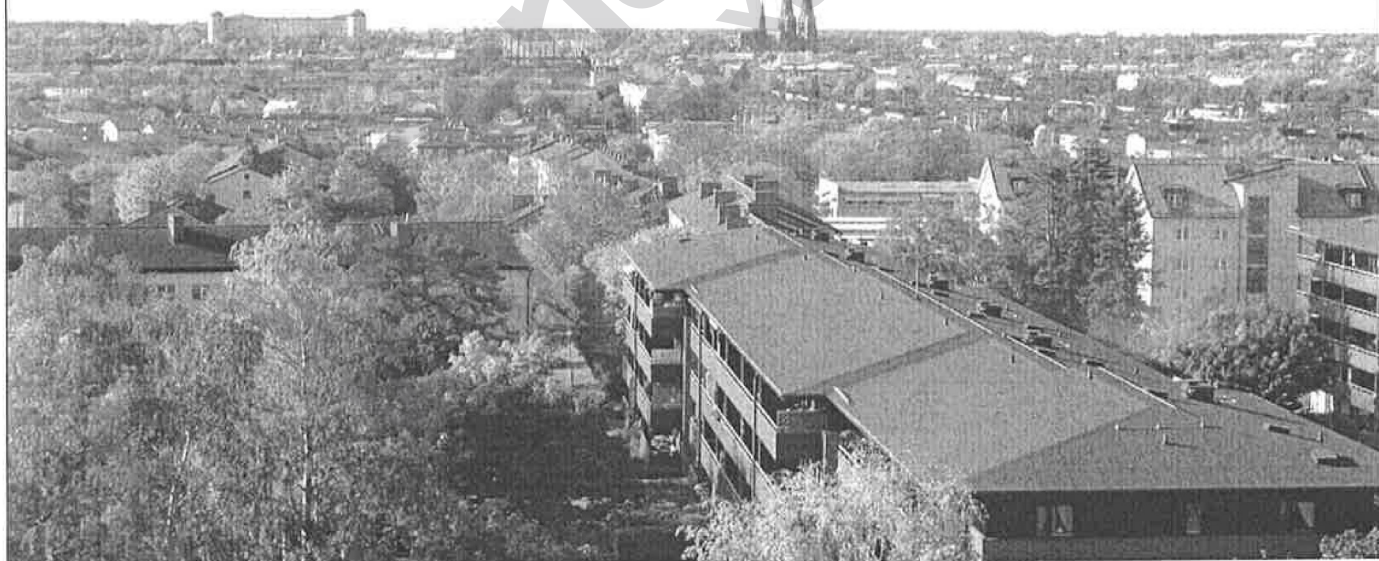


2017

**ÅRSREDOVISNING
&
KALLELSE TILL STÄMMA**

HSB Brf 95 Vinkelhaken i Uppsala



HSB Brf 95 Vinkelhaken i Uppsala
Org nr 716401-3315

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

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
Upplýsningar till resultaträkningen	10
Upplýsningar 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 95 Vinkelhaken i Uppsala (716401-3315) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 2000. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Salabacke 43:1 som byggdes år 2003 i vilka man upplåter lägenheter. 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 12 juli 2005.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 april 2017. Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Anna-Marie Karling	ordförande
Lennart Ahlberg	vice ordförande (i tur att avgå)
Thomas Lindgren	sekreterare
Inger Boberg	ledamot (i tur att avgå)
Magnus Lövefors	ledamot utsedd av HSB Uppsala
Lisbeth Appelkvist	suppleant

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.
Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Jan Pettersson vald av föreningen, ingen revisorsuppleant valdes vid stämman, och Niclas Wärenfeldt från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund. I valberedningen ingår Christer Appelkvist (sammanställande) och Henrik Wennberg.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Avtalstyp	Leverantör
Fastighetsskötseln och ventilationsservice	Upplands Boservice AB
Lokalvård	Städservice i Uppsala AB
Hissar	Uppsala Hiss AB
Låssystemet	Certego AB
Parkeringsbevakning	Parkia KB

Allmän administration har skötts av HSB Uppsala genom förvaltaren Magnus Lövefors. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

Studie- och fritidsledare har inte utsetts för året.

if

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 273 144 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 282 080 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 49 325 kr.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 966 312 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 338 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 49 325 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under året har en ny tvättmaskin köpts in för 49 325 kr.

Tidigare år har större underhåll/åtgärder utförts enligt nedan:

2016 Stamspolning
2015 Triple Play; TV, bredband & telefoni
2012 Nytt passersystem
2010 Stamspolning

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes 17 oktober. Vid besiktning framkom inga väsentliga brister.

Föreningen har en 20 årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året. Enligt upprättad underhållsplan är större åtgärder > 400 tkr planerade under den kommande 10- årsperioden enligt nedan:

Årtal	Åtgärd	Belopp i tusentals kronor
2018	Byte div. maskiner i tvättstuga	450 tkr
2023	Målning och putsning, fasad	1 120 tkr
2023	Byte hisskorgar och styrsystem	810 tkr

Styrelsen beslutade om avgiftsfri månad för januari 2017. Även januari 2018 kommer vara avgiftsfri månad.

[Handwritten signature]

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 734 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 90 (89).

Under året har 1 (8) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Salabacke 43:1 har ett taxeringsvärde uppgående till 62 200 000 kr, varav byggnadsvärdet är 50 000 000 kr. Fastigheten byggdes 2003.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rokv	4 st
med sammanlagd yta av 4 860 kvm	1 rok	6 st
	2 rok	19 st
	3 rok	15 st
	4 rok	16 st
Summa bostadslägenheter		60 st
P-plats besökare med avgiftsautomat		10 st
P-platser utan motorvärmare		24 st
P-plats med motorvärmare		33 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade genom fastighetsförsäkring i Länsförsäkringar med tilläggsförsäkring bostadsrätt. Detta innebär att alla bostadsrätter är försäkrade och medlem kan med fördel säga upp sin egen bostadsrättsförsäkring (ej hemförsäkringen).

4

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>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	673	734	734	699
Låneskuld kr/kvm	7 634	7 772	7 881	7 940
Likvida medel	2 584	2 244	2 347	1 862
Kassalikviditet i %	250,8	223,8	183,7	211,9
Soliditet i %	57,8	57,2	56,5	56,4
Överskott för underhåll kr/kvm	215	183	140	88
Nettoomsättning	3 407	3 708	3 723	3 550
Resultat efter finansiella poster	273	163	-45	-295
Årets resultat	273	163	-45	-295
Eget kapital	51 257	50 984	50 821	50 866
varav underhållsfond	2 966	2 605	2 232	1 858
Utfört underhåll	49	0	0	0

Definitioner nyckeltal

Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

Låneskuld kr/kvm. Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

Likvida medel består av föreningens placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager och förutbetalda kostnader/upplupna intäkter i förhållande till kortfristiga skulder.

Soliditet beräknas 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.

9

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	41 323 995	6 685 000	2 605 312	206 654	163 283	50 984 244
Avsättning till fond för yttre underhåll			361 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-			
Balanseras i ny räkning				-197 718	-163 283	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					273 144	273 144
Belopp vid årets utgång	41 323 995	6 685 000	2 966 312	8 936	273 144	51 257 387

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	8 936
Årets resultat	273 144
Att disponera	282 080
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	338 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-49 325
Balanserat resultat	-6 595
Summa	282 080

Ekonomisk ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 406 887	3 707 800
Summa rörelseintäkter		3 406 887	3 707 800
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 843 179	-1 928 147
Övriga externa kostnader	4	-17 527	-33 345
Personalkostnader och arvoden	5	-57 901	-75 200
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-723 743	-723 743
Summa rörelsekostnader		-2 642 350	-2 760 435
Rörelseresultat		764 537	947 365
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 720	2 657
Räntekostnader och liknande resultatposter		-500 113	-786 739
Summa finansiella poster		-491 393	-784 082
Resultat efter finansiella poster		273 144	163 283
Resultat före skatt		273 144	163 283
Årets resultat		273 144	163 283

