

HSB Brf 60 Stråken i Uppsala
Org nr 716401-2325

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	14

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening 60 Stråken i Uppsala (716401-2325) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1978. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Gottsunda 43:1 som byggdes år 1980-81 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 8 juli 2008.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 april 2018. Extra stämma hölls den 15 oktober 2018 för fyllnadsval samt för beslut om att anta nya stadgar. Styrelsen har under året hållit 14 st protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Ahmet Milli	Ordförande
Angela Nilsson	Vice Ordförande
Jeanette Johansson	Sekreterare
Haida Abedian	Ledamot
Rabab El Karib	Ledamot
Mounir Majdalani	Ledamot
Robert Yeghiazaryan	Ledamot avgick 25/4
Malin Vesterlund	Ledamot utsedd av HSB Uppsala
Ove Åkerlund	Suppleant
Karen Yeghiazaryan	Suppleant avgick 25/4
Seroj Khodagli	Suppleant
Alina Castell	Suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelsens ledamöter Rabab El Karib, Haida Abedian och Jeanette Johansson samt suppleanterna Ove Åkerlund, Seroj Khodagli och Alina Castell.

Firmatecknare är Ahmet Milli och Angela Nilsson två i förening.
Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Kenneth Johansson, vald av föreningen och Niclas Wärenfeldt från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund. Som suppleant för Kenneth Johansson valdes Leif Larsson.

I valberedningen ingår Per Stolpe sammankallande, Leif Larsson och Ingrid Forss.

Som intern förvaltare har Malin Vesterlund HSB Uppsala, fungerat.

I huvudsak har skötseln av fastigheten lagts ut på entreprenad enligt följande:
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice.
För fastighetsskötsel har Upplands Boservice anlitats.
Städningen har utförts av PD Miljövårdsservice.
Hissar: Uppsala Hiss.
Ventilation: Upplands Boservice.
Störningsjour: Securitas.
Parkering: Protectus.
Bredband: Telenor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 1 285 982 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 6 691 356 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 859 422 kr.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 5 114 995. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 1 704 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 859 422 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under året har åtgärder utförts enligt nedan.

Fortsatt med balkongrenoveringen.
Bytt ut samtlig belysning för alla utrymmen (inne/ute) till LED.
Tagit ner flera träd och sly samt planterat 3 st fruktträd.
Renovering lekplatser.
Utökat antalet cykelplatser.
Infört serviceplatser för servicebilar.
Nya farthinder i anslutning till idrottsplanen samt ny vägbom.
Bytt filter till värmepumpar.
Sanerat bastu.
Köpt in ljud- och bildanläggning till föreningslokalen.
Nya kontorsmöbler till föreningsexpeditionen.

Under 2019 planeras:

Fortsatt balkongrenovering.
Planerar för fönsterbyte och byta av entrepartier.
Besiktning av garage samt parkeringsplatser och möjlighet för laddning av el-bil.
Renovering av bastu och duschutrymmen i gymmet.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes 30 maj 2018.

Årsavgifterna var under 2018 oförändrade. Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 1,5 % från den 1 januari 2019.



Studie- och fritidsverksamhet

Föreningen har en aktivitetsgrupp.

Under året hölls adventsfika i december.

Samarbete med grannföreningar för en tryggare boendemiljö i Gottsunda. Bland annat möte med kommunpolitiker samt i tv-debatter om Östra Gottsunda.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 639 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 217 (214).

Under året har 11 (13) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastigheter Gottsunda 43:1 har ett taxeringsvärde uppgående till 120 777 000 kr, varav byggnadsvärdet är 93 422 000 kr. Fastigheterna byggdes 1980-1981.

År 2012 installerades bergvärme i fastigheten.

År 2008 inreddes en gymlokal, Altfiolsvägen 17.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	2 rok	28 st
med sammanlagd yta av 17 122 kvm	3 rok	56 st
	4 rok	56 st
	5 rok	<u>32 st</u>
Summa bostadslägenheter		172 st

Lokaler med hyresrätt med sammanlagd yta av 209 kvm	1 st
Garage	118 st
P-plats med motorvärmare	65 st
Gästparkeringar, Parkia	19 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.



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	639	639	639	639
Låneskuld kr/kvm	3 436	3 482	3 527	3 567
Likvida medel	11 670	10 184	8 374	7 170
Kassalikviditet i %	98,9	319,7	303,7	266,8
Soliditet i %	20,7	19,0	18,0	17,4
Överskott för underhåll kr/kvm	178	178	214	203
Nettoomsättning	11 619	11 622	11 641	11 676
Resultat efter finansiella poster	1 286	915	463	66
Årets resultat	1 286	915	463	66
Eget kapital	16 088	14 802	13 887	13 424
varav underhållsfond	5 115	4 292	4 853	5 215
Utfört underhåll	859	761	1 820	2 020

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 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.

