

Årsredovisning för
Brf Uppsalahus nr 27
716401-2895
Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-4 |
| Resultaträkning | 5 |
| Balansräkning | 6-7 |
| Kassaflödesanalys | 8 |
| Noter | 9-11 |
| Underskrifter | 12 |

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Uppsalahus nr 27, 716401-2895 får härmed avge årsredovisning för 2017-01-01 - 2017-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En bostadsrättsförening ägs av sina medlemmar, som gemensamt bär alla föreningens kostnader. Brf Uppsalahus nr 27 är en mycket attraktiv och populär bostadsrättsförening som bl. a är känd för sin fina utemiljö. Styrelsen vill tacka alla som gör mycket för trivseln och gemenskapen i föreningen.

Föreningens fastigheter

Föreningen är ägare till fastigheten Sävja 1:68 - 69 som färdigställdes 1984. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Protector från 2015 (Trygg Hansa t.om 31/12-2014).

Föreningens fastigheter är bebyggda med 19 huskroppar som tillsammans innehåller 237 bostadslägenheter.

Föreningen har 142 garage, 37 motorvärmplatser, 64 förhyrda parkeringsplatser samt ytterligare gästparkeringar. Kön till garage/p-platser administreras av Visma.

Den totala boytan är 19 971 kvm

Lägenhetsfördelning:

| | |
|----|---------------|
| 53 | 2 rum och kök |
| 89 | 3 rum och kök |
| 95 | 4 rum och kök |

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med lägst 3 och högst 5 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2017-05-18 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

| | |
|--------------------|--------------------------|
| Per Lyck Jensen | Ledamot, Ordförande |
| Hamdi Hajdari | Ledamot, Vice ordförande |
| Kristina Ericsson | Ledamot, Sekreterare |
| Charlotte Gavestam | Ledamot |
| Nico Psilander | Ledamot |
| Karin Palm | Suppleant |
| Ivan Karlsson | Suppleant |
| Isabelle Jeanneau | Suppleant |

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet av två ledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit 11 st. protokollförda sammanträden.

Revisorer och revisorsuppleanter

Dinrev AB, Tomas Ericson
Gertrud Karlsson (föreningens revisor)
Kjell Viberg (föreningens revisorssuppleant)

Valberedning

Urban Hartman (sammanställande)
Monica Rönn

Föreningsfrågor

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 19 överlåtelser skett. Styrelsen har restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning och har under året godkänt 6 andrahandsuthyrningar.

Nyhets/informationsbrev

Informationsbladet "Bergslaget" distribueras 2-3 ggr per år till samtliga medlemmar.

En sms-lista finns för att kunna få ut information till medlemmarna. Boende uppmanas att meddela nytt mobilnummer till sekreteraren.

Föreningens webbsida: www.bergslagsresan.se

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-08-22.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 1984-04-01

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp.

Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp.

Samtliga dessa avgifter handläggs av Visma Services AB.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har följande avtal tecknade

Azets Insight AB (fd Visma Services AB, nytt namn)

Sommarro fastighetstjänst

Q-park

ComHem

Bredbansbolaget

Näringslivsarkivet i Uppsala

Ekonomisk förvaltning

Mark- och trädgårdsskötsel samt städning

Parkeringsövervakning

Kabel-Tv

Bredband/internet

Deponering av föreningens arkivmaterial

Föreningen är medlem i organisationen Bostadsrätterna (dess tidigare namn var SBC).

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Under 2017 har föreningen tagit bort den gamla metallbehållare för sand, i stället byggdes det en sandficka, som kommer döljas med buskar. Vi har även påbörjat jobbet med de nya miljöstationerna, men pga utdragen hantering av bygglovet kunde dessa inte färdigställas under 2017.

Det nya samarbetet med Sommarro Fastighetstjänst har gått bra under det första året, och Sommarro har verkligen kämpat för att vår förening skulle bli snygg och välskött igen.

Vi har breddad alla parkeringsplatser så mycket som möjligt utan att förlora antalet platser. Samtidigt togs några buskar bort, för att få till ett par nya platser.

