

**HSB Brf Ettan i Uppsala**  
**Org nr 717600-4955**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2016**

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 Bostadsrättsförening Ettan i Uppsala (717600-4955) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se not 1 under Noter.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2011-06-13.

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

Fastighetsskötsel	Upplands Boservice AB
Trappstäd	Media Städ
Hisservice	Otis
Ventilation	Siemens

All övrig skötsel har utförts av vicevärden. Föreningen har haft två skötseldagar, vår och höst, då städning av gemensamma lokaler har utförts. Under hösten har även utrensning av diverse bråte gjorts från vind- och källargångar ur brandsäkerhetssynpunkt.

Allmän administration utförs av vicevärden Per Askling.  
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

#### *Väsentliga händelsen under räkenskapsåret*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 401 738 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 1 003 705 kr. Inget planerat underhåll av fastigheterna har genomförts under räkenskapsåret.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 478 000 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 407 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

P

Inget större underhåll har gjorts under 2016.

Underhållsåtgärd pågår av Upplands Boservice anseende förbättrad ventilation i lägenheterna enligt den anmärkning vi fick på den obligatoriska ventilatinskontrollen (OVK). Vi vet inte när denna åtgärd beräknas bli slutförd eller vad totalsumman för detta blir.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes 2016-08-29.

Styrelsen tittar på möjligheten att genomföra renovering av entrédörrarna där beslut kommer att fattas under tidig vår 2017 när offerter på arbetet har inkommit. Vi behöver även laga en stor spricka i husfasaden vid Djörkes revisionsbyrå där vi i dagsläget (januari 2017) inte vet vilka åtgärder som behöver göras och till vilken kostnad.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 963 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 början var medlemsantalet 74.

Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 16, antal avgående medlemmar under räkenskapsåret 9.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 81.

Under året har 8 (4) bostadsrätter överlåtits.

*Inom parentes anges antal föregående år.*

Styrelsen har följande sammansättning:

Kristina Andersson	Ordförande
Arvid Järbel	Vice ordförande
Monika Kähr	Sekreterare
Harmik Lindfors	Ledamot
Rosanna Ling	Ledamot
Sofie Hansson	Ledamot
Christer Andersson	Ledamot utsedd av HSB Uppsala

Thomas Matzen	Suppleant
---------------	-----------

Emma Carlsson	Suppleant
---------------	-----------

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelsens ledamöter Kristina Andersson, Monika Kähr, Rosanna Ling och Sofie Hansson samt suppleanten Thomas Matzén.

Revisorer har varit Lars Kristian Stölen vald av föreningen samt BoRevison AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning saknas.

10

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-25. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Föreningens fastighet Kvarngärdet 26:6 har ett taxeringsvärde uppgående till 39 884 000 kr, varav byggnadsvärdet är 24 156 000 kr. Fastigheten byggdes 1934.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyringsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	12 st
med sammanlagd yta av 2 548 kvm	1 roksk	3 st
	2 rok	24 st
	2 roksk	16 st
	3 rok	1 st
	3 roksk	1 st
Summa bostadslägenheter		57 st
Lokaler med hyressrätt 112 kvm		1 st
Garage		10 st
P-platser		11 st

Byggnaderna är fullvärde försäkrade hos Folksam.

### 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</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	963	963	963	963
Låneskuld kr/kvm	5 624	5 684	5 744	5 424
Likvida medel	1 550	1 020	1 926	2 179
Kassalikviditet i %	286,5	177,6	294,7	342,6
Soliditet i %	15,1	13,0	17,7	24,5
Överskott för underhåll kr/kvm	287	334	334	299
Nettoomsättning	2 691	2 693	2 696	2 700
Resultat efter finansiella poster	402	-1 066	-1 445	161
Årets resultat	402	-1 066	-1 445	161
Eget kapital	2 727	2 325	3 391	4 836
varav underhållsfond	478	1 545	3 022	2 778
Utfört underhåll	0	1 594	1 973	266

B

**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	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Redovisat resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	82 746	1 162 764	1 544 697	601 081	-1 065 811	2 325 477
Resultatdisposition enligt stämmobeslut:						
Reservering fond för yttre underhåll			478 000			
Anspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 544 697			
Balanseras i ny räkning				886	1 065 811	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					401 738	401 738
Belopp vid årets utgång	82 746	1 162 764	478 000	601 967	401 738	2 727 215

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	601 967
Årets resultat	401 738
Att disponera	1 003 705
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	407 000
Balanserat resultat	596 705
Summa	1 003 705

