

HSB Brf 58 Centrum i Storvreta
Org nr 716401-2192

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016-09-01 - 2017-08-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	3
Flerårsöversikt	4
Förändring i eget kapital	5
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	10
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 58 Centrum i Storvreta (716401-2192) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-09-01 - 2017-08-31.

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. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 10 april 2017.

Allmän administration har skötts av HSB Uppsala genom Tord Hedén. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

Aktiviteter genomförs i regel i samband med vårstädningen. Under räkenskapsåret har styrelsen, genom Anders Brandberg, utgivit 3 Morgonblad där styrelsen delger information till medlemmarna i föreningen.

I föreningen finns samlingslokal, hobbyrum, bastu samt solarium.

Föreningen har ett avtal med Parkia om parkeringsövervakning avseende besöksparkeringen. Parkeringstiden är begränsad till max 4 timmar och är endast avsedd för besökare. Styrelsen tillhandahåller parkeringstillstånd som finns att hämta om man behöver parkera längre än 4 timmar.

Paraboler får inte sättas fast i fasaden och måste monteras på ett sätt så att de inte kan ramla ner, alltså innanför balkonräcke.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 1 802 033 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 1 097 806 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts 154 135 kr.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 980 000 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 101 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 154 135 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under året har större åtgärder utförts enligt nedan.

- Årlig service av tvättstugorna
- Rensning av cykelförråd
- Byte av torktumlare i K2
- Byte av fönster
- Byte av ytterbelysning

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 2 % från den 1 januari 2017. Under kommande verksamhetsår är ingen höjning planerad.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 679 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 84 (82).

Under året har 12 (6) bostadsrätter överlåtit.

Inom parentes anges antal föregående år.

Styrelsen har följande sammansättning:

Ander Lager	ordförande	
Peter Linnarsson	sekreterare	
Anders Brandberg	ledamot	
Ulrika Jansson	ledamot	
Allan Jansson	ledamot	
Tord Hedén	ledamot	Utsedd av HSB Uppsala
Karin Ericsson	suppleant	

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelsens ledamöter Anders Lager, Allan Jansson och Anders Brandberg.

Revisorer har varit Carin Nordlund med My Jakobsson som suppleant, valda av föreningen samt BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

I valberedningen ingår Allan Jansson, sammankallande, och Tomas Harnesk.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 februari 2017. Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden. Dessutom har med anledning av antagande av nya stadgar en extra stämma hållits.

Styrelsen har sitt säte i Storvreta.

Föreningens fastighet Storvreta 47:444 har ett taxeringsvärde uppgående till 36 336 000 kr, varav byggnadsvärdet är 27 591 000 kr. Fastigheten bebyggdes 1978 och de senaste större renoveringar har gjorts åren 2009-2017.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt med sammanlagd yta av 5 632 kvm	2 rok	16 st
	3 rok	16 st
	4 rok	<u>32 st</u>
Summa bostadslägenheter		64 st
Garage		51 st
P-platser		26 st
P-plats med motorvärmare		12 st

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>2016/17</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	679	667	652	639
Låneskuld kr/kvm	3 472	3 497	2 456	2 478
Likvida medel	4 651	9 203	1 596	4 403
Kassalikviditet i %	677,6	323,8	263,4	239,5
Soliditet i %	16,8	9,2	1,6	10,8
Överskott för underhåll kr/kvm	434	421	390	361
Nettoomsättning	4 031	3 964	3 864	3 794
Resultat efter finansiella poster	1 802	2 023	-1 670	1 561
Årets resultat	1 802	2 023	-1 670	1 561
Eget kapital	4 065	2 262	240	1 910
varav underhållsfond	1 980	989	3 009	1 859
Utfört underhåll	154	0	3 628	0

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 som justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

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
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	987 200	989 000	-1 736 671	2 023 444	2 262 973
Resultatdisposition enligt stämmobeslut:					
Avsättning till fond för yttre underhåll		991 000			991 000
Årets uttag från fond för yttre underhåll		-			
Balanseras i ny räkning			1 032 444	-2 023 444	-991 000
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-			
Årets resultat				1 802 033	1 802 033
Belopp vid årets utgång	987 200	1 980 000	-704 227	1 802 033	4 065 006

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-704 227
Årets resultat	1 802 033
	<hr/>
Att disponera	1 097 806
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	101 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-154 135
Balanserat resultat	1 150 941
	<hr/>
Summa	1 097 806

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	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 030 973	3 964 352
Summa rörelseintäkter		4 030 973	3 964 352
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 141 271	-1 134 367
Periodiskt underhåll	4	-154 135	0
Övriga externa kostnader	5	-10 998	-8 206
Personalkostnader och arvoden	6	-103 073	-94 933
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-486 837	-348 977
Summa rörelsekostnader		-1 896 314	-1 586 483
Rörelseresultat		2 134 659	2 377 869
Finansiella poster	8		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 939	624
Räntekostnader och liknande resultatposter		-334 565	-355 049
Summa finansiella poster		-332 626	-354 425
Resultat efter finansiella poster		1 802 033	2 023 444
Resultat före skatt		1 802 033	2 023 444
Årets resultat		1 802 033	2 023 444

