

HSB Brf 26 Fåfne i Uppsala
Org nr 717600-4559

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

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
Upplysningar till resultaträkningen	11
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 Brf 26 Fåfne i Uppsala (717600-4559) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1944. Föreningen äger byggnaden på fastigheten Luthagen 44:1 som byggdes år 1947 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 16 september 2015.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2017. Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Jeanette Aveholt	Ordförande (i tur att avgå)
Jonas Hermansson	Vice ordförande
Agneta Malmsten	Sekreterare
Hans von der Pahlen	Ledamot (i tur att avgå)
Tommy Olsson	Ledamot, utsedd av HSB Uppsala
Thomas Karlsson	Suppleant

Firmatecknare är Jeanette Aveholt, Agneta Malmsten och Hans von der Pahlen, två i förening. Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer är Sven Erick Alm med Heidi Grossman som suppleant, valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

I valberedningen ingår Heidi Grossman.

Föreningen har ingen förvaltare utan arbetsuppgifterna har fördelats inom styrelsen mellan Jeanette Aveholt, Hans von der Pahlen och Jonas Hermansson.

Studie- och fritidsledare under året har varit Jonas Hermansson.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Upplands Boservice AB	Ekonomisk förvaltning
Upplands Boservice AB	Fastighetsskötsel
Mellansvenska Städ AB	Städ
Vattenfall AB	Elhandel och nät
Vattenfall AB	Fjärrvärme
Uppsala Vatten och Avfall AB	Vatten, hushållsavfall
Returpappercentralen AB	Kärlhantering
ComHem AB	Bredband och kabel- tv
Trygg Hansa AB	Fastighetsförsäkringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 390 310 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 2 410 598 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 108 233 kr.

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 kassaflösesanalys på sid 10.

Föreningen har amorterat 300 000 kr extra på ett lån.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 400 119 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 360 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 108 233 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Genomfört underhåll under verksamhetsåret:

- Målning av källardörrar/trappträcken 45 131 kr
- Plantering syrénhäck 31 352 kr
i tomtgränsen till Uppsalahems fastighet
- Installation luftavfuktare inkl timer 31 750 kr
*(detta arbete gjorde i december 2016, men kostnaden hamnade på 2017)

Planerat underhåll kommande år:

- Stamspolning ca 40 000 kr

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes den 14 september 2017. 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 > 500 tkr under den kommande 10-årsperioden enligt nedan:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusentals kronor</u>
2024	Fasadrenovering	1 300 tkr

4

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 539 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 72 (71).

Under året har 5 (7) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastigheter Luthagen 44:1 har ett taxeringsvärde uppgående till 46 867 000 kr, varav byggnadsvärdet är 26 410 000 kr.

Föreningens hus byggdes 1947.

1992-1993, stamreovering utfördes (balkonger, tak, el, vatten- och avloppsstammar)

2000, tvättstugor

2003-2004, bredband installerat (Bredbandsbolaget)

2004-2005, kodlås och nya entrédörrslås samt nya lås till källar- och vindsdörrar

2005, ComHem- nätet uppdateras till tre uttag

2008, byte av stuprör och målning tak

2009, energideklaration

2009, radonmätning

2010, ny undercentral

2012, nya 3-glasfönster och balkongdörrar

2012, reovering av 19 st. burspråk

2013, nytt övernattningsrum och styrelserum

2013, spolning av alla stammar

2014, nya sophus

2014, OVK - och brandskyddskontroll av öppna spisar

2016, nya säkerhetsdörrar

2016, målning av trapphus.

2016, ny belysning av trapphus

2016, montering av postboxar

2016, nya lås till sophus, vinds- och källardörrar

2016, installation av nya luftavfuktare i båda torkrummen (9:an och 27:an)

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rokskåp	3 st
med sammanlagd yta av 3 342 kvm	2 rok	12 st
	2,5 rok	6 st
	3 rok	6 st
	4 rok	17 st
	6 rok	3 st
	7 rok	<u>2 st</u>
	Summa bostadslägenheter	
Lokaler (inkl 1 p-plats), 453 kvm		4 st

79

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa.

