

**HSB Brf Ettan i Uppsala**  
**Org nr 717600-4955**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2019**

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
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	11
Upplýsningar till resultaträkningen	11
Upplýsningar 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 Bostadsrättsförening Ettan i Uppsala (717600-4955) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1934. Föreningen äger byggnaden på fastighet Kvargärdet 26:6 som byggdes år 1934 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 2018-07-13.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-09. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

#### *Styrelsens sammansättning:*

Patrick Rönnkvist	Ordförande	
Harmik Lindfors	Vice ordförande	i tur att avgå
Monika Kähr	Sekreterare	i tur att avgå
Anneli Palm	Ledamot	
Karolina Eriksson	Ledamot	i tur att avgå
Ida Sundell	Ledamot	
Housscin Alali	Ledamot	utsedd av HSB Uppsala
Thomas Matzen	Suppleant	
Hanna Fryk	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare är styrelseledamöterna två i förening.  
Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Lars Kristian Stölen, vald av föreningen och Marielle Jorda från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.  
I valberedningen ingår Gustav Hagman.

Som vicevärd har Per Askling fungerat.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Upplands Boservice AB	Ekonomisk förvaltning
Upplands Boservice AB	Fastighetsskötsel
WI-Vent	Ventilation
Ragn-Sells	Återvinning
Siemens	Service av fjärrvärmeanläggning
Clean Lokalvård i Uppsala	Trappstäd
OTIS	Hisservice



### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

#### ***Ekonomi***

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 243 436 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 1 071 205 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 118 102 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sid 10. Det negativa kassaflödet beror på en extraamortering föreningen gjorde under året.

#### ***Underhåll och investeringar***

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 614 464 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 92 250 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 118 102 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

*Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under året har större underhåll/åtgärder utförts enligt nedan

- Stampolning har genomförts.
- Oljning av portarna.
- Tillfälliga stöttor (stämps) under envåningsdelen.
- Utbyte av belysning i källarkorridor till rörelsesensorstyrd armatur.
- Genomförd energideklaration.
- Hjärtstartare införskaffad.

Under 2020 planeras det att laga sprickor i fasaden på gårdssidan under våren. Fortsatt genomgång och uppgradering av ventilationssystemet. Utbyte av tillfälliga stöttor under envåningsdelen till mer permanenta. Tätning av pålmagasinet under huset. (Utredning pågår).

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes 2019-10-18.

En städdag hölls under våren. Fyra informationsblad har getts ut.

Styrelsen beslutade att sänka årsavgifterna med 10% från den 1 januari 2020.



### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 992 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 80 (80).

Under året har 7 (4) bostadsrätter överlåtits.

*Inom parentes anges antal föregående år.*

Föreningens fastighet Kvarngärdet 26:6 har ett taxeringsvärde uppgående till 51 079 000 kr, varav byggnadsvärdet är 28 978 000 kr. Fastigheten bebyggdes 1934.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	12 st
med sammanlagd yta av 2 548 kvm	1 roksk	3 st
	2 rok	24 st
	2 roksk	16 st
	3 rok	1 st
	3 roksk	1 st
Summa bostadslägenheter		57 st
Lokaler med hyresrätt 112 kvm		1 st
Garage		10 st
P-platser		11 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam.

## 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	992	992	985	963
Låneskuld kr/kvm	4 907	5 503	5 563	5 624
Likvida medel	1 994	2 933	2 418	1 550
Kassalikviditet i %	29,5	57,1	361,1	286,5
Soliditet i %	22,5	19,7	17,6	15,1
Överskott för underhåll kr/kvm	272	413	403	287
Nettoomsättning	2 798	2 799	2 782	2 691
Resultat efter finansiella poster	243	418	543	402
Årets resultat	243	418	543	402
Eget kapital	3 931	3 688	3 272	2 727
varav underhållsfond	1 614	1 342	885	478
Utfört underhåll	118	320	167	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 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 <u>insatser</u>	Upplåtelse <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>82 746</b>	<b>1 162 764</b>	<b>1 342 268</b>	<b>682 365</b>	<b>417 599</b>	<b>3 687 742</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll			592 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-319 804			
Balanseras i ny räkning				145 404	-417 599	
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat					243 436	243 436
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>82 746</b>	<b>1 162 764</b>	<b>1 614 464</b>	<b>827 769</b>	<b>243 436</b>	<b>3 931 179</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	827 769
Årets resultat	243 436
Att disponera	1 071 205
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	92 250
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-118 102
Balanserat resultat	1 097 057
Summa	1 071 205

