

**HSB Brf 37 Stabby Gärde i Uppsala**  
**Org nr 717600-4773**

## 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
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 Bostadsrättsförening 37 Stabby Gärde i Uppsala (717600-4773) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1952. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Luthagen 7:4 som byggdes år 1953 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 4 mars 2014.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 april 2017. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

#### *Styrelsens sammansättning:*

Anna-Karin Björnberg	Ordförande	i tur att avgå
Dick Moberg	Vice ordförande	i tur att avgå
Karin Bäckström	Sekreterare	vald tom 2019
Gunilla Westermark	Vice sekreterare	vald tom 2019
Thomas Norberg	Ledamot	i tur att avgå
Joan von Segebaden	Ledamot	vald tom 2019
Alexander Méstamandy	Ledamot	i tur att avgå
Lars Magnusson	Ledamot	utsedd av HSB Uppsala
Marcus Törngren	Suppleant	i tur att avgå
Matilda Bengtsson	Suppleant	avgått maj 2017

Firmatecknare är Anna-Karin Björnberg, Karin Bäckström, Lars Magnusson och Dick Moberg två i förening.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Turi Sjödin, vald av föreningen och Niclas Wärenfeldt från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund. Som suppleant för Turi Sjödin valdes Torbjörn Eklund. I valberedningen ingår, Lars-Göran Sjödin sammankallande och Eva Kanstrand.

Som vicevärd har Lars Magnusson fungerat.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

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

Fastighetsskötsel: PD Miljövårdsservice AB

Jourservice: Relita Fastighetsjour AB

Städning: Städservice i Uppsala AB

***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

*Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 605 304 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 2 370 795 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 461 293 kr.

*Underhåll och investeringar*

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 3 443 579 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 440 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 461 293 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under året har större underhåll utförts enligt nedan.

Renovering undercentral

Byte värmepump

Renoverat garagportar Prästgårdsgatan

Arbetet med att installera gemensamt elabbonnemang och sätta upp solceller fortsätter.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes den 5 juni 2017.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 595 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 152 (159).

Under året har 21 (18) bostadsrätter överlåtit.

*Inom parentes anges antal föregående år.*

Föreningens fastighet Luthagen 7:4 har ett taxeringsvärde uppgående till 84 361 000 kr, varav byggnadsvärdet är 49 100 000 kr . Fastigheten byggdes 1953.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	20 st
med sammanlagd yta av 6 197 kvm	1 rok	9 st
	2 rok	69 st
	3 rok	<u>18 st</u>
Summa bostadslägenheter		116 st

Lokaler och förråd	11 st
Garage	19 st
P-platser	10 st
P-plats med motorvärmare	18 st

Byggnaderna är fullvärde försäkrade hos Vardia. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

2

## 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	595	595	595	581
Låneskuld kr/kvm	1 961	1 998	2 028	2 057
Likvida medel	3 484	2 807	2 807	2 313
Kassalikviditet i %	372,6	321,6	176,3	215,9
Soliditet i %	31,7	29,0	25,7	26,8
Överskott för underhåll kr/kvm	223	182	187	201
Nettoomsättning	4 010	4 010	4 018	3 922
Resultat efter finansiella poster	605	615	-156	642
Årets resultat	605	491	-156	642
Eget kapital	5 974	5 369	4 877	5 034
varav underhållsfond	3 444	3 367	3 817	3 469
Utfört underhåll	461	320	999	161

### 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.

10

### Förändring i eget kapital

	Medlems <u>insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>159 650</b>	<b>3 366 721</b>	<b>1 351 109</b>	<b>491 240</b>	<b>5 368 720</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll		397 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll		-320 142			
Balanseras i ny räkning			414 382	-491 240	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-				
Årets resultat				605 304	605 304
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>159 650</b>	<b>3 443 579</b>	<b>1 765 491</b>	<b>605 304</b>	<b>5 974 024</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 765 491
Årets resultat	605 304
Att disponera	2 370 795
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	440 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-461 293
Balanserat resultat	2 392 088
Summa	2 370 795

