

**HSB Brf 25 Ane i Uppsala**  
**Org nr 717600-5002**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	5
Flerårsöversikt	6
Förändring i eget kapital	7
Resultatdisposition	7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	11
Upplysningar till resultaträkningen	11
Upplysningar till balansräkningen	14

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



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf 25 Ane i Uppsala (717600-5002) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1944. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Svartbäcken 31:2 som byggdes år 1945 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 16 juli 2019.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 april 2019. Styrelsen har under året hållit || protokollförda sammanträden, varav 1 konstituerande möte.

#### *Styrelsens sammansättning:*

Fredrika Tegmyr	Ordförande i tur att avgå
Erik Wernersson	Sekreterare
Adrian Tasnadi	Ledamot i tur att avgå
Erik Karlsson	Ledamot avflyttad
Tommy Olsson	Ledamot HSB avsagt sig uppdraget
Anna Lundin	Suppleant i tur att avgå

Firmatecknare är Fredrika Tegmyr och Erik Wernersson, två i förening.  
Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer är Mattias Tegmyr vald av föreningen och Marielle Jorda från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning - styrelsen har gemensamt uppdrag att agera valberedning.

Föreningens vicevärd har under verksamhetsåret 2019 varit Malin Vesterlund från HSB Uppsala.

Föreningen har anordnat två städdagar, en i maj och en i oktober 2019. Vid dessa tillfällen samlades ett gäng medlemmar och städade, grillade och fikade tillsammans.



Föreningen har avtal med nedanstående företag:

*Leverantör*

Upplands Boservice AB  
Ren Jämt

*Avtalstyp*

Ekonomisk förvaltning & Fastighetsskötsel

Städ (Avtalet upphörde den 16 oktober 2019. Efter det och fortsatt sköts städning av föreningens medlemmar enligt ett rullande schema.)

Vattenfall

Elavtal, el och nät

Vattenfall

Fjärrvärme

Telenor & Com Hem  
kommer vi  
sagts upp.)

Bredband, tv och IP telefoni

(Från den 31 mars 2020  
enbart ha Telenor då avtalet med Comhem

Länsförsäkringar

Fastighetsförsäkringar (Fastighetsförsäkring fram till 31 december 2019. I januari 2020 tecknades ett nytt avtal med Protector AB.)

HSB Uppsala

Förvaltaruppdrag



### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

#### *Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 61 902 kr, vilket främst beror på högre driftkostnader (vatten och avlopp samt reparationer). Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 241 965 kr.

#### *Underhåll och investeringar*

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 297 754 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 143 200 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under hösten 2019 har en tvättmaskin bytts ut mot en ny. Energideklaration och ventilationskontroll har också utförts.

Planerat underhåll under år 2020 är enligt underhållsplanen (med uppskattad kostnad angiven inom parentes):

- Lagning av stödmur, avser utomhusentréerna till källarplanet (8 250 kr).
- Taktvätt (87 700 kr).
- Tvättmaskiner (51 180 kr \* 2).
- Styr- och reglerenhet m.m. (10 638 kr).

Kommentarer till planerat underhåll för år 2020:

- Bl.a. mot bakgrund av genomförd energideklaration har styrelsen kommit fram till att helt byte av undercentral med fjärrvärmecentral, reglercentral m.m. är nödvändigt och bra ur ett långsiktigt perspektiv. Vidare behöver radiatorventilerna bytas i lägenheterna. Den totala kostnaden för detta beräknas uppgå till omkring 350 000 kr.
- Övrigt planerat underhåll kommer att utföras vid behov.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna för bostäder och p-platser med 3 % från den 1 januari 2020. Under år 2019 har styrelsen omförhandlat en del av föreningens lån.

Den stadgeenliga besiktningen genomfördes löpande under året.

Händelser de senaste 10 åren

2009: Målning entré, energideklaration, radonmätning och fuktmätning.

2009-2011: Markarbeten, dränering, isolering, asfaltering, ytterbelysning och vägbom.

2010: Kodlås

2012: Fasadmålning

2013: Renovering tvättstuga, ventilationskontroll, byte av termostatar, justering ventiler och värme.

2014: Renovering cykelrum och hobbyrum.

2018: Målning källarfönster.



### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 786 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 27 (27).

Under året har 0 (4) bostadsrätter överlåtit.

*Inom parentes anges antal föregående år.*

Föreningens fastighet Svartbäcken 31:2 har ett taxeringsvärde uppgående till 18 799 000 kr, varav byggnadsvärdet är 9 799 000 kr. Fastigheten byggdes 1945.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	6 st
med sammanlagd yta av 1098 kvm	2 rok	6 st
	3 rok	<u>6 st</u>
Summa bostadslägenheter		18 st

Lokal, 24 kvm	1 st
Hobbyrum	3 st
P-plats med motorvärmare	11 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.



