



ÅRSREDOVISNING 2017

HSB Brf Uppegård



HSB – där möjligheterna bor

**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening
Uppegård i Stenungsund**

Org. nr: 753300-0514

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för
HSB Bostadsrättsförening Uppegård i Stenungsund

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen HSB Brf Uppegård i Stenungsund är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheterna Kopper 3:1, Kopper 4:1 och Söbacken 1:90 i Stenungsund. Det finns i dessa fastigheter sammanlagt 192 stycken lägenheter.

Fastighetsbesiktning har gjorts under året.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Västra Götalands län, Stenungsunds kommun.

Byggår 1965/1966.

Totala lägenhetsytan är 13 644 m².

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Uppegårdsvägen 42–92

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens 192 stycken bostäder fördelar sig enligt följande:

30 st. 1 rum och kokvrå
3 st. 2 rum och kokvrå
50 st. 2 rum och kök
72 st. 3 rum och kök
37 st. 4 rum och kök

Ch

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna fr.o.m.

2017-01-01 med 12 % och uppgår därefter i genomsnitt till 761,6 kr/m² lägenhetsyta.

Efter räkenskapsårets utgång höjdes årsavgifterna med

5 % den 2018-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till

799,68 kr/m² lägenhetsyta.

Enligt prognosen skulle föreningen haft en höjning av årsavgiften på 4% men då entreprenadkostnaderna har ökat så beslutades en höjning på 5% för att ha en buffert samt minska delen de behöver låna inför kommande stamreovering.

Under året har följande planerat underhåll gjorts

- Byte av tvätt utrustning har påbörjats
- Istället för att underhålla gamla värmekulvertar och gammal fjärrvärmeutrustning, beslutades det att byta ut fjärrvärmesystemet till ett nytt och modernt, för att slippa stora värmeförluster. Detta arbete påbörjades under slutet av 2017 och kommer slutföras under kvartal 1 2018

Inför kommande stambyte har under året kostnadsförts 2 875 873 kr som planerat underhåll för projekteringskostnader m.m. För 2015 var 247 000 kr och för 2016 var summan 1 064 492 kr. Totalt nedlagt under 2015, 2016 och 2017 för stambytet är 4 187 365 kr. Detta görs då föreningen har en relativt stor underhållsfond och föreningen är fortfarande kvar i K2 regelverket. Stamreoveringen kommer ta ett par år och föreningen kommer under denna tid att behöva gå över till K3 regelverket. Vilket innebär att största delen av stamreoveringen kommer att aktiveras på balansräkningen och att avskrivningar kommer att göras årligen under 50 år. Större reoveringar som kommer då, aktiveras också på balansräkningen med årliga avskrivningar och föreningen behöver då ingen stor underhållsfond.

Under året har följande reparationer gjorts

- Asbestsanering i alla rörböjar har påbörjats och ska vara klart under 2018
- En del utemöbler har reoverats
- Stubbfräsning
- Utöver detta har diverse mindre reparationer gjorts

Under året har följande investeringar gjorts

- Nytt löpband till gymmet
- Nya miljöstationer

Förväntad framtida utveckling

I och med att vi förenklar underlagen för stamrenoveringen samt att vi har brutit ut vissa delar förväntar vi oss att någon åtar sig att starta den stora entreprenaden under 2018.

Påbörjan av byggnation av Hasselhöjden kommer starta till hösten 2018. Bland annat ett särskilt boende vid "gamla ishallen".

De synpunkter styrelsen lämnat till kommunen angående Hasselhöjden har hörtsammats och resulterat i att ett höghus har blivit borttaget och kommer således inte påverka ljusinsläppet, samt att den inplanerade bilvägen har flyttats, vilket innebär minskad trafik i vårt område.

Övrigt

- Under maj byttes det analoga TV-nätet ut mot Telias Digital-TV, vilket innebär minskade underhållskostnader av utrustning för det gamla nätet, då underhållet ingår i Telias lösning samt att det även ingår bredband och telefoni
- Vi har investerat i nytt fjärrvärmesystem som kommer minska kostnader på grund av minskade värmeförluster och effektivare utrustning

cd

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj 2017. I stämman deltog 46 stycken röstberättigade medlemmar, det var fem stycken med ombudsfullmakter och totalt var det 60 personer på stämman.