Balansräkning	Not	2017-08-31	2016-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	19 363 720	13 144 573
Inventarier, verktyg och installationer	10	35 547	0
Pågående nyanläggning	11	56 250	2 260 003
Summa materiella anläggningstillgångar		19 455 517	15 404 576
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		19 456 017	15 405 076
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		9 383	5 121
Övriga fordringar	13	4 651 129	9 202 816
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	58 677	71 086
Summa kortfristiga fordringar		4 719 189	9 279 023
Summa omsättningstillgångar		4 719 189	9 279 023
SUMMA TILLGÅNGAR		24 175 206	24 684 099

Balansräkning	Not	2017-08-31	2016-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		987 200	987 200
Fond för yttre underhåll		1 980 000	989 000
Summa bundet eget kapital		<u>2 967 200</u>	<u>1 976 200</u>
<i>Fritt eget kapital alt. Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-704 227	-1 736 671
Årets resultat		1 802 033	2 023 444
Summa fritt eget kapital alt. Summa ansamlad förlust		<u>1 097 806</u>	<u>286 773</u>
Summa eget kapital		<u>4 065 006</u>	<u>2 262 973</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	15		
Övriga skulder till kreditinstitut		19 415 457	19 554 689
Summa långfristiga skulder		<u>19 415 457</u>	<u>19 554 689</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	139 232	139 232
Leverantörsskulder		61 428	2 275 675
Skatteskulder		13 331	8 711
Övriga skulder	16	78 549	66 873
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	402 203	375 946
Summa kortfristiga skulder		<u>694 743</u>	<u>2 866 437</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>24 175 206</u>	<u>24 684 099</u>

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 anskaffningsvärdet 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.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas: %

Byggnader	1,5
Inventarier	20,0

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 styrelsen.

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 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 14 259 tkr.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2016-09-01 <u>-2017-08-31</u>	2015-09-01 <u>-2016-08-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 825 442	3 755 904
Hysesintäkter garage	155 225	155 650
Hysesintäkter p-platser	37 625	36 400
Överlåtelseavgift	8 924	11 115
Pantförskrivningsavgift	3 111	4 885
Övriga intäkter	646	398
Summa nettoomsättning	4 030 973	3 964 352

Not 3 Driftskostnader

	<u>2016-09-01</u> <u>-2017-08-31</u>	<u>2015-09-01</u> <u>-2016-08-31</u>
Fastighetsskötsel	189 416	160 352
Serviceavtal	16 745	10 532
Snörenhållning	9 750	3 763
Förbrukningsmaterial	7 336	8 232
Reparationer	84 847	134 241
Elavgifter	155 628	161 081
Vatten och avlopp	143 913	129 932
Sophämtning	86 743	86 206
Fastighetsförsäkringar	63 065	58 876
Kabel-TV, bredband m.m	62 749	61 454
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	90 512	88 912
Administrativ förvaltning enligt avtal	81 889	73 528
Vicevärdstjänster enl avtal	114 305	110 153
Övriga externa tjänster, drift	0	6 241
Studie- och fritidsverksamhet	5 384	9 007
Medlems- och föreningsavgifter	26 200	26 138
Övriga driftskostnader	2 790	5 719
Summa driftkostnader	1 141 272	1 134 367

Not 4 Periodiskt underhåll

	<u>2016-09-01</u> <u>-2017-08-31</u>	<u>2015-09-01</u> <u>-2016-08-31</u>
Planerat underhåll vatten och avlopp	154 135	0
Summa underhållskostnader	154 135	0

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2016-09-01</u> <u>-2017-08-31</u>	<u>2015-09-01</u> <u>-2016-08-31</u>
Konsultarvoden	598	68
Revisionsarvode extern revisor	10 400	8 138
Summa övriga externa kostnader	10 998	8 206

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	<u>2016-09-01</u> <u>-2017-08-31</u>	<u>2015-09-01</u> <u>-2016-08-31</u>
Löner till anställda	26 352	20 698
Styrelsearvoden	48 000	39 000
Arvoden föreningsrevisor	3 800	3 800
Arvode valberedning	2 530	2 530
Övriga arvoden	0	9 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	22 391	19 905
Summa personalkostnader och arvoden	103 073	94 933

Föreningen har en anställd.