## 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>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	786	763	748	706
Låneskuld kr/kvm	3 970	4 007	3 978	4 015
Likvida medel	763	724	545	335
Kassalikviditet i %	48,5	39,9	267,3	134,1
Soliditet i %	1,8	3,1	2,7	neg
Överskott för underhåll kr/kvm	114	194	271	118
Nettoomsättning	977	956	935	854
Resultat efter finansiella poster	-62	77	113	-527
Årets resultat	-62	77	113	-527
Eget kapital	88	150	129	-40
varav underhållsfond	298	154	5	400
Utfört underhåll	49	0	0	520

### 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 ev. placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt fram till och med 2017 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.



**Förändring i eget kapital**

	Medlems insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Redovisat resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>32 565</b>	<b>153 754</b>	<b>-113 281</b>	<b>77 218</b>	<b>150 256</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll		144 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll		-			
Balanseras i ny räkning			-66 782	-77 218	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-				
Årets resultat				<u>-61 902</u>	<u>-61 902</u>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>32 565</b>	<b>297 754</b>	<b>-180 063</b>	<b>-61 902</b>	<b>88 354</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-180 063
Årets resultat	<u>-61 902</u>
Att disponera	-241 965
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	143 200
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-49 375
Balanserat resultat	<u>-335 790</u>
Summa	-241 965

*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>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	976 964	955 951
<b>Summa rörelseintäkter</b>		976 964	955 951
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	3	-666 084	-559 386
Övriga externa kostnader	4	-48 360	-8 571
Personalkostnader och arvoden	5	-81 994	-63 882
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-140 827	-140 827
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-937 265	-772 666
<b>Rörelseresultat</b>		39 699	183 285
<b>Finansiella poster</b>	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		867	177
Räntekostnader och liknande resultatposter		-102 468	-106 244
<b>Summa finansiella poster</b>		-101 601	-106 067
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-61 902	77 218
<b>Resultat före skatt</b>		-61 902	77 218
<b>Årets resultat</b>		-61 902	77 218

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7, 8	3 984 452	4 125 279
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 984 452</b>	<b>4 125 279</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 984 952</b>	<b>4 125 779</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	10	764 082	726 954
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	32 322	25 282
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>796 404</b>	<b>752 236</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>796 404</b>	<b>752 236</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 781 356</b>	<b>4 878 015</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		32 565	32 565
Fond för yttre underhåll		297 754	153 754
Summa bundet eget kapital		330 319	186 319
<b><i>Ansamlad förlust</i></b>			
Balanserat resultat		-180 063	-113 281
Årets resultat		-61 902	77 218
Summa ansamlad förlust		-241 965	-36 063
<b>Summa eget kapital</b>		<b>88 354</b>	<b>150 256</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>	12		
Övriga skulder till kreditinstitut		3 072 614	2 843 819
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 072 614</b>	<b>2 843 819</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	1 382 268	1 651 970
Leverantörsskulder		43 152	58 412
Skatteskulder		2 081	1 191
Övriga skulder	13	684	684
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	192 203	171 683
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 620 388</b>	<b>1 883 940</b>
 <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		 <b>4 781 356</b>	 <b>4 878 015</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 32-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 26 år. Stolpbelysning skrivs av linjärt med 10% per år och markarbeten skrivs av linjärt med 20 % per 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 1,4 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.

## Upplýsningar till resultaträkningen

### Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	863 400	838 260
Hysesintäkter lokaler	37 068	37 984
Hysesintäkter p-platser	27 240	27 467
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter	46 224	46 224
Övriga intäkter	3 032	6 016
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>976 964</b>	<b>955 951</b>



**Not 3      Drift- och underhållskostnader**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
<b><i>Driftkostnader</i></b>		
Fastighetsskötsel	71 316	69 048
Serviceavtal	1 250	1 100
Entreprenadstäd	23 350	28 738
OVK	6 800	0
Snörenhållning	9 683	2 128
Förbrukningsmaterial	8 660	2 230
Reparationer	50 177	32 309
Elavgifter	31 074	31 276
Uppvärmning	151 763	153 774
Vatten och avlopp	51 176	36 817
Sophämtning	27 790	32 261
Fastighetsförsäkringar	12 318	12 164
Kabel-TV, bredband m.m	62 902	62 546
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	26 776	25 886
Administrativ förvaltning enligt avtal	32 656	31 768
Vicevärdstjänster enl avtal	24 360	23 784
Övriga externa tjänster, drift	11 085	6 813
Studie- och fritidsverksamhet	6 875	0
Medlems- och föreningsavgifter	5 700	5 700
Övriga driftskostnader	998	1 044
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>616 709</b>	<b>559 386</b>
<b><i>Underhållskostnader</i></b>		
Planerat underhåll fönster och dörrar	49 375	0
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>49 375</b>	<b>0</b>
<b>Summa fastighets- och driftkostnader</b>	<b>666 084</b>	<b>559 386</b>



**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	40 069	0
Konsultarvoden	66	334
Revisionsarvode extern revisor	8 225	8 237
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>48 360</b>	<b>8 571</b>

**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Styrelsearvoden	60 000	51 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter *	21 994	12 882
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>81 994</b>	<b>63 882</b>

\* Differansen beror på periodisering för föregående räkenskapsår.