Föreningen hade vid årets början 227 medlemmar och vid årets slut 233 medlemmar.

Under året har 24 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning

Leif Sahlberg	ordförande
Marcus Kjellberg	vice ordförande
Angela Moberg	sekreterare
Liz Noréen	utbildningsansvarig
Henrik Wolfbrandt	utsedd av HSB-förening
Gunilla Hallström	suppleant
Håkan Gustavsson	suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: ledamöterna Marcus Kjellberg, Liz Noréen, Gunilla Hallström och Håkan Gustavsson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Leif Sahlberg, Marcus Kjellberg, Liz Noréen och Angela Moberg, två i förening.

Revisorer har varit Britt-Marie Bergerstedt med Rune Olsson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit Leif Sahlberg med ersättare Marcus Kjellberg, Liz Noréen och Angela Moberg, utsedda av styrelsen på uppdrag av föreningsstämman.

Vicevärdar har varit Hans Malmgren från 1/8–15 (felanmälningar och entreprenörs kontakt) samt Gunilla Bernhardsson (felanmälningar uthyrningar och medlems service).

Valberedning har varit Peter Rindestrand och Heidi Simonsson valda på stämman.

Fritidskommittén har bestått av Susann Jakobsson, Craig Gray, Birgitta Ericson och Camilla Kihlberg.

FLERÅRSÖVERSIKT

Belopp i tkr	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	11 246	10 126	9 118	8 546	8 050
Rörelseresultat	1 324	2 228	30	1 541	197
Resultat efter finansiella poster	1 306	2 210	-11	1 490	135
Balansomslutning	20 023	15 967	13 900	14 092	12 626
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	762	680	608	568	541
Underhållsfond	7 628	5 594	5 660	4 269	4 204
Soliditet	50,7%	55,5%	47,8%	47,3%	40,9%

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående årsresultat enl. stämmans beslut	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Medlemsinsatser	544 920	0	0	544 920
Underhållsfond	5 593 764	2 034 044	0	7 627 808
S:a bundet eget kapital	6 138 684	2 034 044	0	8 172 728
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	510 509	175 535	0	686 044
Årets resultat	2 209 579	-2 209 579	1 305 874	1 305 874
S:a ansamlad vinst/förlust	2 720 088	-2 034 044	1 305 874	1 991 918
S:a eget kapital	8 858 772	0	1 305 874	10 164 646

cd

RESULTATDISPOSITION

Underhållsfonden är att betrakta som bundet eget kapital. Stämman har att ta ställning till hela det fria kapitalet samt att besluta om avsättning till eller disposition ur underhållsfond.

Styrelsens förslag för avsättning till underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	686 044
Årets resultat	<u>1 305 874</u>
	1 991 918

Styrelsen föreslår följande disposition:

-avsättning till underhållsfond enl. u-hållsplan	1 915 000
-extra avsättning till underhållsfond	2 500 000
-disposition ur underhållsplan	-3 424 565
-att till balanserat resultat föra	<u>1 001 483</u>
	1 991 918

Detta medför att föreningen har ökat balanserat resultat med 315 439 kr från 686 044 kr till 1 001 483 kr och att underhållsfonden netto har ökat med 990 435 kr från 7 627 808 kr till 8 618 243 kr.

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Bilaga till förvaltningsberättelse (revideras ej)

Q



HSB Brf Uppegård i Stenungsund

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	11 246 036	10 125 623
Övriga rörelseintäkter	Not 2	13 538	187 765
Summa rörelseintäkter		11 259 574	10 313 388
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-5 723 466	-5 456 145
Underhållskostnader	Not 4	-3 424 565	-1 767 956
Övriga externa kostnader	Not 5	-304 814	-329 025
Personalkostnader	Not 6	-346 159	-369 954
Avskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-136 084	-162 070
Summa rörelsekostnader		-9 935 088	-8 085 151
Rörelseresultat		1 324 486	2 228 237
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	10 165	11 575
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-28 777	-30 233
Summa finansiella poster		-18 612	-18 658
Årets resultat		1 305 874	2 209 579