### Ekonomisk ställning och resultat

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 009 850	4 009 740
<b>Summa rörelseintäkter</b>		4 009 850	4 009 740
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	3	-2 749 503	-2 688 585
Övriga externa kostnader	4	-21 191	-12 592
Personalkostnader och arvoden	5	-126 667	-103 904
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-318 280	-318 280
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-3 215 641	-3 123 361
<b>Rörelseresultat</b>		794 209	886 379
<b>Finansiella poster</b>	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 762	3 434
Räntekostnader och liknande resultatposter		-193 667	-274 521
<b>Summa finansiella poster</b>		-188 905	-271 087
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		605 304	615 292
<b>Resultat före skatt</b>		605 304	615 292
<b>Skatter</b>			
Övriga skatter		0	-124 052
<b>Årets resultat</b>		605 304	491 240

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	15 197 012	15 515 292
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		15 197 012	15 515 292
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		15 197 512	15 515 792
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		621	1 781
Övriga fordringar	9	3 612 953	2 935 760
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	52 579	46 078
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		3 666 153	2 983 619
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		3 666 153	2 983 619
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		18 863 665	18 499 411



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		159 650	159 650
Fond för yttre underhåll		3 443 579	3 366 721
Summa bundet eget kapital		3 603 229	3 526 371
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 765 491	1 351 109
Årets resultat		605 304	491 240
Summa fritt eget kapital		2 370 795	1 842 349
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 974 024</b>	<b>5 368 720</b>
<i>Långfristiga skulder</i>	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		11 905 428	12 203 180
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 905 428</b>	<b>12 203 180</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	247 664	180 880
Leverantörsskulder		93 433	66 727
Skatteskulder		31 234	20 701
Övriga skulder	12	144 631	145 486
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	467 251	513 717
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>984 213</b>	<b>927 511</b>
 <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		 <b>18 863 665</b>	 <b>18 499 411</b>

## 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 47 år. Avskrivning av dörrbytet sker enligt en 50-årig linjär avskrivningsplan varav återstår 47 år. Avskrivning av fönsterbytet sker enligt en 50-årig linjär avskrivningsplan varav återstår 45 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 2 617 128 kr till omförhandling under 2018. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

## Upplýsningar till resultaträkningen

### Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Årsavgifter bostäder	3 688 644	3 688 641
Hysesintäkter lokaler	60 561	59 704
Hysesintäkter garage	136 800	136 800
Hysesintäkter p-platser	93 100	92 100
Överlåtelseavgift	19 040	19 959
Pantförskrivningsavgift	8 930	7 537
Övriga intäkter	2 775	4 999
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 009 850</b>	<b>4 009 740</b>

**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>
<b><i>Driftkostnader</i></b>		
Fastighetsskötsel	152 640	148 620
Serviceavtal	18 052	18 086
Entreprenadstäd	136 417	132 876
Förbrukningsmaterial	8 322	8 676
Reparationer	131 042	199 161
Elavgifter	97 945	98 256
Uppvärmning	808 571	862 722
Vatten och avlopp	201 077	190 539
Sophämtning	101 531	96 513
Fastighetsförsäkringar	53 762	46 809
Kabel-TV, bredband m.m	45 483	46 342
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	166 150	160 698
Administrativ förvaltning enligt avtal	114 404	112 642
Vicevärdstjänster enl avtal	206 040	197 524
Övriga externa tjänster, drift	5 024	8 419
Studie- och fritidsverksamhet	5 750	3 750
Medlems- och föreningsavgifter	35 100	35 100
Övriga driftskostnader	900	1 710
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 288 210</b>	<b>2 368 443</b>
<b><i>Underhållskostnader</i></b>		
Planerat underhåll tak	74 375	0
Planerat underhåll mark	0	19 216
Planerat underhåll trapphus	24 043	0
Planerat underhåll garage	78 500	0
Planerat underhåll värme	284 375	0
Planerat underhåll el-installationer	0	193 494
Planerat underhåll vatten och avlopp	0	88 125
Planerat underhåll lås-system	0	19 307
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>461 293</b>	<b>320 142</b>
<b>Summa fastighets- och driftkostnader</b>	<b>2 749 503</b>	<b>2 688 585</b>