**Not 6 Finansiella poster**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	867	177
Räntekostnader	-102 468	-106 244
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-101 601</b>	<b>-106 067</b>



**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 7 Byggnader och mark**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	5 366 873	5 366 873
Ingående avskrivning på byggnader	-2 146 824	-2 027 562
Årets avskrivningar, byggnader	-119 261	-119 261
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>3 100 788</b>	<b>3 220 050</b>
Mark	30 000	30 000
Markanläggningar	1 077 946	1 077 946
Ackumulerade avskrivningar på markanläggning	-202 716	-181 151
Årets avskrivning markanläggningar	-21 566	-21 566
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>3 984 452</b>	<b>4 125 279</b>
Taxeringsvärde byggnad	9 799 000	8 382 000
Taxeringsvärde mark	9 000 000	6 200 000

**Not 8 Maskiner och inventarier**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	20 833	20 833
Ingående avskrivningar på inventarier	-20 833	-20 833
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	500
<b>Summa andra långfr. v.pappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>



**Not 10 Övriga fordringar**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	762 531	724 212
Skattekonto	1 551	2 742
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>764 082</b>	<b>726 954</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Premie	0	12 318
Kostnader för vatten och avlopp	1 852	3 599
Sophämningskostnader	1 331	1 335
Försäkringspremier	13 311	0
Kabel-TV avgifter m.m.	4 285	4 182
Förvaltningsavtal	11 543	3 848
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>32 322</b>	<b>25 282</b>



**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	4 454 882	4 495 789
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>4 454 882</b>	<b>4 495 789</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckning	4 905 000	4 905 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>4 905 000</b>	<b>4 905 000</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2019-12-31</u>
Stadshypotek	5,080	2021-01-30	432 770
Stadshypotek	1,280	2027-10-30	1 611 063
Stadshypotek	2,020	2020-12-01	433 900
Stadshypotek	3,630	2020-09-01	449 194
Stadshypotek	2,200	2020-06-30	483 170
Stadshypotek	1,900	2022-01-30	595 337
Stadshypotek	1,300	2021-06-30	449 448
Summa			4 454 882
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-16 004
Avgår lån för omförhandling 2020			-1 366 264
Totalt			3 072 614

Uppllysning om skulder som förfaller senare än 5 år 3 008 598



**Not 13 Övriga skulder**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Momsskuld	684	684
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>684</b>	<b>684</b>

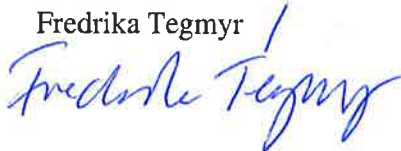
**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Löner och arvoden	60 000	60 000
Arbetsgivaravgifter	18 852	15 710
Arvode revision	8 200	8 000
Elavgifter	2 457	2 935
Uppvärmningskostnader	19 681	21 563
Förutbetalda hyror och avgifter	72 971	55 084
Upplupna räntekostnader	10 042	8 391
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<b>192 203</b>	<b>171 683</b>

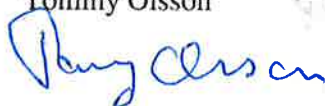


Uppsala 2020-03-31

Fredrika Tegmyr



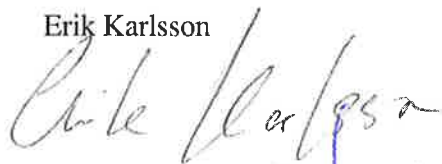
Tommy Olsson



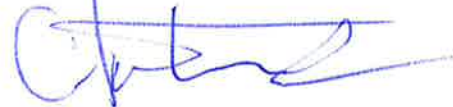
Erik Wernersson



Erik Karlsson



Adrian Tasnadi



Anna Lundin

Anna Lundin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04 27.

Mattias Tegmyr

Av föreningen vald revisor



Marielle Jorda

BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf 25 Ane i Uppsala, org.nr. 717600-4948

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 25 Ane i Uppsala för år 2019.

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 2019 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. 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 revisionsred 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 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, 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 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 25 Ane i Uppsala för år 2019 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 27/4 2020



Mariette Jorda

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd  
revisor



Mattias Tegmyr

Av föreningen vald revisor