

HSB Brf 36 Vreten i Uppsala
Org nr 717600-4757

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	14

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf 36 Vreten i Uppsala (717600-4757) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-09-01 - 2018-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1950. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Luthagen 16:1 som byggdes år 1951 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 2 oktober 2018.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 februari 2018. Extra stämma hölls den 22 maj 2018. Stämman beslutade att anta nya stadgar enligt styrelsens förslag. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Leif Jansson	ordförande	i tur att avgå
Kerstin Göransson Dahne	vice ordförande	
Anna Vikstrand	sekreterare	
Malin Grönberg	ledamot	
Lars Magnusson	ledamot	utsedd av HSB Uppsala
Anita Lincoln	suppleant	i tur att avgå
Carl-Johan Friberg	suppleant	

Firmatecknare är Leif Jansson, Kerstin Göransson Dahne, Anna Vikstrand och Lars Magnusson två i förening.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Klas Göran Larsson, vald av föreningen och Niclas Wärenfeldt från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund. Som suppleant för Klas Göran Larsson valdes Gunilla Leijer.

I valberedningen ingår Barbro Hafström (sammankallande) och Karin Pettersson.

Som förvaltare har Lars Magnusson fungerat.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Upplands Boservice AB	Ekonomisk förvaltning
Upplands Boservice AB	Fastighetsskötsel
Upplands Boservice AB	Ventilationsservice
Plåtlådan AB	Hisservice
Städservice AB	Trappstäd
Vattenfall AB	Elnät och fjärrvärme
Upplands Energi AB	Elhandel
Returpappercentralen AB	Kärtsortering
Uppsala Vatten & Avfall AB	Brännbart och kompost, vatten & avlopp
Comhem AB	Bredband och kabel-tv
Vardia Företagsförsäkring	Fastighetsförsäkringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 685 622 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 2 941 109 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 252 144 kr.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 609 470 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 1 007 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 252 144 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under verksamhetsåret har följande större reparationer och underhåll utförts:

- Renovering av föreningslokalen - målning, nya belysningsarmaturer, nya textilier, stor murlamålning av Peder Strandh.
- Målning av inspringsstaket runt gräsytor.

Planerat underhåll som är uppskjutet:

- Målning av 12 st trapphus.
- Utbyte av källarbelysning.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes den 14 mars 2018. Vid besiktning framkom inga väsentliga brister.

Föreningen har en 20 årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året. Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder som står närmast i tur utbyte av 12 st hissars styr-/drivsystem.

Beräknas ske inom de närmaste 5 åren till en kostnad av c:a 10 miljoner kr.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 1 % och hyra på lokaler med 5 % från den 1 oktober 2017.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 1 % från den 1 oktober 2018.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 694 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 154 (153).

Under året har 16 (12) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Luthagen 16:1 har ett taxeringsvärde uppgående till 102 279 000 kr, varav byggnadsvärdet är 61 279 000 kr.

1992 - gjordes en påbyggnad med 13 lägenheter samt en omfattande stam-, el- och badrumsrenovering. Dessutom installerades hissarna och värmeåtervinnings-anläggningen.

2006 - utfördes en grundförstärkning av huset på Prästgårdsgatan 8.

2008 - ersattes samtliga 15 entréportar ut. De är nya kopior av de tidigare portarna.

2008 - installerades även ett nytt låssystem.

2010 - byggdes nya sopskåp för återvinning och fyra nya p-platser.

2011 - målades samtliga balkongfronter, vindskivor och takfoten om.

2011 - installerades ett nytt värmeåtervinningsystem.

2014 - lagstadgad OVK har gjorts.

2015 - renovering av torkrum.

2016 - renovering terrasserna på bottenvåningen.

Lägenhetsfördelning

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	2 rok	83 st
med sammanlagd yta av 7 156 kvm	3 rok	20 st
	4 rok	10 st
	5 rok	<u>2 st</u>
Summa bostadslägenheter		115 st
Lokaler och förråd		16 st
Garage		5 st
P-plats med motorvärmare		29 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Vardia inklusive tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavaren.

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	694	687	681	680
Låneskuld kr/kvm	2 895	2 923	2 879	2 980
Likvida medel *	4 660	3 747	3 604	3 096
Kassalikviditet i %	22,3	329,3	370,0	302,8
Soliditet i %	34,6	32,9	33,6	32,9
Överskott för underhåll kr/kvm	206	210	202	212
Nettoomsättning	5 137	5 077	5 034	5 030
Resultat efter finansiella poster	686	-346	201	321
Årets resultat	686	-346	201	321
Eget kapital	11 438	10 752	11 099	10 898
varav underhållsfond	609	1 038	892	604
Utfört underhåll	252	1 309	746	656

* from 2017/18 räknas inte skattekontot med

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 Lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån.

Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager 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>	Upplåtelse <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 887 413	-	1 038 470	2 172 979	-346 494	10 752 368
Avsättning till fond för yttre underhåll			880 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-1 309 000			
Balanseras i ny räkning				82 507	346 494	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					685 622	685 622
Belopp vid årets utgång	7 887 413	0	609 470	2 255 486	685 622	11 437 991

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 255 487
Årets resultat	685 622
Att disponera	2 941 109
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	1 007 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-252 144
Balanserat resultat	2 186 253
Summa	2 941 109

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	5 137 439	5 077 074
Övriga rörelseintäkter	3	185 565	0
Summa rörelseintäkter		<u>5 323 004</u>	<u>5 077 074</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-3 742 076	-4 512 570
Övriga externa kostnader	5	-34 012	-71 386
Personalkostnader och arvoden	6	-185 467	-158 022
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-538 362	-538 362
Summa rörelsekostnader		<u>-4 499 917</u>	<u>-5 280 340</u>
Rörelseresultat		823 087	-203 266
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	6 725	5 869
Räntekostnader och liknande resultatposter		-144 190	-149 097
Summa finansiella poster		<u>-137 465</u>	<u>-143 228</u>
Resultat efter finansiella poster		685 622	-346 494
Resultat före skatt		<u>685 622</u>	<u>-346 494</u>
Årets resultat		685 622	-346 494

Balansräkning	Not	2018-08-31	2017-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	28 229 301	28 767 663
Summa materiella anläggningstillgångar		28 229 301	28 767 663
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		28 229 801	28 768 163
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		5 539	8 141
Övriga fordringar	10	4 663 534	3 747 501
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	144 456	126 809
Summa kortfristiga fordringar		4 813 529	3 882 451
Summa omsättningstillgångar		4 813 529	3 882 451
SUMMA TILLGÅNGAR		33 043 330	32 650 614

Balansräkning	Not	2018-08-31	2017-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 887 412	7 887 412
Fond för yttre underhåll		609 470	1 038 470
		<hr/>	<hr/>
Summa bundet eget kapital		8 496 882	8 925 882
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 255 487	2 172 980
Årets resultat		685 622	-346 494
		<hr/>	<hr/>
Summa fritt eget kapital		2 941 109	1 826 486
Summa eget kapital		11 437 991	10 752 368
<i>Långfristiga skulder</i>	12		
Övriga skulder till kreditinstitut		0	20 719 000
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		0	20 719 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	20 719 000	200 000
Leverantörsskulder		52 407	137 618
Skatteskulder		12 434	4 499
Övriga skulder	13	216 989	222 017
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	604 509	615 112
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		21 605 339	1 179 246
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 043 330	32 650 614

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 52 år. Styrelsen har gjort en ny bedömning av byggnadens återstående livslängd och avskrivningsplanen har därmed justerats till totalt 120 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 20 719 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 SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2017-09-01 <u>-2018-08-31</u>	2016-09-01 <u>-2017-08-31</u>
Årsavgifter bostäder	4 963 861	4 914 551
Avsättning till inre fond	-10 572	-10 572
Hysesintäkter lokaler	47 047	48 664
Hysesintäkter garage	27 000	27 000
Hysesintäkter p-platser	70 000	68 765
Överlåtelseavgift	18 118	13 404
Pantförskrivningsavgift	7 203	5 784
Övriga intäkter	14 782	9 478
Summa nettoomsättning	5 137 439	5 077 074

4

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>	<u>2016-09-01</u> <u>-2017-08-31</u>
Försäkringsersättning	185 565	0
Summa övriga rörelseintäkter	185 565	0

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>	<u>2016-09-01</u> <u>-2017-08-31</u>
Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	433 763	387 441
Serviceavtal	57 957	84 862
Entreprenadstäd	222 963	218 852
Besiktningkostnader	11 884	11 836
Snörenhållning	4 784	9 000
Förbrukningsmaterial	14 113	25 489
Reparationer	621 267	421 595
Elavgifter	592 799	629 969
Uppvärmning	585 513	562 360
Vatten och avlopp	186 124	178 496
Sophämtning	174 188	130 141
Fastighetsförsäkringar	63 070	54 809
Kabel-TV, bredband m.m	41 639	39 457
Fastighetskatt/fastighetsavgift	156 545	148 610
Administrativ förvaltning enligt avtal	137 254	133 619
Vicevärdstjänster enl avtal	134 690	131 708
Övriga externa tjänster, drift	1 138	0
Studie- och fritidsverksamhet	6 703	0
Medlems- och föreningsavgifter	34 800	34 800
Övriga driftkostnader	8 738	526
Summa driftkostnader	3 489 932	3 203 570