70

**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.	4 001	0
Kontorsmaterial och liknande	369	0
Konsultarvoden	7 149	1 379
Revisionsarvode extern revisor	9 672	11 213
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>21 191</b>	<b>12 592</b>

**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	89 267	69 731
Arvoden föreningsrevisor	4 296	6 408
Arvode valberedning	8 900	8 900
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	24 204	18 865
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>126 667</b>	<b>103 904</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

**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.	4 706	2 634
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	0	79
Ränteintäkter från skattekonto	56	721
Räntekostnader	-193 667	-274 521
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-188 905</b>	<b>-271 087</b>

## Upplysningar till balansräkningen

### Not 7 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	26 154 244	26 154 244
Ingående avskrivning på byggnader	-10 985 852	-10 667 572
Årets avskrivningar, byggnader	-318 280	-318 280
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<u>14 850 112</u>	<u>15 168 392</u>
Mark	346 900	346 900
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<u>15 197 012</u>	<u>15 515 292</u>
Taxeringsvärde byggnad	49 100 000	49 100 000
Taxeringsvärde mark	35 261 000	35 261 000

### Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

### 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	469 594	797 162
I avräkning med HSB Uppsala	3 014 778	2 010 073
Skattekonto	128 581	128 525
<b>Summa övriga fordringar</b>	<u>3 612 953</u>	<u>2 935 760</u>

2

**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>
Försäkringspremier	18 551	16 660
Kabel-TV avgifter m.m.	10 500	10 493
Förvaltningsavtal	19 353	18 925
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	4 175	0
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>52 579</b>	<b>46 078</b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	12 153 092	12 384 060
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>12 153 092</b>	<b>12 384 060</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckning	22 124 000	22 124 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>22 124 000</b>	<b>22 124 000</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2017-12-31
Handelsbanken	1,650	2019-01-30	1 102 407
Handelsbanken	1,350	2018-03-13	2 617 128
Handelsbanken	1,650	2019-01-30	3 361 677
Handelsbanken	1,490	2022-01-30	<u>5 071 880</u>
Summa			12 153 092
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			<u>-247 664</u>
Totalt			11 905 428
Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år			10 914 772

**Not 12 Övriga skulder**

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Fond för inre underhåll	140 351	143 854
Övriga kortfristiga skulder	4 280	1 632
<b>Summa övriga skulder</b>	<u>144 631</u>	<u>145 486</u>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

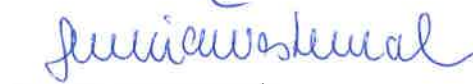
	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Löner och arvoden	5 376	6 420
Arbetsgivaravgifter	1 689	2 017
Arvode revision	9 984	10 100
Elavgifter	11 460	11 588
Uppvärmningskostnader	108 529	112 321
Förutbetalda hyror och avgifter	303 673	331 765
Upplupna räntekostnader	26 540	39 506
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<u>467 251</u>	<u>513 717</u>

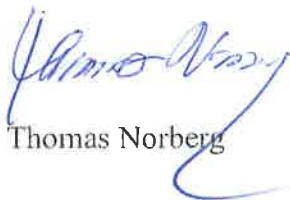
Uppsala 2018 - 02 - 20

  
Anna-Karin Björnberg

  
Dick Moberg

  
Karin Bäckström

  
Gunilla Westermark

  
Thomas Norberg


  
Joan von Segebaden


Alexander Mestamandy



  
Lars Magnusson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - 03 - 22

  
Turi Sjödén  
Av föreningen vald revisor

  
Niclas Wärenfeldt  
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf 37 Stabby Gärde i Uppsala, org.nr. 717600-4773

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 37 Stabby Gärde i Uppsala 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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, 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 revisionsred 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 37 Stabby Gärd i Uppsala 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 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 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:

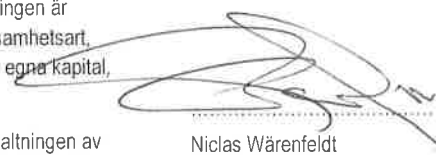
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 22 / 3 - 2018



Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd  
revisor



Turi Sjödin  
Av föreningen vald revisor