Medlemsinformation

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|
| Vid räkenskapsårets början | 319 | 316 |
| Tillkommande medlemmar | 28 | 27 |
| Avgående medlemmar | -28 | -24 |
| Summa | 319 | 319 |

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

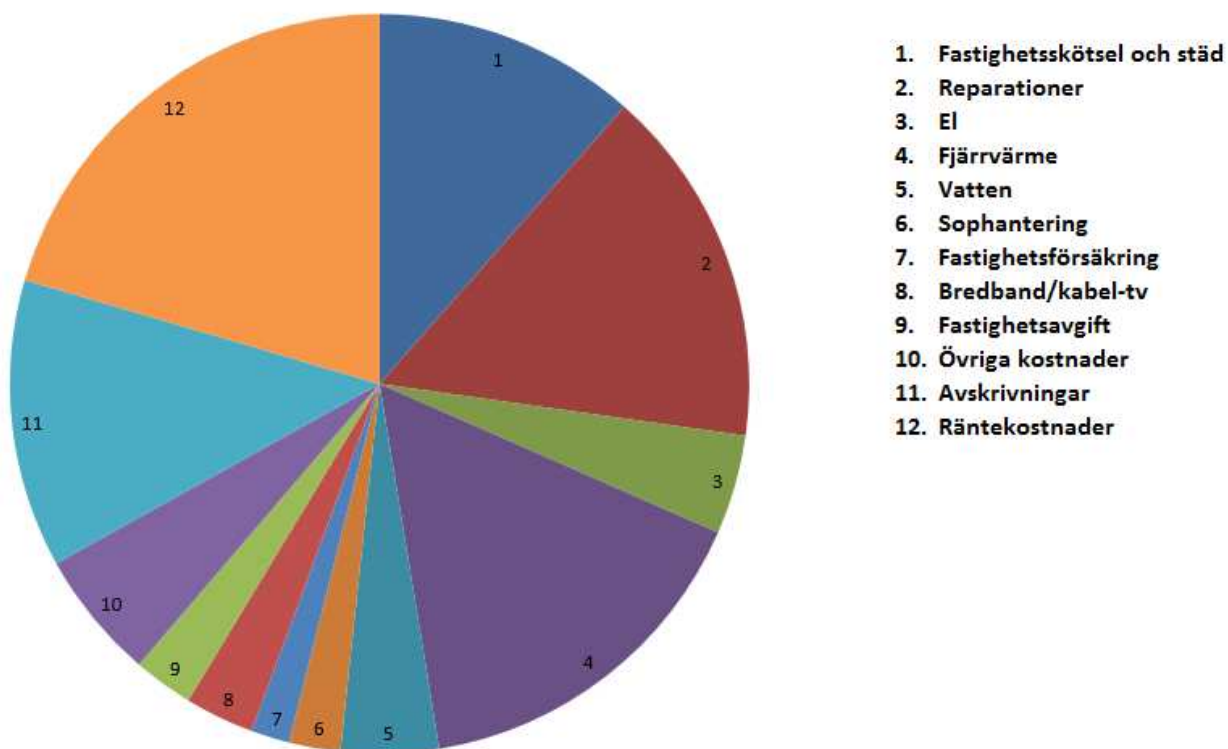
Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Flerårsöversikt

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning, tkr | 13 123 | 13 127 | 13 009 | 12 540 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 699 | -1 009 | -1 831 | 687 |
| Soliditet % | 11 | 10 | 11 | 12 |
| Årets resultat, tkr | 699 | -1 009 | 1 164 | 687 |
| Underhållsfond, tkr | 6 235 | 6 935 | 8 035 | 7 535 |
| Lån per kvm bostadsyta (kr) | 4 577,0 | 4 635,5 | 4 750,0 | 4 825,0 |
| Genomsnittlig skuldränta, % | 2,7 | 2,8 | 3,0 | 3,5 |
| Taxeringsvärde, tkr | 171 045 | 171 045 | 165 933 | 165 933 |

Definitioner av nyckeltal framgår av tilläggsupplysningar

Kostnadsfördelning 2017



Förändring i eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgift | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Årets förändringar av eget kapital</i> | | | | | | |
| Belopp vid årets ingång | 4 360 996 | - | 6 935 388 | 796 532 | -1 008 833 | 11 084 083 |
| <i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i> | | | | | | |
| Reservering till fond för yttre underhåll | | | 500 000 | | | 500 000 |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | | | -1 200 000 | | | -1 200 000 |
| Balanseras i ny räkning | | | | -308 833 | 1 008 833 | 700 000 |
| Årets resultat | | | | | 699 009 | 699 009 |
| Belopp vid årets utgång | 4 360 996 | - | 6 235 388 | 487 699 | 699 009 | 11 783 092 |