90

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	86 091 024	86 814 767
Summa materiella anläggningstillgångar		86 091 024	86 814 767
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		86 091 524	86 815 267
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		250	3 771
Övriga fordringar	9	677 128	365 083
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	71 547	58 652
Summa kortfristiga fordringar		748 925	427 506
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	11	1 863 347	1 857 178
Summa kortfristiga placeringar		1 863 347	1 857 178
Kassa och bank			
Kassa och Bank	12	49 182	47 483
Summa kassa och bank		49 182	47 483
Summa omsättningstillgångar		2 661 454	2 332 167
SUMMA TILLGÅNGAR		88 752 978	89 147 434

[Handwritten signature]

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 008 995	48 008 995
Fond för yttre underhåll		2 966 312	2 605 312
Summa bundet eget kapital		50 975 307	50 614 307
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 936	206 654
Årets resultat		273 144	163 283
Summa fritt eget kapital		282 080	369 937
Summa eget kapital		51 257 387	50 984 244
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	36 434 533	37 120 869
Summa långfristiga skulder		36 434 533	37 120 869
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	668 836	651 336
Leverantörsskulder		112 011	108 039
Skatteskulder		3 704	26 985
Övriga skulder	14	24 472	8 331
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	252 035	247 630
Summa kortfristiga skulder		1 061 058	1 042 321
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 752 978	89 147 434

2

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 119-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 109 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 19 560 tkr till omförhandling under 2018. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Årsavgifter bostäder	3 568 332	3 568 332
Årsavgiftsbortfall, avgiftsfri månad januari 2017	-297 361	0
Hysesintäkter p-platser	129 900	128 600
Överlåtelseavgift	3 348	7 761
Pantförskrivningsavgift	2 668	3 107
Summa nettoomsättning	3 406 887	3 707 800

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	132 876	128 268
Serviceavtal	33 908	31 292
Entreprenadstäd	82 467	80 341
Besiktningsskostnader	4 250	0
Snörenhållning	7 641	8 840
Förbrukningsmaterial	4 159	5 190
Reparationer	250 511	387 852
Elavgifter	99 793	98 806
Uppvärmning	522 546	513 953
Vatten och avlopp	102 730	120 562
Sophämtning*	72 982	86 025
Fastighetsförsäkringar	37 008	35 196
Kabel-TV, bredband m.m	147 884	147 884
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	78 900	76 080
Administrativ förvaltning enligt avtal	57 504	59 282
Vicevärdstjänster enl avtal	113 632	108 936
Övriga externa tjänster, drift**	10 396	6 864
Studie- och fritidsverksamhet	9 933	7 611
Medlems- och föreningsavgifter	18 300	18 300
Övriga driftskostnader	6 434	6 865
Summa driftkostnader	1 793 854	1 928 147
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	49 325	0
Summa underhållskostnader	49 325	0
Summa fastighets- och driftkostnader	1 843 179	1 928 147
* Avviker pga felperiodisering mellan 16-17, 6 500 kr		
** kostnader för webbfaktura/webbinfo, 6 mån, ligger för 2016 under adm.förvaltning, därav avvikelsen.		

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	549	21 154
Kontorsmaterial och liknande	3 497	876
Telefon och porto	4 658	2 790
Konsultarvoden	72	212
Revisionsarvode extern revisor	8 751	8 313
Summa övriga externa kostnader	17 527	33 345

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Styrelsearvoden	46 991	54 735
Arvoden föreningsrevisor	4 410	4 460
Arvode valberedning	4 410	4 460
Arbetsgivaravgifter och löneskatter*	1 390	11 545
Övriga personalkostnader	700	0
Summa personalkostnader och arvoden	57 901	75 200

Föreningen har ingen anställd personal.

