

HSB Brf Sexan i Uppsala
Org nr 717600-4856

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

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
Upplysningar till resultaträkningen	10
Upplysningar till balansräkningen	13

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Sexan i Uppsala (717600-4856) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1939. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Kungsängen 3:4 och Kungsängen 3:5 som byggdes år 1939-1940 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 29 juli 2015.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 april 2018. Extrastämma hölls den 14 november 2018. Stämman beslutade att lägenhet nr 7 ska säljas och att samtliga lindar ska sågas ner och ersättas av annan växtlighet, enligt styrelsens förslag. Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Arvid Hallén	Ordförande	
Robin Andersson	Vice ordförande	
Inger Westborg	Sekreterare	
Birgit Finskas	Ledamot	
Gunnar Annersten	Ledamot	
Marilynn Lundquist	Ledmot	
Mattias Lindgren	Ledamot	utsedd av HSB Uppsala

Firmatecknare är Robin Andersson, Arvid Hallén, Inger Westborg och Mattias Lindgren två i förening.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Håkan Kahlström, vald av föreningen och Niclas Wärenfeldt från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund. Ingen revisorssuppleant valdes.

I valberedningen ingår Christina Gebert, sammankallande, Hans Abrahamsson och Janne Rydén.

Som förvaltare har Mattias Lindgren från HSB Uppsala fungerat.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Upplands Boservice AB	Ekonomisk förvaltning
Upplands Boservice AB	Fastighetsskötsel
PD Miljövårdsservice AB	Städning
Uppsala Hiss	Hisservice
HSB Uppsala	Förvaltare
ComHem	Kabel-tv

9

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 94 376 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 3 765 378 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 21 192 kr.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 811 054 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 478 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 21 192 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes under maj 2018. Vid besiktning framkom inga väsentliga brister.

1939-1940 byggdes föreningens hus och inflyttningsdatum var 1 oktober 1940.

- 1997-98 utfördes stam-, tak-, el-, balkong- och fasadrenovering.
- 2002 Samtliga fönster i bostadsrättslägenheterna byttes ut mot 3-glas.
- 2003 Taket på den låga byggnaden åtgärdades.
- 2007 renovering av rostskador på balkongernas balkar samt renovering av hissarnas styr- och drivsystem.
- 2008 handikappanpassning av affärslokalerna.
- 2009 ny lekplats anlagd.
- 2010 grillplats anlagd på 4ans gård samt nya skyltfönster och entrédörrar i våra affärslokaler.
- 2012 uppsättning av staket och grindar.
- 2014 våra källarfönster utbytta till 3-glas, lyktstolpe uppsatt på 4ans gård samt beställt utbyte av styr-och reglersystem i undercentralen och utbyte av cirkulationspump för reglering av radiatorerna samt förbättringsåtgärder men installationen kommer att ske först i början på 2015. Vi har också beställt åtgärdande av odören från fettavskiljaren.
- 2015 Ett omfattande isolerings- och dräneringsarbete har utförts på våra fastigheter med undantag av sträckan utmed Kungsängsgatan.
- 2016 Reliningen av avlopp i låghuset Vretgränd 8.
- 2016 Styrelsen har även bytt ett trasigt expansionskärl för 52 200 kr samt installerat ett Bauer-system för rening av vatten i värmesystemet till ett pris av 134 838 kr.
- 2017 Renovering lokalen Vretgränd 8.

Under året har större underhåll/åtgärder utförts enligt nedan:

- 2018 Målning trappräcken.

2

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 450 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 102 (100).

Under året har 4 (7) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastigheter Kungsängen 3:4 och Kungsängen 3:5 har ett taxeringsvärde uppgående till 67 200 000 kr, varav byggnadsvärdet är 37 000 000 kr. Fastigheterna bebyggdes 1939-1940.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	31 st
med sammanlagd yta av 3543 kvm	2 rok	19 st
	3 rok	10 st
	4 rok	4 st
Bostadslägenheter med hyresrätt	3 rok	<u>1</u> st
Summa bostadslägenheter		65 st
Lokaler med bostadsrätt 375 kvm		3 st
Lokaler och förråd		7 st
P-platser		10 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Vardia. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

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>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	450	450	450	450
Låneskuld kr/kvm	1 140	1 209	1 367	1 392
Likvida medel	989	1 253	1 485	2 047
Kassalikviditet i %	29,8	95,7	125,8	114,1
Soliditet i %	neg	neg	neg	neg
Överskott för underhåll kr/kvm	72	125	143	126
Nettoomsättning	3 264	3 251	3 145	2 945
Resultat efter finansiella poster	94	147	168	-5 549
Årets resultat	94	147	168	-5 549
Eget kapital	-913	-1 008	1 155	1 322
varav underhållsfond	811	575	428	708
Utfört underhåll	21	221	300	5 932

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 i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån.

