

HSB Brf 18 Liljan i Uppsala
Org nr 717600-4534

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017-09-01 - 2018-08-31

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	10
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 18 Liljan (717600-4534) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-09-01-2018-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1945. Föreningen äger byggnaden på fastigheten Fålhagen 36:6 som byggdes år 1945 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 2006-10-23

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-02-06. Extra stämma hölls 2018-04-17. Stämman beslutade att anta nya stadgar. Dessa ligger nu under behandling hos bolagsverket för registrering. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Sofie Rosell Güler	Ordförande	
Mattias Bromark	Vice ordförande	i tur att avgå
Asa Nory	Sekreterare	
Mailen Lamminen	Ledamot	i tur att avgå
Alva Sandström	Ledamot	i tur att avgå
Camilla Lunin	HSB-Ledamot	
Helena Hylander	Suppleant	
Birgitta Grell	Suppleant	i tur att avgå

Firmateknare är Mattias Bromark, Mailen Lamminen, Sofie Rosell Güller och Ann-Kristin Öberg två i förening och styrelsen. Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Ida Dragemark, vald av föreningen och Niclas Wärenfeld från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

I valberedningen ingår, Lukas von Platen sammankallande och Filippo Rivosecchi.

I huvudsak har skötseln av fastigheten lagts ut på entreprenad enligt följande:

- Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.
- För fastighetsskötseln har Upplands Boservice AB anlitats.
- För städning har SISU anlitats.

Teknisk förvaltning har utförts av Ann-Kristin Öberg, HSB Uppsala.

20

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 157 232 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 1 824 165 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 116 848 kr.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 722 806 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 484 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 116 848 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under året har underhåll av avloppsstam på Torkelsgatan 2 utförts.

Vi har under året fattat beslut om gemensamt internetabonnemang med hastigheten 250/250 som alla i föreningen har möjlighet att ansluta sig till. Avgiften för detta bakas in i hyran.

Under året har vi byggt färdigt gymmet för föreningens medlemmar och öppningen av detta är planerat till november/december 2018.

En statusbesiktning av taken har genomförts, kostnaden för detta kommer på räkenskapsåret 2019.

Mindre åtgärdes behövdes göras nu och dessa är beställda.

Besiktningen gjordes för att undersöka om vi kan skjuta upp större renoveringsarbeten och samla takarbeten under ett och samma år.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes 2018-08-01. Vid besiktning framkom inga väsentliga brister och övriga mindre brister har åtgärdats löpande under året.

Styrelsen beslutade att inte höja årsavgifterna under året.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 774 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 108 (108).

Under året har 11 (8) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Fålhagen 36:6 har ett taxeringsvärde uppgående till 57 172 000 kr, varav byggnadsvärdet är 32 572 000 kr. Fastigheten byggdes 1945.

Större underhåll och tillbyggnader har gjort under åren
2005: Upprustning av tvättstugorna.

2006: Byte av alla fönster i föreningen till treglasfönster.

2010/2011: Renovering (relining) av ventilation i hela fastigheten.

2011: Uppfört ett sophus på gården.

2013: Byte av avloppstam i källaren på Torkelsgatan.

2015: OVK besiktning, samt rengöring av ventilationssystemet.

2015: Brandskyddskontroll utförd samt montering av takskydd.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	24 st
med sammanlagd yta av 4 120 kvm	2 rok	30 st
	3 rok	19 st
	4 rok	<u>4 st</u>
Summa bostadslägenheter		77 st

Lokaler med hyresrätt

2 st

Garage

13 st

P-plats med motorvärmare

18 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos länsförsäkringar

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>2017/18</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	774	774	774	774
Låneskuld kr/kvm	3 725	3 888	4 081	4 154
Likvida medel	2 710	2 307	2 363	1 772
Kassalikviditet i %	295,0	257,4	241,9	186,5
Soliditet i %	22,0	21,0	19,5	18,6
Överskott för underhåll kr/kvm	224	227	228	244
Nettoomsättning	3 398	3 382	3 388	3 393
Resultat efter finansiella poster	157	174	185	287
Årets resultat	157	174	185	287
Eget kapital	4 579	4 421	4 247	4 063
varav underhållsfond	2 723	2 203	1 643	1 351
Utfört underhåll	117	97	56	55

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. 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>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
Belopp vid årets ingång	31 620	2 203 428	2 012 213	174 099	4 421 360
Avsättning till fond för yttre underhåll		616 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll		-96 622			
Balanseras i ny räkning			-345 280	-174 099	
Årets resultat				<u>157 232</u>	<u>157 232</u>
Belopp vid årets utgång	31 620	2 722 806	1 666 933	157 232	4 578 591