### *Ekonomisk ställning och resultat*

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

P

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 691 042	2 693 021
<b>Summa rörelseintäkter</b>		2 691 042	2 693 021
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 452 256	-2 823 724
Övriga externa kostnader	4	-8 852	-42 237
Personalkostnader och arvoden	5	-94 714	-90 121
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-362 740	-359 914
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-1 918 562	-3 315 996
<b>Rörelseresultat</b>		772 480	-622 975
<b>Finansiella poster</b>	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 333	7 861
Räntekostnader och liknande resultatposter		-372 075	-450 697
<b>Summa finansiella poster</b>		-370 742	-442 836
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		401 738	-1 065 811
<b>Resultat före skatt</b>		401 738	-1 065 811
<b>Årets resultat</b>		401 738	-1 065 811

10

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	16 477 208	16 839 948
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 477 208</b>	<b>16 839 948</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 477 708</b>	<b>16 840 448</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		8 053	0
Övriga fordringar	9	1 542 828	1 015 096
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	52 625	11 333
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 603 506</b>	<b>1 026 429</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	11	6 685	6 648
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 685</b>	<b>6 648</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 610 191</b>	<b>1 033 077</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 087 899</b>	<b>17 873 525</b>

yp

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 245 510	1 245 510
Fond för yttre underhåll		478 000	1 544 697
Summa bundet eget kapital		1 723 510	2 790 207
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		601 967	601 081
Årets resultat		401 738	-1 065 811
Summa fritt eget kapital		1 003 705	-464 730
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 727 215</b>	<b>2 325 477</b>
<i>Långfristiga skulder</i>	12		
Övriga skulder till kreditinstitut		14 798 280	14 967 751
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 798 280</b>	<b>14 967 751</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	160 664	151 857
Leverantörsskulder		38 650	53 391
Skatteskulder		3 334	0
Övriga skulder	13	28 299	20 657
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	331 457	354 392
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>562 404</b>	<b>580 297</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 087 899</b>	<b>17 873 525</b>

14

## 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 100-årig linjär avskrivningsplan varav återstår 48 år. Säkerhetsdörrar skrivs av på 46 år, cykelställ 10 år och pergola 10 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 %.

#### *Förenklat kassaflöde*

	2016	2015
Resultat efter finansiella poster	401 738	-1 065 811
Tillkommer avskrivningar	362 740	359 914
Ökning/minskning av långfristiga skulder	-160 664	-160 664
<b>Årets förenklade kassaflöde</b>	<b>603 814</b>	<b>-866 561</b>

Resultat efter finansiella poster justeras genom att avskrivningarna (som inte innebär någon utbetalning) ersätts av föreningens amorteringar (som är en utbetalning). Förenklat kassaflöde är relevant under förutsättning att amorteringstakten på föreningens lån är i överensstämmelse med tillgångarnas beräknade livslängd.

*Handwritten mark*

**Upplysningar till resultaträkningen**

**Not 2      Nettoomsättning**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 454 156	2 454 156
Hysesintäkter lokaler	122 400	122 400
Hysesintäkter garage	49 500	55 000
Hysesintäkter p-platser	49 460	47 460
Överlåtelseavgift	8 869	7 779
Pantförskrivningsavgift	6 657	6 226
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 691 042</b>	<b>2 693 021</b>

**Not 3 Drift- och underhållskostnader**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
<i><b>Driftkostnader</b></i>		
Fastighetsskötsel	127 206	119 436
Serviceavtal	22 342	12 661
Entreprenadstöd	67 189	67 189
Besiktningkostnader	1 825	24 083
Snörenhållning	7 053	10 723
Förbrukningsmaterial	8 570	2 441
Reparationer	201 570	77 508
Elavgifter	74 807	66 188
Uppvärmning	515 441	467 170
Vatten och avlopp*	118 778	83 121
Sophämtning	47 010	43 703
Fastighetsförsäkringar	31 923	30 403
Kabel-TV, bredband m.m	45 332	44 368
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	84 580	79 038
Administrativ förvaltning enligt avtal	68 468	67 388
Övriga externa tjänster, drift	11 162	12 917
Studie- och fritidsverksamhet	700	2 800
Medlems- och föreningsavgifter	17 400	17 400
Övriga driftskostnader	900	900
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 452 256</b>	<b>1 229 437</b>
* 38 tkr år 2016 är merkostnad pga tidigare vattenläcka.		
<i><b>Underhållskostnader</b></i>		
Planerat underhåll mark	0	1 545 559
Planerat underhåll värme	0	5 978
Planerat underhåll vatten och avlopp	0	42 750
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>0</b>	<b>1 594 287</b>
<b>Summa fastighets- och driftkostnader</b>	<b>1 452 256</b>	<b>2 823 724</b>

4

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Konsultarvoden, inkasso	310	33 983
Revisionsarvode extern revisor	8 542	8 254
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>8 852</b>	<b>42 237</b>

**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Vicevärdsarvode	33 000	33 000
Styrelsearvoden	35 110	32 122
Arvoden föreningsrevisor	1 769	1 781
Arvode valberedning	3 012	3 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	21 823	20 218
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>94 714</b>	<b>90 121</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 6 Finansiella poster**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 233	7 671
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	49	130
Ränteintäkter från skattekonto	51	60
Räntekostnader	-372 075	-450 697
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-370 742</b>	<b>-442 836</b>

14

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 7 Byggnader och mark**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	23 127 364	23 127 364
Ingående avskrivning på byggnader	-6 306 515	-5 946 601
Årets avskrivningar, byggnader	-362 740	-359 914
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>16 458 109</b>	<b>16 820 849</b>
Mark	19 099	19 099
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>16 477 208</b>	<b>16 839 948</b>
Taxeringsvärde byggnad	24 156 000	23 841 000
Taxeringsvärde mark	15 728 000	12 102 000

**Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	500
<b>Summa andra långfr. v.pappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 9 Övriga fordringar**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Avräkning klientmedelskonto	609 479	39 186
I avräkning med HSB Uppsala	933 209	972 012
Skattekonto	140	1 689
Skattefordran	0	2 208
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>1 542 828</b>	<b>1 015 095</b>

10

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	6 719	0
Sophämningskostnader	2 456	0
Försäkringspremier	31 923	0
Kabel-TV avgifter m.m.	11 077	10 883
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	450	450
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>52 625</b>	<b>11 333</b>

**Not 11 Kassa och bank**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
SBAB	6 685	6 648
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>6 685</b>	<b>6 648</b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	14 958 944	15 119 608
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>14 958 944</b>	<b>15 119 608</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckning	18 847 750	18 847 750
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>18 847 750</b>	<b>18 847 750</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek	2,97	2017-03-01	3 552 510
Stadshypotek	2,84	2018-01-30	3 269 918
Stadshypotek	2,38	2019-12-01	1 470 000
Stadshypotek	1,38	2019-10-30	3 346 516
Stadshypotek	1,35	2020-10-30	<u>3 320 000</u>
<b>Summa</b>			<b>14 958 944</b>
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-160 664
<b>Totalt</b>			<b>14 798 280</b>
 Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år			 14 155 624

**Not 13 Övriga skulder**

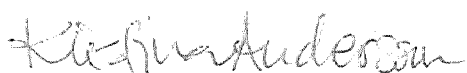
	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Fond för inre underhåll	18 957	18 957
Källskatt för arvoden och personallöner	825	825
Avräkning sociala avgifter	864	875
Övriga kortfristiga skulder	7 653	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>28 299</b>	<b>20 657</b>

*Handwritten mark*

**Not 14      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Löner och arvoden	2 762	2 780
Arbetsgivaravgifter	868	873
Reparationskostnader	3 959	0
Arvode revision	8 479	8 250
Elavgifter	7 362	6 445
Uppvärmningskostnader	69 259	69 468
Förutbetalda hyror och avgifter	200 430	216 969
Upplupna räntekostnader	35 963	49 607
Övrigt upplupet och förutbetalt	2 375	0
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<b>331 457</b>	<b>354 392</b>

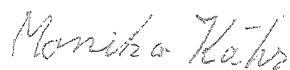
Uppsala 2017-03-20



Kristina Andersson



Arvid Järbel



Monika Kähr



Hamrik Lindfors



Rosanna Ling



Sofie Hansson

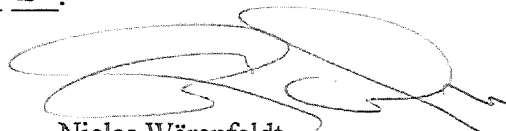


Christer Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-03-20.



Lars Kristian Stölen  
Av föreningen vald revisor



Niclas Wärenfeldt  
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ettan, org.nr. 717600-4955

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ettan för år 2016.

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 2016 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 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 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.

49

## 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 Ettan för år 2016 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. Revisor 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:

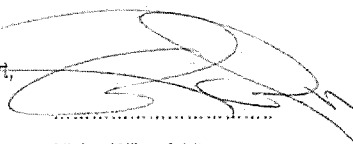
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

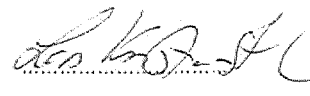
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 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 2013 2017



Niclas Wärenfeldt  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Lars Kristian Stölen  
Av föreningen vald revisor