P

Förändring i eget kapital

	Medlems <u>insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 281 200	4 292 334	5 313 364	914 670	14 801 568
Avsättning till fond för yttre underhåll		1 584 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll		-761 339			
Balanseras i ny räkning			92 010	-914 670	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-				
Årets resultat				1 285 982	1 285 982
Belopp vid årets utgång	4 281 200	5 114 995	5 405 374	1 285 982	16 087 551

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	5 405 374
Årets resultat	1 285 982
Att disponera	6 691 356
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	1 704 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-859 422
Balanserat resultat	5 846 778
Summa	6 691 356

Ekonomisk ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 618 776	11 622 426
Övriga rörelseintäkter	3	24 034	0
Summa rörelseintäkter		11 642 810	11 622 426
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-7 475 648	-7 837 809
Övriga externa kostnader	5	-112 171	-77 199
Personalkostnader och arvoden	6	-315 073	-307 651
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 411 009	-1 411 009
Summa rörelsekostnader		-9 313 901	-9 633 668
Rörelseresultat		2 328 909	1 988 758
Finansiella poster	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 284	15 993
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 060 211	-1 090 081
Summa finansiella poster		-1 042 927	-1 074 088
Resultat efter finansiella poster		1 285 982	914 670
Resultat före skatt		1 285 982	914 670
Årets resultat		1 285 982	914 670

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8, 9	65 591 975	67 002 984
Summa materiella anläggningstillgångar		65 591 975	67 002 984
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		65 592 475	67 003 484
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		29 220	5 099
Övriga fordringar	11	11 864 375	10 300 243
Aktuell skattefordran		50 154	53 938
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	362 341	341 308
Summa kortfristiga fordringar		12 306 090	10 700 588
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	13	1 132	1 274
Summa kassa och bank		1 132	1 274
Summa omsättningstillgångar		12 307 222	10 701 862
SUMMA TILLGÅNGAR		77 899 697	77 705 346

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 281 200	4 281 200
Fond för yttre underhåll		5 114 995	4 292 334
Summa bundet eget kapital		9 396 195	8 573 534
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 405 374	5 313 364
Årets resultat		1 285 982	914 670
Summa fritt eget kapital		6 691 356	6 228 034
Summa eget kapital		16 087 551	14 801 568
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	49 365 214	59 556 094
Summa långfristiga skulder		49 365 214	59 556 094
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	10 190 880	785 880
Leverantörsskulder		615 405	733 980
Övriga skulder	15	310 686	328 399
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 329 961	1 499 425
Summa kortfristiga skulder		12 446 932	3 347 684
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 899 697	77 705 346

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 100-årig linjär avskrivningsplan varav återstår 63 år. Bergvärmeinstallationen skrivs av med linjär avskrivning på 25 år. Hissar skrivs av linjärt på 32 år. Inventarier skrivs av linjärt med 20% per 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 9 405 tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet 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 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Årsavgifter bostäder	10 943 556	10 943 556
Hysesintäkter lokaler	63 953	63 088
Hysesintäkter garage	475 950	480 100
Hysesintäkter p-platser	76 850	90 300
Överlåtelseavgift	11 362	16 788
Pantförskrivningsavgift	5 439	8 044
Övriga intäkter	41 666	20 550
Summa nettoomsättning	11 618 776	11 622 426

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Återvunna hyres -och kundfordringar	24 034	0
<i>Summa övriga rörelseintäkter</i>	24 034	0

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	626 782	597 474
Serviceavtal	452 935	440 622
Entreprenadstäd	262 240	256 335
Besiktningsskostnader	9 453	77 094
Snörenhållning	4 232	0
Förbrukningsmaterial	27 202	44 906
Reparationer	959 918	1 403 721
Elavgifter	448 110	479 772
Uppvärmning	1 399 131	1 503 395
Vatten och avlopp	594 841	528 545
Sophämtning	271 983	273 576
Fastighetsförsäkringar	237 580	221 644
Kabel-TV, bredband m.m	403 127	402 568
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	277 734	273 950
Administrativ förvaltning enligt avtal	164 292	160 740
Vicevärdstjänster enl avtal	233 964	228 304
Övriga externa tjänster, drift	175 224	121 275
Studie- och fritidsverksamhet	5 629	9 749
Medlems- och föreningsavgifter	60 760	51 900
Övriga driftskostnader	1 089	900
Summa driftkostnader	6 616 226	7 076 470
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll fasad	364 078	614 711
Planerat underhåll fönster och dörrar	18 150	28 856
Planerat underhåll mark	0	85 902
Planerat underhåll garage	0	31 870
Planerat underhåll ventilation	40 270	0
Planerat underhåll el-installationer	436 924	0
Summa underhållskostnader	859 422	761 339
Summa fastighets- och driftkostnader	7 475 648	7 837 809