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 666 933
Årets resultat	<u>157 232</u>
Att disponera	1 824 165
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	484 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-116 848
Balanserat resultat	<u>1 457 013</u>
Summa	1 824 165

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	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 397 579	3 382 456
Summa rörelseintäkter		3 397 579	3 382 456
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-2 196 691	-2 153 241
Övriga externa kostnader	4	-40 456	-23 193
Personalkostnader och arvoden	5	-75 980	-59 972
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-665 651	-665 651
Summa rörelsekostnader		-2 978 778	-2 902 057
Rörelseresultat		418 801	480 399
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 718	4 168
Räntekostnader och liknande resultatposter		-266 287	-310 468
Summa finansiella poster		-261 569	-306 300
Resultat efter finansiella poster		157 232	174 099
Resultat före skatt		157 232	174 099
Årets resultat		157 232	174 099

mf

Balansräkning	Not	2018-08-31	2017-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	17 987 719	18 653 370
Summa materiella anläggningstillgångar		17 987 719	18 653 370
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		17 988 219	18 653 870
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		3 242	13 204
Övriga fordringar	9	824 893	2 308 687
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	81 837	67 074
Summa kortfristiga fordringar		909 972	2 388 965
Kassa och bank			
Kassa och Bank	11	1 900 122	122
Summa kassa och bank		1 900 122	122
Summa omsättningstillgångar		2 810 094	2 389 087
SUMMA TILLGÅNGAR		20 798 313	21 042 957

22

Balansräkning	Not	2018-08-31	2017-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		31 620	31 620
Fond för yttre underhåll		2 722 806	2 203 428
Summa bundet eget kapital		2 754 426	2 235 048
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 666 933	2 012 213
Årets resultat		157 232	174 099
Summa fritt eget kapital		1 824 165	2 186 312
Summa eget kapital		4 578 591	4 421 360
<i>Långfristiga skulder</i>	12		
Övriga skulder till kreditinstitut		8 766 748	15 663 342
Summa långfristiga skulder		8 766 748	15 663 342
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	6 845 658	331 800
Leverantörsskulder		105 310	65 599
Skatteskulder		0	5 056
Övriga skulder	13	155 728	172 775
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	346 278	383 025
Summa kortfristiga skulder		7 452 974	958 255
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 798 313	21 042 957

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 linjär avskrivningsplan varav det återstår 27 år. Inventarier skrivs av linjärt med 20 % per år. Sophus skrivs av linjärt över 20 år varav det återstår 13 år. Stambyte skrivs av linjärt över 45 år varav det återstår 39 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 6,666 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>	<u>2016-09-01</u> <u>-2017-08-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 191 036	3 185 037
Hysesintäkter lokaler	95 067	95 328
Hysesintäkter garage	53 040	52 020
Hysesintäkter p-platser	37 800	36 925
Överlåtelseavgift	12 410	10 020
Pantförskrivningsavgift	4 039	3 126
Övriga intäkter	4 187	0
Summa nettoomsättning	3 397 579	3 382 456

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>	<u>2016-09-01</u> <u>-2017-08-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	270 052	343 664
Serviceavtal	19 869	24 930
Entreprenadstäd	85 103	81 793
Besiktningkostnader	4 203	0
Förbrukningsmaterial	11 384	2 377
Reparationer	190 946	194 785
Elavgifter	163 498	142 859
Uppvärmning	714 351	698 845
Vatten och avlopp	153 356	133 666
Sophämtning	88 595	67 983
Fastighetsförsäkringar	26 201	23 056
Kabel-TV, bredband m.m	27 645	27 624
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	108 669	103 356
Administrativ förvaltning enligt avtal	86 864	79 146
Vicevärdstjänster enl avtal	100 959	99 161
Övriga externa tjänster, drift	569	5 846
Studie- och fritidsverksamhet	2 779	1 904
Medlems- och föreningsavgifter	23 400	23 400
Övriga driftskostnader	1 400	2 224
Summa driftkostnader	<u>2 079 843</u>	<u>2 056 619</u>
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll fönster och dörrar	0	25 647
Planerat underhåll källare	0	70 975
Planerat underhåll vatten och avlopp	116 848	0
Summa underhållskostnader	<u>116 848</u>	<u>96 622</u>
Summa fastighets- och driftkostnader	<u>2 196 691</u>	<u>2 153 241</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>	<u>2016-09-01</u> <u>-2017-08-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	22 257	0
Kontorsmaterial och liknande	0	1 078
Telefon och porto	4 608	4 267
Konsultarvoden	4 808	9 155
Revisionsarvode extern revisor	8 783	8 693
Summa övriga externa kostnader	40 456	23 193

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>	<u>2016-09-01</u> <u>-2017-08-31</u>
Styrelsearvoden	54 208	42 971
Arvoden föreningsrevisor	4 480	3 323
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	17 292	13 678
Summa personalkostnader och arvoden	75 980	59 972

Föreningen har ingen anställd personal alt Föreningen har endast timanställda av mindre omfattning.