Förslag till resultatdisposition

| | <i>Belopp i kr</i> |
|--|--------------------|
| <i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i> | |
| balanserat resultat | 487 700 |
| årets resultat | 699 008 |
| Totalt | 1 186 708 |
| Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att | |
| av fond för yttre underhåll ianspråktagas | -1 200 000 |
| reserveras till fond för yttre underhåll | 515 000 |
| i ny räkning överförs | 1 871 708 |
| Totalt | 1 186 708 |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2017-01-01- 2017-12-31</i> | <i>2016-01-01- 2016-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 13 122 580 | 13 126 663 |
| Övriga rörelseintäkter | | 80 297 | 88 493 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m. | | <u>13 202 877</u> | <u>13 215 156</u> |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 3 | -7 879 379 | -9 419 144 |
| Övriga externa kostnader | | -485 294 | -491 211 |
| Personalkostnader | 4 | -189 537 | -187 741 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 5 | -1 505 509 | -1 508 783 |
| Summa rörelsekostnad | | <u>-10 059 719</u> | <u>-11 606 879</u> |
| Rörelseresultat | | <u>3 143 158</u> | <u>1 608 277</u> |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 703 | 1 728 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -2 444 852 | -2 618 838 |
| Summa finansiella poster | | <u>-2 444 149</u> | <u>-2 617 110</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | <u>699 009</u> | <u>-1 008 833</u> |
| Resultat före skatt | | <u>699 009</u> | <u>-1 008 833</u> |
| Årets resultat | | <u>699 009</u> | <u>-1 008 833</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2017-12-31</i> | <i>2016-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 103 256 114 | 104 761 623 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | 103 256 114 | 104 761 623 |
| Summa anläggningstillgångar | | 103 256 114 | 104 761 623 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 11 102 | 13 950 |
| Övriga fordringar | | 304 188 | 279 346 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 534 022 | 368 727 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | 849 312 | 662 023 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 2 108 578 | 2 015 918 |
| <i>Summa Kassa och bank</i> | | 2 108 578 | 2 015 918 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 957 890 | 2 677 941 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 106 214 004 | 107 439 564 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2017-12-31</i> | <i>2016-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 4 360 996 | 4 360 996 |
| Fond för yttre underhåll | | 6 235 388 | 6 935 388 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | 10 596 384 | 11 296 384 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 487 700 | 796 532 |
| Årets resultat | | 699 009 | -1 008 833 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | | 1 186 709 | -212 301 |
| Summa eget kapital | | 11 783 093 | 11 084 083 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 6 | 90 247 722 | 91 412 022 |
| <i>Summa långfristiga skulder</i> | | 90 247 722 | 91 412 022 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Medlemmarnas reparationsfond | | 242 355 | 242 355 |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 1 164 300 | 1 164 300 |
| Leverantörsskulder | | 1 141 657 | 1 736 447 |
| Övriga skulder | | 78 918 | 81 765 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 1 555 959 | 1 718 592 |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i> | | 4 183 189 | 4 943 459 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 106 214 004 | 107 439 564 |

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | <i>2017-01-01- 2017-12-31</i> | <i>2016-01-01- 2016-12-31</i> |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat före finansiella poster | 3 143 158 | 1 608 277 |
| Erhållna räntor | 703 | 1 728 |
| Erlagda räntor | -2 444 852 | -2 618 838 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m | 1 505 509 | 1 508 783 |
| | <u>2 204 518</u> | <u>499 950</u> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 2 204 518 | 499 950 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar | -187 289 | -101 235 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder | -760 269 | 1 535 828 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 1 256 960 | 1 934 543 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | - | - |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av låneskulder | -1 164 300 | -2 289 300 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -1 164 300 | -2 289 300 |
| Årets kassaflöde | 92 660 | -354 757 |
| Likvida medel vid årets början | 2 015 918 | 2 370 675 |
| Likvida medel vid årets slut | 2 108 578 | 2 015 918 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Definition av nyckeltal

| | |
|--------------------------|---|
| Soliditet | <i>Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångar</i> |
| Lån per kvm bostadsyta | <i>Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i> |
| Genomsnittlig skuldränta | <i>Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån</i> |

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. Mark är ej föremål för avskrivning.

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>År</i> |
|------------------------------|-----------|
| Byggnader | 100 |
| Till- och ombyggnation | 50 |
| Säkerhetsdörrar | 30 |

Not 2 Nettoomsättning

| | <i>2017-01-01- 2017-12-31</i> | <i>2016-01-01- 2016-12-31</i> |
|----------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Garage och p-platser | 603 859 | 604 140 |
| Årsavgifter | 12 042 887 | 12 042 888 |
| Andrahanduthyrning | 3 359 | 2 546 |
| Bredband | 469 261 | 471 760 |
| Värmeavgift | 1 471 | 3 288 |
| Kravavgift | 1 740 | 2 040 |
| Öresutjämning | 3 | 1 |
| Summa | 13 122 580 | 13 126 663 |

Under 2015 har värmeavgiften slagits ihop med årsavgiften.