Soliditet beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Överskott för underhåll kr/kvm beräknas utifrån årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

Nettoomsättning - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

Resultat efter finansiella poster och *årets resultat* - se resultaträkningen.

Eget kapital och *underhållsfond* - se balansräkningens skuldsida.

Utfört underhåll visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

2

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	241 031	1 800 000	574 667	-3 770 408	147 041	-1 007 669
Avsättning till fond för yttre underhåll			457 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-220 613			
Balanseras i ny räkning				-89 346	-147 041	
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat					94 376	94 376
Belopp vid årets utgång	241 031	1 800 000	811 054	-3 859 754	94 376	-913 293

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 859 754
Årets resultat	94 376
	<hr/>
Att disponera	-3 765 378
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	478 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-21 192
Balanserat resultat	-4 222 186
	<hr/>
Summa	-3 765 378

Ekonomisk ställning och resultat

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

Handwritten mark

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 264 430	3 251 232
Övriga rörelseintäkter	3	0	24 491
Summa rörelseintäkter		3 264 430	3 275 723
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-2 729 274	-2 680 827
Övriga externa kostnader	5	-19 205	-26 576
Personalkostnader och arvoden	6	-131 843	-110 146
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-238 778	-238 778
Summa rörelsekostnader		-3 119 100	-3 056 327
Rörelseresultat		145 330	219 396
Finansiella poster	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 402	1 252
Räntekostnader och liknande resultatposter		-52 356	-63 843
Summa finansiella poster		-50 954	-62 591
Resultat efter finansiella poster		94 376	156 805
Resultat före skatt		94 376	156 805
Årets resultat		94 376	156 805

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	4 442 863	4 681 641
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>4 442 863</u>	<u>4 681 641</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		4 443 363	4 682 141
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		91 188	107 289
Övriga fordringar	11	989 979	1 312 588
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	69 454	49 521
Summa kortfristiga fordringar		<u>1 150 621</u>	<u>1 469 398</u>
Summa omsättningstillgångar		1 150 621	1 469 398
SUMMA TILLGÅNGAR		5 593 984	6 151 539

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 041 031	2 041 031
Fond för yttre underhåll		811 054	574 667
Summa bundet eget kapital		2 852 085	2 615 698
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 859 754	-3 770 408
Årets resultat		94 376	147 041
Summa ansamlad förlust		-3 765 378	-3 623 367
Summa eget kapital		-913 293	-1 007 669
<i>Långfristiga skulder</i>	13		
Övriga skulder till kreditinstitut		2 640 282	5 623 987
Summa långfristiga skulder		2 640 282	5 623 987
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	2 983 705	343 424
Leverantörsskulder		149 685	173 898
Skatteskulder		11 447	26 141
Övriga skulder	14	129 470	201 978
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	592 688	789 780
Summa kortfristiga skulder		3 866 995	1 535 221
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 593 984	6 151 539

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 57-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 21 år. Duvskyddet avskrivs på 10 år. Grindarna avskrivs på 10 år. Lokalerna avskrivs på 20 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 2 812 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

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 599 183	1 599 185
Årsavgifter lokaler	260 964	260 964
Hysesintäkter bostäder	16 400	49 200
Hysesintäkter lokaler	1 223 642	1 172 534
Hysesintäkter p-platser	84 000	84 000
Fastighetsskatt lokaler	61 648	57 508
Överlåtelseavgift	6 810	5 600
Pantförskrivningsavgift	1 344	2 240
Övriga intäkter	10 439	20 001
Summa nettoomsättning	<u>3 264 430</u>	<u>3 251 232</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Försäkringsersättning	0	24 491
Summa övriga rörelseintäkter	0	24 491