Not 7 Av- och nedskrivningar

	<u>2016-09-01</u> <u>-2017-08-31</u>	<u>2015-09-01</u> <u>-2016-08-31</u>
Avskrivning byggnader	454 601	325 628
Avskrivning markanläggning	23 349	23 349
Avskrivning maskiner och inventarier	8 887	0
Summa av- och nedskrivningar	486 837	348 977

Not 8 Finansiella poster

	<u>2016-09-01</u> <u>-2017-08-31</u>	<u>2015-09-01</u> <u>-2016-08-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 934	536
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	0	36
Ränteintäkter från skattekonto	5	53
Räntekostnader	-334 565	-355 049
Summa finansiella poster	-332 626	-354 424

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2017-08-31</u>	<u>2016-08-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	19 406 685	19 406 685
Årets anskaffning	6 697 097	0
Ingående avskrivning på byggnader	-8 061 489	-7 735 861
Årets avskrivningar, byggnader	-454 601	-325 628
Bokförda värden byggnader	17 587 692	11 345 196
Mark	1 239 000	1 239 000
Markanläggningar	583 726	0
Årets anskaffning	0	583 726
Ackumulerade avskrivningar på markanläggning	-23 349	0
Årets avskrivning markanläggningar	-23 349	-23 349
Utgående redovisat värde byggnader och mark	19 363 720	13 144 573
Taxeringsvärde byggnad	27 591 000	27 591 000
Taxeringsvärde mark	8 745 000	8 745 000

Not 10 Maskiner och inventarier

	<u>2017-08-31</u>	<u>2016-08-31</u>
Årets anskaffning	44 434	0
Årets avskrivning på inventarier	-8 887	0
Utgående redovisat värde	35 547	0

Not 11 Pågående nyanläggningar

	<u>2017-08-31</u>	<u>2016-08-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	2 260 003	0
Årets anskaffning	4 493 344	2 260 003
Omklassificering till byggnad	-6 697 097	0
Utgående redovisat värde	56 250	2 260 003

Pågående nyanläggning avser dörrbyte, omklassificering avser fönsterbyte samt byte av ytterbelysning.

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2017-08-31</u>	<u>2016-08-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	500
Summa andra långfr. v.pappersinnehav	500	500

Not 13 Övriga fordringar

	<u>2016-09-01</u> <u>-2017-08-31</u>	<u>2015-09-01</u> <u>-2016-08-31</u>
Avräkning klientmedelskonto	3 098 480	7 652 764
I avräkning med HSB Uppsala	1 549 720	1 547 786
Skattekonto	2 929	2 266
Summa övriga fordringar	4 651 129	9 202 816

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2016-09-01</u> <u>-2017-08-31</u>	<u>2015-09-01</u> <u>-2016-08-31</u>
Försäkringspremier	43 756	41 187
Kabel-TV avgifter m.m.	5 263	20 639
Förvaltningsavtal	9 658	9 260
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	58 677	71 086

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<u>2017-08-31</u>	<u>2016-08-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	19 554 689	19 693 921
Summa långfristiga skulder	19 554 689	19 693 921
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	19 730 000	19 730 000
Andra ställda säkerheter Fastigo	450	475
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	19 730 450	19 730 475

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2017-08-31</u>
Stadshypotek	1,85	2017-09-01	4 862 500
Stadshypotek	2,21	2019-09-01	5 869 888
Stadshypotek	1,37	2018-03-01	2 822 301
Stadshypotek	1,25	2019-06-01	<u>6 00 0000</u>
Summa			19 554 689
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			<u>-139 232</u>
Totalt			19 415 457
Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år			18 788 913

Not 16 Övriga skulder

	<u>2016-09-01</u>	<u>2015-09-01</u>
	<u>-2017-08-31</u>	<u>-2016-08-31</u>
Fond för inre underhåll	58 308	60 737
Källskatt för arvoden och personallöner	521	521
Arbetsgivaravgift	546	546
Övriga kortfristiga skulder	19 174	5 069
Summa övriga skulder	78 549	66 873

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2016-09-01</u> <u>-2017-08-31</u>	<u>2015-09-01</u> <u>-2016-08-31</u>
Semesterlöner	851	1 331
Arbetsgivaravgifter	270	421
Arvode revision	9 300	8 150
Elavgifter	8 558	7 979
Förutbetalda hyror och avgifter	340 165	314 565
Upplupna räntekostnader	43 058	43 500
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	402 202	375 946

Storvreta 2017-12- 11


Anders Lager


Peter Linnarsson



Anders Brandberg



Ulrika Jansson


Allan Jansson


Tord Hedén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-12- 14.


Carin Nordlund
Av föreningen vald revisor


BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

Niclas Wärenfelet

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf 58 Centrum i Storvreta, org.nr. 716401-2192

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 58 Centrum i Storvreta för år 2016/2017.

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 augusti 2017 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 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 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 58 Centrum i Storröta för år 2016/2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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 17/12 2017

Niclas Wärenfeldt

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor