

**HSB Brf 402 Hamnen i Uppsala**  
**Org nr 769628-4426**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2019**

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
Upplýsningar till resultaträkningen	11
Upplýsningar 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 Brf 402 Hamnen i Uppsala (769628-4426) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt, för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet samt i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Föreningens firma registrerades hos Bolagsverket 2014-07-30. Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2014-07-30. Nya stadgar kommer att antas först ca 2020-05-06 vid övertagandestämman.

2016-05-12 köper föreningen, och blir lagfaren ägare till, fastigheten Kungsängen 21:12.

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda sammanträden.

#### *Styrelsens sammansättning:*

Magnus Lövefors	ordförande
Fredrik Alpin	vice ordförande/ledamot utsedd av HSB Uppsala
Ida Carlsson	ledamot
Niklas Thulin	ledamot
Niclas Wadestig	ledamot

Vid inflyttningsstämman 2019-09-02, valdes ytterligare två stycken in från föreningen, och vid övertagandestämman i maj 2020 kommer alla i styrelsen att avgå.

Firmatecknare är två i förening av ledamöterna samt extern firmatecknare.  
Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Mike Haji, vald av föreningen och Niclas Wärenfeldt från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund. Som suppleant för Mike Haji valdes Christina Wahlman. I valberedningen ingår Stig Reinholdsson (sammankallande), Per Viklund och Peyman Saramolki.

Som intern förvaltare har Niklas Andersson, HSB Uppsala, fungerat.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Upplands Boservice AB	Ekonomisk förvaltning
Upplands Boservice AB	Fastighetskötsel
Certego AB	Nyckelhantering, lås- och passagesystem
Luthagens Städ- och fönsterputs AB	Lokalvård
Kone AB	Servar hissar
Vattenfall AB	Elnät, fjärrvärme
Telge Energi Försälj. AB	Elhandel
Uppsala Vatten och Avfall AB	Avfall
Returpappercentralen i U-a HB	Kärtsortering
Com Hem AB	Bredband, porttelefoni, kabel-tv
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

#### *Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 4 664 608 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 5 116 644 kr. Underskottet beror på att föreningen har höga avskrivningar på byggnaden.

Inflyttning påbörjades juni 2018 och har avslutats under juni 2019. Detta innebär att upplåtelseavgifter och årsavgifter inte till fullo har täckt de kostnader som uppkommit under verksamhetsåret 2018-2019.

Byggnationen av föreningens hus finansieras under byggtiden genom byggnadskreditiv, inbetalda förskott, erlagda upplåtelseavgifter och årsavgifter.

#### *Underhåll och investeringar*

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 0 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 486 480 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. *Beslutande organ är föreningsstämman*

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 475 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 264 (145).

Under året 2018 uppläts det 91 bostadsrätter, och resterande 67 under året 2019.

Under året har 12 (5) bostadsrätter överlåtit.

*Inom parentes anges antal föregående år.*

Byggnation av föreningens hus finansieras under byggtiden genom byggnadskreditiv, inbetalda förskott och erlagda slutlikvider.

Fastigheten Kungsängen 21:12 har ett taxeringsvärde uppgående till 232 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 164 000 000 kr.

Föreningens hus byggs åren 2015 - 2019, med första inflyttning 2018.

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg.

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).

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	14 st
med sammanlagd yta av 13 538 kvm	2 rok	24 st
	3 rok	60 st
	4 rok	<u>60 st</u>
Summa bostadslägenheter		158 st
Lokaler och förråd (565 kvm)		7 st

## 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>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	475	0	0
Låneskuld kr/kvm	8 349	95 462	140 228
Likvida medel	4 377	21 100	2 686
Kassalikviditet i %	39,5	2 026,2	1 669,9
Soliditet i %	84,1	52,2	3,1
Överskott för underhåll kr/kvm	333	0	0
Nettoomsättning	8 872	1 292	0
Resultat efter finansiella poster	-4 665	-452	0
Årets resultat	-4 665	-452	0
Eget kapital	645 568	362 738	15 200
varav underhållsfond	0	0	0
Utfört underhåll	0	0	0

### Definitioner nyckeltal

*Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm* beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).  
(Beräknas from år 2019).