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	214 879	232 898
Serviceavtal	25 568	24 258
Entreprenadstäd	123 289	118 222
Sotning och rengöring kanaler	0	9 099
Besiktningkostnader	86 087	109 272
Förbrukningsmaterial	5 900	19 389
Reparationer	615 330	405 484
Elavgifter	92 542	65 561
Uppvärmning	645 919	621 188
Vatten och avlopp	121 008	119 255
Sophämtning	133 531	135 416
Fastighetsförsäkringar	62 854	61 677
Kabel-TV, bredband m.m	90 091	53 711
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	218 905	217 475
Administrativ förvaltning enligt avtal	111 767	109 447
Vicevärdstjänster enl avtal	131 744	128 557
Övriga externa tjänster, drift	2 612	2 300
Studie- och fritidsverksamhet	1 693	5 279
Medlems- och föreningsavgifter	20 400	20 400
Övriga driftskostnader	3 961	1 326
Summa driftkostnader	2 708 080	2 460 214
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll fönster och dörrar	12 248	0
Planerat underhåll el-installationer	8 944	220 613
Summa underhållskostnader	21 192	220 613
Summa fastighets- och driftkostnader	2 729 272	2 680 827

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	3 495	11 943
Telefon och porto	0	9 764
Konsultarvoden	2 890	6 238
Revisionsarvode extern revisor	8 800	8 395
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	4 020	0
Summa övriga externa kostnader	<u>19 205</u>	<u>36 340</u>

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Styrelsearvoden	91 000	89 200
Arvoden föreningsrevisor	4 476	6 319
Arvode valberedning	231	6 230
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	36 136	8 397
Summa personalkostnader och arvoden	<u>131 843</u>	<u>110 146</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Finansiella poster

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 402	1 252
Räntekostnader	-52 356	-63 843
Summa finansiella poster	<u>-50 954</u>	<u>-62 591</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	11 712 553	11 712 553
Ingående avskrivning på byggnader	-7 338 012	-7 099 234
Årets avskrivningar, byggnader	-238 778	-238 778
Bokförda värden byggnader	<u>4 135 763</u>	<u>4 374 541</u>
Mark	307 100	307 100
Utgående redovisat värde byggnader och mark	<u>4 442 863</u>	<u>4 681 641</u>
Taxeringsvärde byggnad	37 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde mark	30 200 000	30 200 000

Not 9 Maskiner och inventarier

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	55 673	55 673
Ingående avskrivningar på inventarier	-55 673	-55 673
Utgående redovisat värde	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	500
Summa andra långfr. v.pappersinnehav	<u>500</u>	<u>500</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Avräkning klientmedelskonto	0	430 687
I avräkning med HSB Uppsala	989 362	822 080
Skattekonto	617	624
Övriga fordringar	0	59 196
Summa övriga fordringar	<u>989 979</u>	<u>1 312 587</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	11 878	9 509
Sophämningskostnader	6 854	6 855
Försäkringspremier	20 107	19 732
Kabel-TV avgifter m.m.	23 901	13 425
Övrigt upplupet och förutbetalt	6 714	0
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	<u>69 454</u>	<u>49 521</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	5 623 987	5 967 411
Summa långfristiga skulder	5 623 987	5 967 411
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	9 394 000	9 394 000
Summa ställda säkerheter	9 394 000	9 394 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	0,850	2019-03-07	2 811 993
Stadshypotek	0,950	2020-06-01	2 811 994
Summa			5 623 987
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-171 712
Avgår lån för omförhandling 2019			<u>-2 811 993</u>
Totalt			2 640 282

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 1 953 434

Not 14 Övriga skulder

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Momsskuld	35 994	67 031
Depositioner	93 476	134 947
Summa övriga skulder	129 470	201 978


Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Löner och arvoden	89 074	113 698
Arbetsgivaravgifter	27 986	20 152
Arvode revision	8 547	8 250
Elavgifter	8 026	6 826
Uppvärmningskostnader	86 081	86 132
Förutbetalda hyror och avgifter	369 740	551 291
Upplupna räntekostnader	3 234	3 431
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	<u>592 688</u>	<u>789 780</u>

4

Uppsala 2019- 04-23


Arvid Hallén


Robin Andersson


Inger Westborg


Mattias Lindgren


Birgit Finkas


Gunnar Annersten


Marilynn Lundquist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019- 06-24.


Håkan Kahlström
Av föreningen vald revisor


Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Sexan i Uppsala, org.nr. 717600-4856

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sexan i Uppsala för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisom utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisom 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.

Revisom 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god 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 Sexan i Uppsala för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 27/4 2019



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

Håkan Kahlström
Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund utsedd
revisor