cd



HSB Brf Uppegård i Stenungsund

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	4 945 486	5 045 486
Inventarier	Not 12	113 031	91 544
		<u>5 058 516</u>	<u>5 137 030</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 059 016</u>	<u>5 137 530</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 14	2 801	15 603
Övriga fordringar	Not 15	8 518 221	4 371 578
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	693 467	692 038
		<u>9 214 489</u>	<u>5 079 219</u>
Kortfristiga placeringar	Not 17	5 750 000	5 750 000
Summa omsättningstillgångar		<u>14 964 489</u>	<u>10 829 219</u>
Summa tillgångar		<u>20 023 505</u>	<u>15 966 748</u>

ce



HSB Brf Uppegård i Stenungsund

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

544 920

544 920

Underhållsfond

7 627 808

5 593 764

8 172 728

6 138 684

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

686 044

510 509

Årets resultat

1 305 874

2 209 579

1 991 918

2 720 088

Summa eget kapital

10 164 646

8 858 772

Skulder

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

4 173 968

4 301 968

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

128 000

128 000

Leverantörsskulder

1 294 808

737 657

Skatteskulder

18 150

19 731

Övriga kortfristiga skulder

Not 20

622 079

671 251

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21

3 621 855

1 249 369

5 684 892

2 806 009

Summa skulder

9 858 860

7 107 977

Summa Eget kapital och skulder

20 023 505

15 966 748

ce



HSB Brf Uppegård i Stenungsund

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 100 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott. Föreningens kapitalintäkter är hänförliga till föreningens fastigheter och skall därför ej beskattas.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

cl



HSB Brf Uppegård i Stenungsund

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	10 383 492	9 271 080
	Hyrer	198 529	190 910
	Elintäkter	639 264	646 151
	Övriga intäkter	24 751	17 482
		11 246 036	10 125 623
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga intäkter, avser diverse fakturerade kostnader	3 032	5 670
	Intäkter från Pub kvällar	10 506	12 123
	Ersättning från FORA	0	7 958
	Återför för högt reserverade sociala avgifter 2015	0	14 533
	Återför reserverad faktura 2015	0	8 715
	Ersättning från försäkringsbolag för vattenskador 2015	0	138 766
		13 538	187 765
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 634 606	1 621 908
	Reparationer	218 539	346 303
	El	860 557	819 873
	Uppvärmning	1 377 512	1 373 607
	Vatten	522 525	412 259
	Sophämtning	164 379	136 364
	Övriga avgifter, Kabel-TV m.m	302 673	367 981
	Förvaltningsarvoden	300 435	323 660
	Övriga driftskostnader*	342 240	54 190
		5 723 466	5 456 145
*avser telia Gruppavtal som tecknades maj/juni -17			
Total belopp: 296 927 kr			
Not 4	Underhållskostnader		
	VVS	2 875 873	1 072 986
	Byggnad utvändigt	0	652 721
	Markytor	532 063	30 637
	Utrustning	16 629	11 612
		3 424 565	1 767 956
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	217 800	217 800
	Medlemsavgifter	63 300	63 300
	Övriga externa kostnader	23 714	47 925
		304 814	329 025

cd



HSB Brf Uppegård i Stenungsund

Noter		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	67 200	66 450
	Sammanträdesersättningar	39 804	52 530
	Revisorsarvode	10 000	7 000
	Arvode för valberedning och fritidskommitté	18 000	16 100
	Övriga arvoden, för budgetkonferens och ombyggnader m.m	39 890	57 813
	Sociala kostnader	51 133	56 341
		226 027	256 234
	Övriga anställda		
	Arvode vicevärdar	90 570	80 034
	Sociala kostnader	14 817	12 805
	Bilersättningar m.m	745	3 131
	Kurser och konferenser	14 000	17 750
		120 132	113 720
		346 159	369 954
Not 7	Avskrivningar av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	100 000	100 000
	Inventarier	36 084	62 070
		136 084	162 070
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter skattekonto	8	340
	Övriga ränteintäkter på placerade medel	10 157	11 235
		10 165	11 575
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	28 417	29 873
	Erhållna räntebidrag	0	0
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	0
	Övriga finansiella kostnader	360	360
		28 777	30 233
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	1 305 874	2 209 579
	Förslag till avsättning underhållsfond	-1 915 000	-1 802 000
	Förslag till extra avsättning till underhållsfond	-2 500 000	-2 000 000
	Förslag till disposition ur underhållsfond	3 424 565	1 767 956
	Resultat efter underhållspåverkan	315 439	175 535