*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- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>363 190 000</b>	-	-	<b>-452 036</b>	<b>362 737 964</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll		-			
Årets uttag från fond för yttre underhåll		-			
Balanseras i ny räkning			-452 036	452 036	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	287 495 000				
Årets resultat				-4 664 608	-4 664 608
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>650 685 000</b>	<b>0</b>	<b>-452 036</b>	<b>-4 664 608</b>	<b>645 568 356</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-452 036
Årets resultat	-4 664 608
Att disponera	-5 116 644
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	486 480
Balanserat resultat	4 630 164
Summa	5 116 644

### *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>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	8 871 971	1 291 753
<b>Summa rörelseintäkter</b>		8 871 971	1 291 753
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-3 338 249	-1 613 991
Övriga externa kostnader	4	-43 747	-20 996
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-9 360 931	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-12 742 927	-1 634 987
<b>Rörelseresultat</b>		-3 870 956	-343 234
<b>Finansiella poster</b>	6		
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 064 947	-108 802
<b>Summa finansiella poster</b>		-1 064 947	-108 802
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-4 935 903	-452 036
<b>Resultat före skatt</b>		-4 935 903	-452 036
<b>Skatter</b>			
Övriga skatter		271 295	0
<b>Årets resultat</b>		-4 664 608	-452 036

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	760 232 069	657 500 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		760 232 069	657 500 000
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		760 232 569	657 500 500
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		17 857	40 234
Övriga fordringar	10	7 183 167	33 526 640
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	154 851	168 959
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		7 355 875	33 735 833
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		7 355 875	33 735 833
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		767 588 444	691 236 333



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		650 685 000	363 190 000
Summa bundet eget kapital		650 685 000	363 190 000
<b><i>Ansamlad förlust</i></b>			
Balanserat resultat		-452 036	-452 036
Årets resultat		-4 664 608	0
Summa ansamlad förlust		-5 116 644	-452 036
<b>Summa eget kapital</b>		<b>645 568 356</b>	<b>362 737 964</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	103 381 896	326 833 224
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>103 381 896</b>	<b>326 833 224</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	14 370 752	410 476
Leverantörsskulder		259 772	40 053
Skatteskulder		72 000	0
Övriga skulder	13	2 665 829	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 269 839	1 214 616
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 638 192</b>	<b>1 665 145</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>767 588 444</b>	<b>691 236 333</b>

7

## 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).

#### 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	1,40

Avskrivningar av byggnader sker enligt en 120-årig linjär avskrivningsplan.

#### *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.

#### **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 stämman.

### Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 12,6 Mkr 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.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

### Upplysningar till resultaträkningen

#### Not 2 Nettoomsättning

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	6 433 061	1 004 592
Hysesintäkter lokaler	282 902	0
Hysesintäkter garage	1 102 237	167 919
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter	315 178	46 282
Överlåtelseavgift	13 956	1 138
Pantförskrivningsavgift	56 685	6 825
Övriga intäkter	667 952	64 997
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>8 871 971</b>	<b>1 291 753</b>

**Not 3 Driftskostnader**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Fastighetsskötsel	244 258	93 450
Serviceavtal	269 771	56 291
Entreprenadstäd	116 745	21 645
Snörenhållning	1 478	0
Förbrukningsmaterial	3 734	1 020
Reparationer	99 424	105 700
Elavgifter	742 604	390 491
Uppvärmning	524 208	577 192
Vatten och avlopp	96 037	0
Sophämtning	229 369	67 065
Fastighetsförsäkringar	176 290	47 330
Kabel-TV, bredband m.m	326 509	86 864
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	72 000	0
Administrativ förvaltning enligt avtal	164 236	128 176
Vicevärdstjänster enl avtal	248 036	38 167
Övriga externa tjänster, drift	3 736	0
Studie- och fritidsverksamhet	19 114	0
Övriga driftskostnader	700	600
<b>Summa driftkostnader</b>	<u>3 338 249</u>	<u>1 613 991</u>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	18 767	0
Kontorsmaterial och liknande	1 580	0
Telefon och porto	330	369
Konsultarvoden	8 176	289
Revisionsarvode extern revisor	14 894	20 338
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<u>43 747</u>	<u>20 996</u>

**Not 5 Av- och nedskrivningar**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Avskrivning byggnader	9 360 931	0
<b>Summa av- och nedskrivningar</b>	<b>9 360 931</b>	<b>0</b>

**Not 6 Finansiella poster**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Räntekostnader	-1 064 947	-108 802
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-1 064 947</b>	<b>-108 802</b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 7 Byggnader och mark**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Årets anskaffning	112 093 000	0
Omklassificering	507 500 000	0
Årets avskrivningar, byggnader	-9 360 931	0
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>610 232 069</b>	<b>0</b>
Mark	150 000 000	150 000 000
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>760 232 069</b>	<b>150 000 000</b>
Taxeringsvärde byggnad	164 000 000	0
Taxeringsvärde mark	68 000 000	66 117 000

4

**Not 8 Pågående nyanläggningar**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	507 500 000	333 500 000
Årets anskaffning	0	174 000 000
- Omklassificeringar m m	-507 500 000	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	0	507 500 000
Pågående nyanläggning avser pågående byggnation och färdigställdes 2019.		

**Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	500
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa andra långfr. v.pappersinnehav</b>	500	500

**Not 10 Övriga fordringar**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	4 377 172	21 099 621
Skattekonto	2 805 995	0
Övriga fordringar	0	12 427 019
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa övriga fordringar</b>	7 183 167	33 526 640

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	-31 458	0
Sophämningskostnader	55 666	4 252
Försäkringspremier	45 733	141 990
Förvaltningsavtal	-20 399	20 062
Övrigt upplupet och förutbetalt	105 309	2 655
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>154 851</b>	<b>168 959</b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnadskreditiv och andra tillfälliga lån	0	291 028 900
Övriga skulder till kreditinstitut	117 752 648	36 214 800
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>117 752 648</b>	<b>327 243 700</b>
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	118 549 000	95 210 000
<b>Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>118 549 000</b>	<b>95 210 000</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	0,920	2022-06-22	7 482 938
Swedbank	0,760	2020-06-17	12 624 000
Swedbank	0,860	2023-06-21	16 066 950
Swedbank	1,230	2021-10-25	23 180 324
Swedbank	1,300	2024-04-25	26 971 186
Swedbank	1,090	2021-12-22	<u>31 427 250</u>
Summa			<b>117 752 648</b>
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-1 746 752
Avgår lån för omförhandling 2020			<u>-12 624 000</u>
Totalt			<b>103 381 896</b>

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 96 394 888

**Not 13 Övriga skulder**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Momsskuld	42 003	0
Depositioner	37 800	0
Övriga kortfristiga skulder	2 586 026	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<u>2 665 829</u>	<u>0</u>

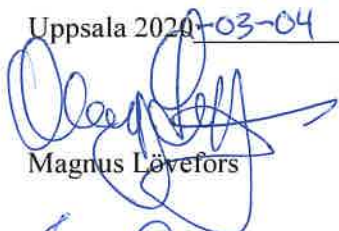
**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Reparationskostnader	13 070	6 375
Kostnader för förvaltningsavtal	0	50 339
Arvode revision	10 500	10 500
Elavgifter	111 009	218 693
Uppvärmningskostnader	130 365	454 400
Förutbetalda hyror och avgifter	778 651	323 496
Upplupna räntekostnader	224 220	76 266
Övrigt upplupet och förutbetalt	2 024	74 547
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<u>1 269 839</u>	<u>1 214 616</u>

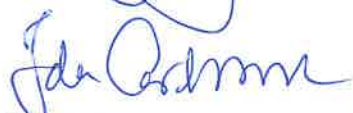
70



Uppsala 2020-03-04



Magnus Lövefors



Ida Carlsson



Niclas Wadestig



Fredrik Alpin



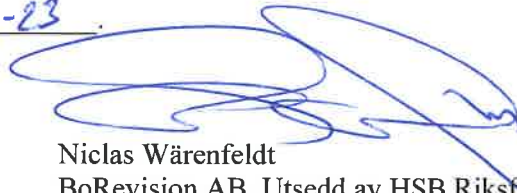
Niklas Thulin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-23



Mike Haji

Av föreningen vald revisor



Niclas Wärenfeldt

BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf 402 Hamnen i Uppsala, org.nr. 769628-4426

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 402 Hamnen i Uppsala för år 2019.

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 2019 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 revisionsd 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 revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

18

## 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 402 Hamnen i Uppsala för år 2019 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 23/4-2020

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd  
revisor

Mike Haji  
Av föreningen vald revisor