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>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	539	539	539	539
Låneskuld kr/kvm	1 393	1 512	1 345	1 400
Likvida medel	689	486	671	365
Kassalikviditet i %	155,8	116,1	170,0	70,9
Soliditet i %	41,4	37,2	46,7	43,1
Överskott för underhåll kr/kvm	195	177	164	184
Nettoomsättning	2 164	2 176	2 138	2 135
Resultat efter finansiella poster	390	-1 121	382	168
Årets resultat	390	-1 121	382	168
Eget kapital	3 968	3 578	4 699	4 316
varav underhållsfond	1 400	2 641	2 394	2 476
Utfört underhåll	108	1 549	0	288

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 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>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
Belopp vid årets ingång	157 530	2 640 531	1 900 446	-1 120 570	3 577 937
Avsättning till fond för yttre underhåll		309 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll		-1 549 412			
Balanseras i ny räkning			119 842	1 120 570	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-				
Årets resultat				390 310	390 310
Belopp vid årets utgång	157 530	1 400 119	2 020 288	390 310	3 968 247

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 020 288
Årets resultat	390 310
Att disponera	2 410 598
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	360 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-108 233
Balanserat resultat	2 158 831
Summa	2 410 598

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	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 164 075	2 175 868
Övriga rörelseintäkter	3	22 763	0
Summa rörelseintäkter		<u>2 186 838</u>	<u>2 175 868</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-1 383 342	-2 821 240
Övriga externa kostnader	5	-10 801	-35 918
Personalkostnader och arvoden	6	-71 275	-100 680
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-242 043	-242 043
Summa rörelsekostnader		<u>-1 707 461</u>	<u>-3 199 881</u>
Rörelseresultat		479 377	-1 024 013
Finansiella poster	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 054	9 102
Räntekostnader och liknande resultatposter		-95 121	-105 659
Summa finansiella poster		<u>-89 067</u>	<u>-96 557</u>
Resultat efter finansiella poster		390 310	-1 120 570
Resultat före skatt		<u>390 310</u>	<u>-1 120 570</u>
Årets resultat		390 310	-1 120 570

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	8 848 414	9 090 457
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>8 848 414</u>	<u>9 090 457</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		8 848 914	9 090 957
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		0	4 922
Övriga fordringar	10	696 765	487 127
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	29 333	34 964
Summa kortfristiga fordringar		<u>726 098</u>	<u>527 013</u>
Summa omsättningstillgångar		726 098	527 013
SUMMA TILLGÅNGAR		9 575 012	9 617 970

7

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		157 530	157 530
Fond för yttre underhåll		1 400 119	2 640 531
Summa bundet eget kapital		1 557 649	2 798 061
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 020 288	1 900 446
Årets resultat		390 310	-1 120 570
Summa fritt eget kapital		2 410 598	779 876
Summa eget kapital		3 968 247	3 577 937
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	5 140 204	5 585 673
Summa långfristiga skulder		5 140 204	5 585 673
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	145 649	152 764
Leverantörsskulder		29 987	15 145
Skatteskulder		2 772	469
Övriga skulder	13	2 881	16 306
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	285 272	269 676
Summa kortfristiga skulder		466 561	454 360
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 575 012	9 617 970

9

Kassaflödesanalys	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	390 310	-1 120 570
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	242 043	242 043
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	632 353	-878 527
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	3 999	17 379
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	19 036	41 016
Kassaflöde från löpande verksamhet	655 388	-820 132
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-452 584	635 004
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-452 584	635 004
Årets kassaflöde	202 804	-185 128
Likvida medel vid årets början	485 764	670 892
Likvida medel vid årets slut	688 568	485 764

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB samt avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Uppsala in i de likvida medlen.

4

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 80-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 35 år. Avskrivning av fönster och ombyggnation av lokal sker enligt en linjär avskrivningsplan varav det återstår 35 år respektive 12 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 2 097 805 kr till omförhandling under 2018. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

Upplýsningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Årsavgifter bostäder	1 800 648	1 800 639
Hysesintäkter lokaler	331 900	342 090
Överlåtelseavgift	6 708	8 869
Pantförskrivningsavgift	4 017	5 763
Övriga intäkter	20 802	18 507
Summa nettoomsättning	2 164 075	2 175 868

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Återvunna hyres -och kundfordringar	22 763	0
Summa övriga rörelseintäkter	22 763	0

