>

Not 12 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	7 262	0
Sophämningskostnader	13 810	10 637
Försäkringspremier	10 261	0
Kabel-TV avgifter m.m.	50 599	0
Förvaltningsavtal	0	13 490
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	<u>81 932</u>	<u>24 127</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	60 410 643	61 098 000
Summa långfristiga skulder	60 410 643	61 098 000
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	61 098 000	61 098 000
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	61 098 000	61 098 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank	1,14	2023-02-24	20 136 881
Swedbank	0,93	2020-02-25	20 136 881
Swedbank	1,19	2021-02-25	20 136 881
Summa			60 410 643
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-916 476
Avgår lån för omförhandling 2019			<u>-0</u>
Totalt			59 494 167

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 55 828 263

Not 14 Övriga skulder

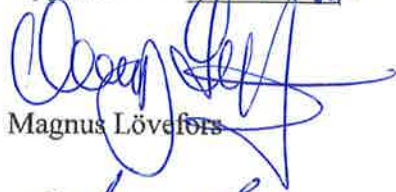
	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Avtalsplacerade betalningar	24 066	0
Summa övriga skulder	24 066	0

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Löner och arvoden	14 105	0
Arbetsgivaravgifter	4 430	0
Arvode revision	8 256	8 000
Elavgifter	31 771	0
Uppvärmningskostnader	55 545	0
Förutbetalda hyror och avgifter	240 325	77 228
Upplupna räntekostnader	4 749	0
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	<u>359 181</u>	<u>85 228</u>

24

Uppsala 2019- 04-12



Magnus Lövfors



Ida Carlsson



Marianne Johansson



Christer Born

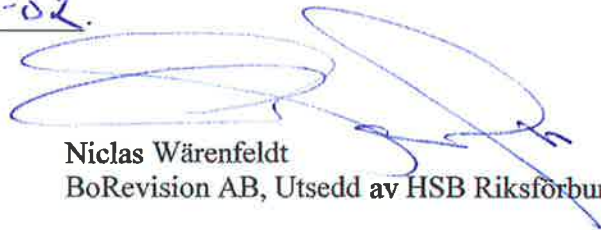


Mattias Lindgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019- 05-02.



Magnus Wildsjö
Av föreningen vald revisor



Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf 48 Börjetull i Uppsala, org.nr. 469628-0739

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 48 Börjetull 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed 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 48 Börjetull 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. 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 2 / 5 - 2019

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd
revisor

Magnus Wildsjö
Av föreningen vald revisor