cd



HSB Brf Uppegård i Stenungsund

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	14 291 358	14 291 358
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 291 358	14 291 358
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 542 448	-9 442 448
Årets avskrivningar	-100 000	-100 000
Utgående avskrivningar	-9 642 448	-9 542 448
Bokfört värde byggnader	4 648 910	4 748 910
Bokfört värde mark	296 576	296 576
Bokfört värde byggnader och mark	4 945 486	5 045 486
Taxeringsvärde för fastigheterna Kopper 3:1, Kopper 4:1 och Söbacken 1:190		
Byggnad - bostäder	53 000 000	53 000 000
Byggnad - lokaler	251 000	251 000
	53 251 000	53 251 000
Mark - bostäder	18 590 000	18 590 000
Mark - lokaler	52 000	52 000
	18 642 000	18 642 000
Taxeringsvärde totalt	71 893 000	71 893 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	465 377	353 747
Årets investeringar	57 571	111 630
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	522 948	465 377
Ingående avskrivningar	-373 833	-311 763
Årets avskrivningar	-36 084	-62 070
Utgående avskrivningar	-409 917	-373 833
Bokfört värde	113 031	91 544
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
Not 14 Kundfordringar		
Hyses och avgiftsfordringar	2 801	15 603
	2 801	15 603
Not 15 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	8 494 850	4 348 545
Skattekonto	18 595	19 192
Övrigt, handkassa för fritid och expeditionen	4 776	3 841
	8 518 221	4 371 578

cd



HSB Brf Uppegård i Stenungsund

Noter	2017-12-31	2016-12-31			
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	693 248	553 053			
Upplupna intäkter	219	138 985			
	693 467	692 038			
Not 17 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2017-12-01	2018-05-31	3 mån	0,15%	1 750 000
HSB Göteborg	2017-12-31	2018-03-31	3 mån	0,15%	1 500 000
HSB Göteborg	2017-12-31	2018-03-31	3 mån	0,15%	2 500 000
					5 750 000
Fasträntepacering				5 750 000	5 750 000
				5 750 000	5 750 000
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2852100193	0,60%	2018-03-31	2 463 984	128 000
Swedbank Hypotek	2853313878	0,48%	2018-03-31	1 837 984	0
				4 301 968	128 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					4 173 968
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					3 661 968
Ställda säkerheter:					
Fastighetsinteckningar				13 032 963	13 032 963
Varav frigjorda				-3 753 500	-3 753 500
				9 279 463	9 279 463
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				128 000	128 000
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				11 552	13 211
Arbetsgivaravgifter				9 246	12 860
Inre fond				601 281	645 180
				622 079	671 251

e



Org Nr: 753300-0514

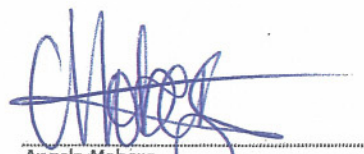
HSB Brf Uppegård i Stenungsund

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	4 169	3 539
Övriga upplupna kostnader	2 706 548	352 171
Förutbetalda hyror och avgifter	911 138	893 659
	3 621 855	1 249 369

Stenungsund 11/14 2018


Leif Sahlberg
Ordförande


Henrik Wolfbrandt


Angela Moberg


Liz Norén


Marcus Kjellberg

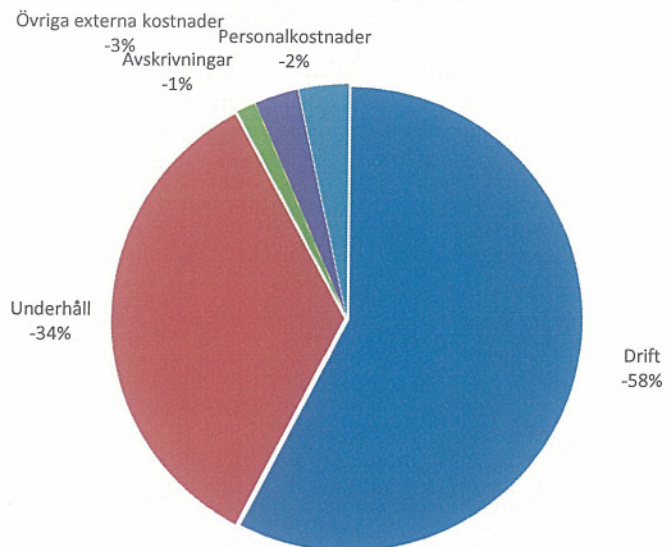
Vår revisionsberättelse har 2018-04-13 avgivits beträffande denna årsredovisning