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	133 396	128 776
Serviceavtal	2 700	2 592
Entreprenadstäd	47 700	46 554
Förbrukningsmaterial	3 315	6 528
Reparationer	42 980	55 590
Elavgifter	44 233	46 475
Uppvärmning	604 503	588 973
Vatten och avlopp	82 505	97 474
Sophämtning	61 506	52 641
Fastighetsförsäkringar	42 565	39 084
Kabel-TV, bredband m.m	49 790	48 936
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	83 105	80 802
Administrativ förvaltning enligt avtal	58 296	55 916
Studie- och fritidsverksamhet	2 100	2 100
Medlems- och föreningsavgifter	15 000	15 000
Övriga driftkostnader	1 415	4 387
Summa driftkostnader	1 275 109	1 271 828
Underhållskostnader		
Planerat underhåll fönster och dörrar	45 131	955 000
Planerat underhåll mark	31 352	0
Planerat underhåll trapphus	0	470 712
Planerat underhåll källare	0	8 300
Planerat underhåll ventilation	31 750	0
Planerat underhåll el-installationer	0	83 275
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	0	32 125
Summa underhållskostnader	108 233	1 549 412
Summa fastighets- och driftkostnader	1 383 342	2 821 240

Handwritten mark

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	0	16 904
Telefon och porto	0	128
Tidningar och tidskrifter, reklam	420	0
Konsultarvoden	1 613	10 343
Revisionsarvode extern revisor	8 768	8 543
Summa övriga externa kostnader	10 801	35 918

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Vicevärdsarvode	10 500	25 200
Styrelsearvoden	41 600	46 000
Arvoden föreningsrevisor	4 000	4 000
Arvode valberedning	3 200	3 200
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	11 975	22 280
Summa personalkostnader och arvoden	71 275	100 680

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Finansiella poster

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	252	143
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	5 802	8 874
Ränteintäkter från skattekonto	0	85
Räntekostnader	-95 121	-105 659
Summa finansiella poster	-89 067	-96 557

12

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	15 655 021	15 655 021
Ingående avskrivning på byggnader	-7 014 564	-6 772 521
Årets avskrivningar, byggnader	-242 043	-242 043
Bokförda värden byggnader	8 398 414	8 640 457
Mark	450 000	450 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	8 848 414	9 090 457
Taxeringsvärde byggnad	26 410 000	26 410 000
Taxeringsvärde mark	20 457 000	20 457 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	500
Summa andra långfr. v.pappersinnehav	500	500

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Avräkning klientmedelskonto	238 316	485 621
I avräkning med HSB Uppsala	450 252	143
Skattekonto	8 197	1 363
Summa övriga fordringar	696 765	487 127

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Sophämtningskostnader	2 664	9 080
Försäkringspremier	14 385	13 794
Kabel-TV avgifter m.m.	12 284	12 090
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	29 333	34 964

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	5 285 853	5 738 437
Summa långfristiga skulder	5 285 853	5 738 437
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	11 125 800	11 125 800
Summa ställda säkerheter	11 125 800	11 125 800

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2017-12-31</u>
Stadshypotek	1,45	2018-01-01	225 000
Stadshypotek	2,35	2019-09-01	683 909
Stadshypotek	1,45	2020-03-30	776 000
Stadshypotek	1,51	2020-07-30	798 872
Stadshypotek	1,47	2018-09-30	815 733
Stadshypotek	1,45	2020-06-30	929 267
Stadshypotek	1,50	2018-12-01	<u>1 057 072</u>
Summa			5 285 853
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			<u>-145 649</u>
Totalt			5 140 204
Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år			4 580 108

4


Not 13 Övriga skulder

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Källskatt för arvoden och personallöner	0	630
Avräkning sociala avgifter	0	660
Övriga kortfristiga skulder	2 881	15 016
Summa övriga skulder	2 881	16 306

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

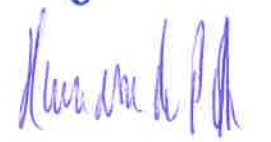
	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Löner och arvoden	3 200	0
Arbetsgivaravgifter	1 006	0
Reparationskostnader	0	12 567
Arvode revision	8 710	8 480
Elavgifter	7 385	8 513
Uppvärmningskostnader	87 783	75 128
Kostnader för vatten och avlopp	7 253	6 874
Sophämningskostnader	3 215	3 212
Förutbetalda hyror och avgifter	160 710	146 672
Upplupna räntekostnader	6 010	8 230
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	285 272	269 676

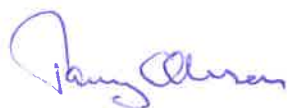
Uppsala 2018 2018-04-05


Jeante Aveholt



Jonas Hermansson


Agneta Malmsten


Hans von der Pahlen


Tommy Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-10


Sven Erick Alm
Av föreningen vald revisor


Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf 26 Fåfne i Uppsala, org.nr. 717600-4559

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 26 Fåfne i Uppsala för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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. Revisorernas 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 revisionssed 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 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.

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 26 Fåfne i Uppsala för år 2017 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 10/4-2018



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd
revisor



Sven Erick Alm
Av föreningen vald revisor