Not 5 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.	55 936	15 538
Kontorsmaterial och liknande	28 775	30 765
Telefon och porto	0	5 402
Konsultarvoden	13 161	12 011
Revisionsarvode extern revisor	14 299	13 483
Summa övriga externa kostnader	112 171	77 199

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Styrelsearvoden	172 798	126 758
Arvoden föreningsrevisor	3 000	3 000
Arvode valberedning	4 000	4 000
Övriga arvoden	66 050	116 200
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	69 225	57 693
Summa personalkostnader och arvoden	315 073	307 651

Föreningen har ingen anställd personal.

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.	17 284	15 982
Ränteintäkter från skattekonto	0	11
Räntekostnader	-1 060 211	-1 090 081
Summa finansiella poster	-1 042 927	-1 074 088

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	83 303 617	83 303 617
Ingående avskrivning på byggnader	-21 521 633	-20 110 624
Årets avskrivningar, byggnader	-1 411 009	-1 411 009
Bokförda värden byggnader	60 370 975	61 781 984
Mark	5 221 000	5 221 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	65 591 975	67 002 984
Taxeringsvärde byggnad	93 422 000	93 422 000
Taxeringsvärde mark	27 355 000	27 355 000

Not 9 Maskiner och inventarier

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	104 857	104 857
Ingående avskrivningar på inventarier	-104 857	-104 857
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 11 Övriga fordringar

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Avräkning klientmedelskonto	0	1 186 237
I avräkning med HSB Uppsala	11 669 011	8 996 688
Skattekonto	195 364	117 318
Summa övriga fordringar	11 864 375	10 300 243

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	53 010	45 263
Sophämningskostnader	27 613	28 628
Försäkringspremier	81 666	74 249
Kabel-TV avgifter m.m.	31 037	30 375
Förvaltningsavtal	11 341	11 054
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	127 948	126 935
Övrigt upplupet och förutbetalt	29 726	24 804
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	362 341	341 308

Not 13 Kassa och bank

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Handkassa	1 132	1 274
Summa kassa och bank	1 132	1 274

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	59 556 094	60 341 974
Summa långfristiga skulder	59 556 094	60 341 974
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	66 624 000	66 624 000
Summa ställda säkerheter	66 624 000	66 624 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,260	2020-03-30	7 704 822
Stadshypotek	1,620	2019-12-30	9 405 000
Stadshypotek	1,300	2021-12-30	9 423 744
Stadshypotek	0,990	2021-03-30	10 922 069
Stadshypotek	3,800	2023-01-30	10 940 740
Stadshypotek	1,350	2020-03-30	<u>11 159 719</u>
Summa			59 556 094
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-785 880
Avgår lån för omförhandling 2019			<u>-9 405 000</u>
Totalt			49 365 214

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 46 221 694

Not 15 Övriga skulder

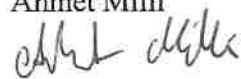
	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Momsskuld	1 425	5 700
Fond för inre underhåll	298 925	313 663
Depositioner	1 300	0
Övriga kortfristiga skulder	9 036	9 036
Summa övriga skulder	310 686	328 399

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Löner och arvoden	89 965	69 508
Arbetsgivaravgifter	24 702	19 900
Reparationskostnader	49 475	116 497
Underhållsutgifter	0	44 738
Arvode revision	13 987	13 401
Elavgifter	168 231	177 241
Uppvärmningskostnader	21 749	21 813
Förutbetalda hyror och avgifter	892 561	962 058
Upplupna räntekostnader	69 291	74 269
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	1 329 961	1 499 425

Uppsala 2019 -03-04

Ahmet Milli

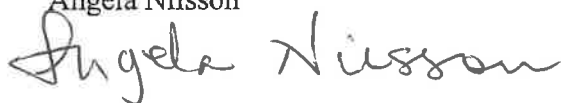


Jeanette Johansson

Rabab El Karib

Rabab El Karib

Angela Nilsson



Haida Abedian



Mounir Majdalani



Malin Vesterlund



Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 -03-13.



Kenneth Johansson

Av föreningen vald revisor



Niclas Wärenfeldt

BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf 60 Stråken i Uppsala, org.nr. 716401-2325

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 60 Stråken 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 revisionssed i Sverige. Revisoremas 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 revisorssed 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, 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 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.

20

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 60 Stråken 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 den 13 / 3 - 2019

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd
revisor

Kenneth Johansson
Av föreningen vald revisor