Britt-Marie Bergerstedt
Av föreningen vald revisor

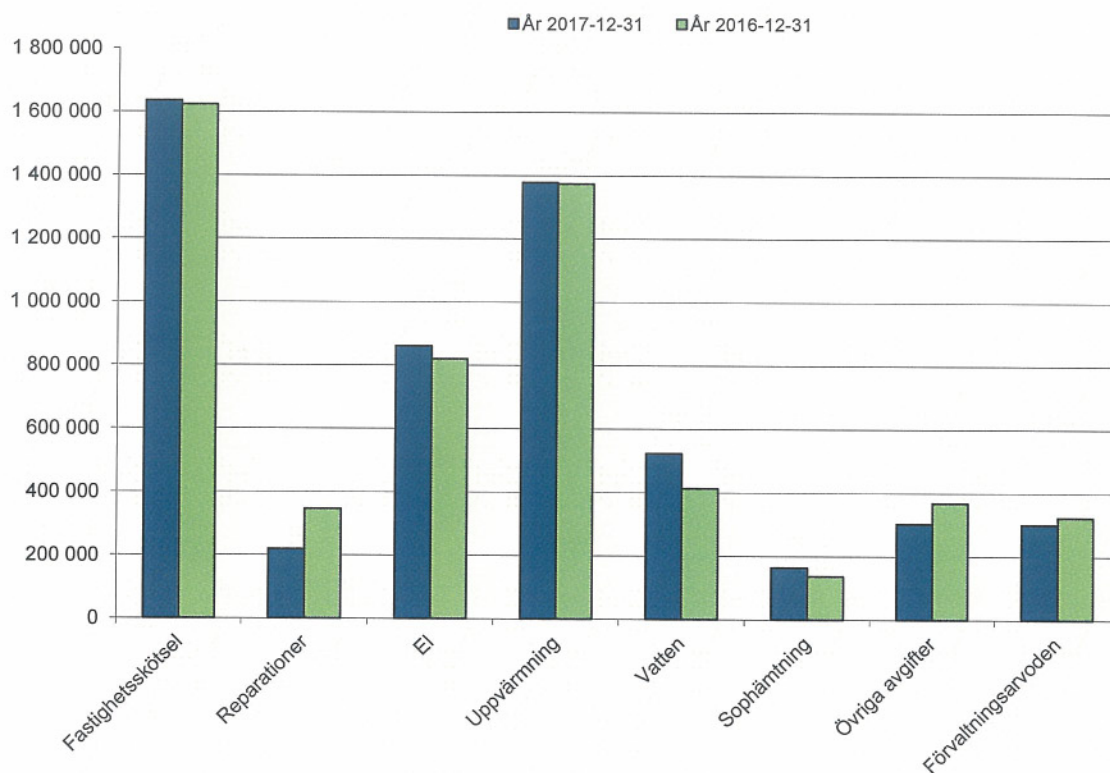

Carina Eriksson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



DET GODA BOENDET

Vi har under 2017 haft en gemensam städdag, där vi röjde och städade upp på gemensamma områden och planterade blommor. Fritidskommittén ordnade också så att det serverades god grillad korv och hembakta kärleksmums.

Fritidskommitténs aktiviteter under året:

Soppluncher, pubkvällar och julpub med jultallrik för våra medlemmar.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Uppegård i Stenungsund, org.nr. 753300-0514

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Uppegård i Stenungsund för år 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 december 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 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 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 Uppegård i Stenungsund för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Stenungsund den 13/4 2018



Carina Eriksson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Britt-Marie Bergerstedt
Av föreningen vald revisor