Not 6 Finansiella poster

	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>	<u>2016-09-01</u> <u>-2017-08-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	4 718	4 168
Räntekostnader	-266 287	-310 468
Summa finansiella poster	-261 569	-306 300

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2018-08-31</u>	<u>2017-08-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	28 720 335	28 720 335
Ingående avskrivning på byggnader	-10 154 240	-9 488 589
Årets avskrivningar, byggnader	-665 651	-665 651
Bokförda värden byggnader	<u>17 900 444</u>	<u>18 566 095</u>
Mark	87 275	87 275
Utgående redovisat värde byggnader och mark	<u>17 987 719</u>	<u>18 653 370</u>
Taxeringsvärde byggnad	32 572 000	32 572 000
Taxeringsvärde mark	24 600 000	24 600 000

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2018-08-31</u>	<u>2017-08-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	500
Summa andra långfr. v.pappersinnehav	<u>500</u>	<u>500</u>

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>	<u>2016-09-01</u> <u>-2017-08-31</u>
Avräkning klientmedelskonto	625 368	687 527
I avräkning med HSB Uppsala	184 848	1 619 456
Skattekonto	9 043	1 704
Skattefordran	5 634	0
Summa övriga fordringar	<u>824 893</u>	<u>2 308 687</u>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>	<u>2016-09-01</u> <u>-2017-08-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	14 591	11 715
Sophämningskostnader	20 384	9 947
Försäkringspremier	20 280	16 060
Kabel-TV avgifter m.m.	2 305	2 302
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	20 804	24 903
Upplupna ränteintäkter	3 473	2 147
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	-15 951
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	81 837	51 123

Not 11 Kassa och bank

	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>	<u>2016-09-01</u> <u>-2017-08-31</u>
Aros Kapital	950 000	0
Collector Bank	950 000	0
Handelsbanken	122	122
Summa kassa och bank	1 900 122	122

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	<u>2018-08-31</u>	<u>2017-08-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	15 612 406	15 995 142
Summa långfristiga skulder	15 612 406	15 995 142
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	19 422 800	19 422 800
Summa ställda säkerheter	19 422 800	19 422 800

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2018-08-31
Nordea	0,75	2018-10-20	1 910 400
Nordea	0,89	2020-01-22	4 164 240
Nordea	0,75	2018-11-09	2 363 894
Nordea	0,70	2018-09-08	2 391 724
Nordea	1,35	2023-08-16	4 782 148
Summa			15 612 406
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-179 640
Avgår lån för omförhandling (nästa verksamhetsår)			-6 666 018
Totalt			8 766 748

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 13 944 690

Not 13 Övriga skulder


	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>	<u>2016-09-01</u> <u>-2017-08-31</u>
Fond för inre underhåll	128 766	132 390
Depositioner	22 122	22 122
Övriga kortfristiga skulder	4 840	18 263
Summa övriga skulder	155 728	172 775

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>	<u>2016-09-01</u> <u>-2017-08-31</u>
Reparationskostnader	0	18 407
Arvode revision	8 700	8 480
Elavgifter	14 580	11 833
Uppvärmningskostnader	27 953	28 850
Förutbetalda hyror och avgifter	281 947	259 666
Upplupna räntekostnader	8 698	53 755
Övrigt upplupet och förutbetalt	4 400	2 034
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	346 278	383 025

Uppsala/Enköping 2018-12-31


Sofie Rosell Güler


Mattias Bromark



Aso Nory



Mailen Lamminen


Camilla Lundin


Alva Sandström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-01-21


Ida Dragemark
Av föreningen vald revisor


Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf 18 Liljan i Uppsala, org.nr. 717600-4534

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 18 Liljan i Uppsala för år 2017-2018.

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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

yp

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 18 Liljan i Uppsala för år 2017-2018 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.

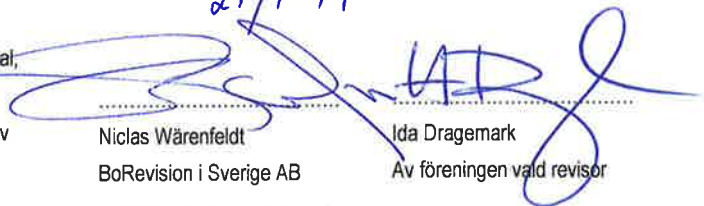
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 ~~14/12/2018~~

21/1-19



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

Ida Dragemark
Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund utsedd
revisor