Not 3 Fastighetskostnader

| | <i>2017-01-01- 2017-12-31</i> | <i>2016-01-01- 2016-12-31</i> |
|----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Fastighetsskötsel | 698 955 | 848 767 |
| Städ | 23 488 | 103 125 |
| Hissbesiktning | 13 772 | 13 404 |
| Övriga fastighetskostnader | 653 617 | 240 611 |
| Reparationer | 1 403 349 | 1 932 114 |
| Reparation hissar | 48 975 | 113 219 |
| Reparation byggnad | 412 355 | 1 200 513 |
| EI | 519 048 | 489 467 |

| | | |
|----------------------|------------------|------------------|
| Fjärrvärme | 1 891 483 | 2 028 032 |
| Vatten | 511 297 | 684 254 |
| Sophämtning | 268 455 | 329 630 |
| Fastighetsförsäkring | 201 237 | 199 000 |
| Bredband | 470 364 | 470 156 |
| Kabel-Tv | 400 879 | 415 886 |
| Fastighetsskatt | 362 105 | 350 966 |
| Summa | 7 879 379 | 9 419 144 |

Not 4 Personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Arvoden och andra ersättningar: | 132 119 | 144 975 |
| Löner | 14 700 | - |
| Totala löner och ersättningar | 146 819 | 144 975 |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal | 42 718 | 42 766 |
| Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter | 189 537 | 187 741 |

Not 5 Byggnader och mark

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| - Vid årets början | 125 042 247 | 125 042 247 |
| | 125 042 247 | 125 042 247 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| - Vid årets början | -20 280 624 | -18 771 841 |
| - Årets avskrivning enligt plan | -1 505 510 | -1 508 783 |
| | -21 786 134 | -20 280 624 |
| Utgående redovisat värde på byggnad och mark | 103 256 113 | 104 761 623 |

Taxeringsvärde

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|-------------------------------|-------------|-------------|
| <i>Sävja 1:68, Sävja 1:69</i> | | |
| Taxeringsvärde byggnad: | 128 944 000 | 128 944 000 |
| Taxeringsvärde mark: | 42 101 000 | 42 101 000 |
| | 171 045 000 | 171 045 000 |

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

| | | |
|-----------|-------------|-------------|
| Bostäder: | 166 000 000 | 166 000 000 |
| Lokaler: | 5 045 000 | 5 045 000 |

Not 6 Långfristiga skulder

| | Ränta% 2017-12-31 | Lånets omsättnings- dag | Amorteringar år 2018 enl låneavtal | Lånebelopp 2017-12-31 | Lånebelopp 2016-12-31 |
|---|----------------------|-------------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| <i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i> | | | | | |
| Swedbank | 3,83 | 2018-12-20 | 236 000 | 10 341 000 | 10 577 000 |
| Swedbank | 0,71 | | | 10 348 500 | 10 348 500 |
| Swedbank | 0,71 | | 104 000 | 9 636 660 | 9 740 660 |
| Swedbank | 3,75 | 2019-06-27 | 275 632 | 11 921 009 | 12 196 641 |
| Swedbank | 2,18 | 2026-09-25 | | 13 781 525 | 13 781 525 |
| Swedbank | 0,77 | | | 1 875 000 | 1 875 000 |
| Swedbank | 3,60 | 2021-01-27 | 191 000 | 14 420 832 | 14 611 832 |
| Swedbank | 3,75 | 2023-01-27 | 191 000 | 14 420 832 | 14 611 832 |
| Swedbank | 0,80 | | 166 668 | 4 666 664 | 4 833 332 |
| Totalt | | | 1 164 300 | 91 412 022 | 92 576 322 |

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckning | 107 814 000 | 107 814 000 |
| Summa ställda säkerheter | 107 814 000 | 107 814 000 |

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

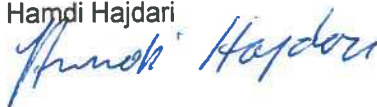
Underskrifter

Uppsala 2018-03-22



Per Lyck Jensen
Styrelseordförande

Hamdi Hajdari



Kristina Ericsson



Charlotte Gavestam



Nico Psilander

Min revisionsberättelse har lämnats 2018 -04-04



Tomas Ericson, Reinvest AB
Auktoriserad revisor



Gertrud Karlsson
Föreningens revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Uppsalahus nr 27, org.nr 716401-2895

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Uppsalahus nr 27 för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Föreningsrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 den 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. Den 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra 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. 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, 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.

Föreningsrevisorns ansvar

Jag har att utföra 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Uppsalahus nr 27 för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 4 april 2018



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Gertrud Karlsson
Föreningsrevisor