Handwritten mark

	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>	<u>2016-09-01</u> <u>-2017-08-31</u>
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll fönster och dörrar	0	137 125
Planerat underhåll mark	42 390	176 179
Planerat underhåll trapphus	0	56 000
Planerat underhåll lokaler	116 071	0
Planerat underhåll värme	0	781 470
Planerat underhåll vatten och avlopp	38 125	0
Planerat underhåll hissar	0	62 500
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	55 558	0
Planerat underhåll lås-system	0	81 295
Planerat underhåll övrig utrustning	0	14 431
	<hr/>	<hr/>
<i>Summa underhållskostnader</i>	252 144	1 309 000
Summa fastighets- och driftkostnader	3 742 076	4 512 570

Not 5 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.	19 168	54 838
Kontorsmaterial och liknande	236	2 073
Telefon och porto	1 349	1 993
Konsultarvoden	1 051	3 425
Revisionsarvode extern revisor	12 208	9 130
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	0	-73
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga externa kostnader	34 012	71 386

4

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>	<u>2016-09-01</u> <u>-2017-08-31</u>
Löner till anställda	0	3 920
Styrelsearvoden	74 612	90 000
Arvoden föreningsrevisor	4 480	4 000
Arvode valberedning	4 400	2 200
Övriga arvoden	65 600	26 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	33 890	29 576
Övriga personalkostnader	2 485	2 326
Summa personalkostnader och arvoden	<u>185 467</u>	<u>158 022</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 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.	6 725	5 854
Ränteintäkter från skattekonto	0	15
Räntekostnader	-144 190	-149 097
Summa finansiella poster	<u>-137 465</u>	<u>-143 228</u>

10

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2018-08-31</u>	<u>2017-08-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	47 183 066	47 183 066
Ingående avskrivning på byggnader	-18 649 903	-18 111 541
Årets avskrivningar, byggnader	-538 362	-538 362
Bokförda värden byggnader	<u>27 994 801</u>	<u>28 533 163</u>
Mark	234 500	234 500
Utgående redovisat värde byggnader och mark	<u>28 229 301</u>	<u>28 767 663</u>
Taxeringsvärde byggnad	61 279 000	61 279 000
Taxeringsvärde mark	41 000 000	41 000 000

Not 9 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 10 Övriga fordringar

	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>	<u>2016-09-01</u> <u>-2017-08-31</u>
Avräkning klientmedelskonto	971 314	894 372
I avräkning med HSB Uppsala	3 688 773	2 852 879
Skattekonto	3 447	250
Summa övriga fordringar	<u>4 663 534</u>	<u>3 747 501</u>

Not 11 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>
Sophämningskostnader	47 866	47 867
Försäkringspremier	46 739	39 700
Kabel-TV avgifter m.m.	3 123	3 073
Förvaltningsavtal	11 315	11 042
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	30 507	21 053
Upplupna ränteintäkter	4 906	4 074
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	144 456	126 809

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	<u>2018-08-31</u>	<u>2017-08-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	20 719 000	20 919 000
Summa långfristiga skulder	20 719 000	20 919 000
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	42 398 610	42 398 610
Summa ställda säkerheter	42 398 610	42 398 610

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är</u> <u>bunden tom</u>	<u>Lånebelopp</u> <u>2018-08-31</u>
Nordea	0,690	2019-01-16	20 719 000
Summa			20 719 000
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-20 719 000
Totalt			0

Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år 19 669 000

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	206 721	209 790
Källskatt för arvoden och personallöner	1 230	1 575
Avräkning sociala avgifter	670	858
Övriga kortfristiga skulder	8 368	9 794
Summa övriga skulder	216 989	222 017

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>
Löner och arvoden	4 480	6 200
Arbetsgivaravgifter	733	1 917
Reparationskostnader	9 208	33 264
Kostnader för förvaltningsavtal	0	66 077
Arvode revision	10 900	9 380
Elavgifter	15 040	31 765
Uppvärmningskostnader	116 652	25 004
Kostnader för vatten och avlopp	18 984	13 622
Sophämningskostnader	10 088	10 088
Förutbetalda hyror och avgifter	406 511	405 767
Upplupna räntekostnader	11 913	12 028
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	604 509	615 112

Uppsala 2018 - 12-10



Leif Jansson



Kerstin Göransson Dahne



Anna Vikstrand



Malin Grönberg

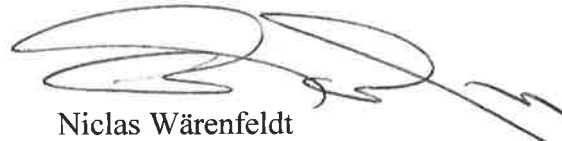


Lars Magnusson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-01-03.



Klas Göran Larsson
Av föreningen vald revisor



Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf 36 Vreten i Uppsala, org.nr. 717600-4757

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 36 Vreten 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 augusti 2018 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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, förfälskning, 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 revisionsssed 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 36 Vreten 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 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 tryggt 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 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 311-2018



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

Klas Göran Larsson
Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund utsedd
revisor