* Skillnaden mot fg. år beror på att man beräknat upplupet på full arbetsgivaravgift.

Not 6 Finansiella poster

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	8 719	504
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	0	2 009
Ränteintäkter från skattekonto	0	144
Räntekostnader	-500 112	-786 739
Summa finansiella poster	-491 393	-784 082

Uppllysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	86 114 000	86 114 000
Ingående avskrivning på byggnader	-6 499 233	-5 775 490
Årets avskrivningar, byggnader	-723 743	-723 743
Bokförda värden byggnader	78 891 024	79 614 767
Mark	7 200 000	7 200 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	86 091 024	86 814 767
Taxeringsvärde byggnad	50 000 000	50 000 000
Taxeringsvärde mark	12 200 000	12 200 000

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	500
Summa andra långfr. v.pappersinnehav	500	500

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Avräkning klientmedelskonto	464 469	136 984
I avräkning med HSB Uppsala	207 429	202 372
Skattekonto	5 230	25 727
Summa övriga fordringar	677 128	365 083

4

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	9 463	0
Sophämningskostnader	4 938	0
Försäkringspremier	6 221	5 905
Kabel-TV avgifter m.m.	36 675	36 675
Förvaltningsavtal	14 250	13 566
Upplupna ränteintäkter	0	2 506
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	71 547	58 652

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
HSB Uppsala, bunden placering	1 863 347	1 857 178
Summa övriga kortfristiga placeringar	1 863 347	1 857 178

Kortfristiga placeringar med följande villkor:

	Ränta	Löptid	Belopp
HSB Uppsala, bunden placering	1,00 %	2018-10-31	260 554
HSB Uppsala, bunden placering	0,50 %	2018-10-06	1 005 000
HSB Uppsala, bunden placering	0,50 %	2018-09-12	325 775
HSB Uppsala, bunden placering	0,75 %	2019-09-12	<u>272 018</u>
			1 863 347

Not 12 Kassa och bank

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Handkassa	3 115	1 415
Länsförsäkringar bank	46 067	46 068
Summa kassa och bank	49 182	47 483

Handwritten signature

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	37 103 369	37 772 205
Summa långfristiga skulder	37 103 369	37 772 205
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	46 466 000	46 466 000
Summa ställda säkerheter	46 466 000	46 466 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank	0,93	2019-09-25	10 207 030
Swedbank	0,88	2018-06-20	6 912 500
Länsförsäkringar	1,99	2020-06-30	7 336 839
Länsförsäkringar	1,52	2018-09-30	12 647 000
Summa			37 103 369
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-668 836
Totalt			36 434 533
Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år			33 759 840

Not 14 Övriga skulder

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Momsskuld	4 560	4 560
Övriga kortfristiga skulder	19 912	3 771
Summa övriga skulder	24 472	8 331

2

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Löner och arvoden	59 805	66 900
Arbetsgivaravgifter	11 119	20 735
Reparationskostnader	7 180	0
Arvode revision	8 413	8 200
Elavgifter	10 760	11 036
Uppvärmningskostnader	69 052	66 796
Förutbetalda hyror och avgifter	23 735	10 987
Upplupna räntekostnader	61 971	62 976
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	252 035	247 630

Widerlöv & CO
Visningsexemplar

4/2

Uppsala

2018-03-26


Anna-Marie Karling


Lennart Ahlberg


Thomas Lindgren


Inger Boberg


Magnus Lövefors

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-03-27.


Jan Pettersson
Av föreningen vald revisor


Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf 95 Vinkelhaken, org.nr. 716401-3315

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 95 Vinkelhaken 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 uttalande

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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. 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, förfälskning, 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.

9

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 95 Vinkelhagen 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 tryggt 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 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 27/3-2018

Niclas Wärenfeldt

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Pettersson

Av föreningen vald revisor