### *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	2 798 116	2 798 568
<b>Summa rörelseintäkter</b>		2 798 116	2 798 568
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 848 763	-1 708 948
Övriga externa kostnader	4	-40 275	-9 829
Personalkostnader och arvoden	5	-104 409	-88 096
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-362 739	-362 739
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-2 356 186	-2 169 612
<b>Rörelseresultat</b>		441 930	628 956
<b>Finansiella poster</b>	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 060	3 335
Räntekostnader och liknande resultatposter		-201 554	-214 692
<b>Summa finansiella poster</b>		-198 494	-211 357
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		243 436	417 599
<b>Resultat före skatt</b>		243 436	417 599
<b>Årets resultat</b>		243 436	417 599

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	15 388 990	15 751 729
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		15 388 990	15 751 729
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		15 389 490	15 752 229
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		2	4 904
Övriga fordringar	9	1 986 667	2 925 935
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	66 263	63 652
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		2 052 932	2 994 491
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	11	9 419	9 784
<b>Summa kassa och bank</b>		9 419	9 784
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 062 351	3 004 275
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		17 451 841	18 756 504



<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>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 245 510	1 245 510
Fond för yttre underhåll		1 614 464	1 342 268
Summa bundet eget kapital		2 859 974	2 587 778
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		827 769	682 365
Årets resultat		243 436	417 599
Summa fritt eget kapital		1 071 205	1 099 964
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 931 179</b>	<b>3 687 742</b>
<i>Långfristiga skulder</i>	12		
Övriga skulder till kreditinstitut		6 540 684	9 811 120
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 540 684</b>	<b>9 811 120</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	6 511 268	4 826 496
Leverantörsskulder		120 446	64 882
Skatteskulder		13 393	6 975
Övriga skulder	13	21 846	20 646
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	313 025	338 643
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 979 978</b>	<b>5 257 642</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 451 841</b>	<b>18 756 504</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Årets resultat	243 436	417 599
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	362 739	362 740
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	606 175	780 339
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	1 942	-11 372
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	37 565	-93 981
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	645 682	674 986
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 585 664	-160 664
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-1 585 664	-160 664
<b>Årets kassaflöde</b>	-939 982	514 322
Likvida medel vid årets början	2 934 060	2 419 738
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	1 994 078	2 934 060

I kassaflödesanalysen medräknas avräkningskonto hos HSB Uppsala in i de likvida medlen.

## 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 67-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 45 år. Säkerhetsdörrar skrivs av på 46 år, cykelställ och pergola på 10 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 6 441 tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

## Upplysningar till resultaträkningen

### Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 527 860	2 527 860
Hysesintäkter lokaler	129 600	126 900
Hysesintäkter garage	58 800	64 800
Hysesintäkter p-platser	64 560	68 000
Överlåtelseavgift	8 141	5 690
Pantförskrivningsavgift	4 165	2 254
Avgift vid andrahandsuthyrning	4 990	1 516
Övriga intäkter	0	1 548
<b>Summa nettoomsättning</b>	<u>2 798 116</u>	<u>2 798 568</u>

**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	131 688	127 500
Serviceavtal	27 107	23 987
Entreprenadstäd	70 227	67 189
Besiktningkostnader	2 988	2 025
Snörenhållning	6 051	6 984
Förbrukningsmaterial	4 105	734
Reparationer	418 570	138 990
Elavgifter	90 154	93 859
Uppvärmning	508 239	520 965
Vatten och avlopp	122 239	88 349
Sophämtning	56 916	46 561
Fastighetsförsäkringar	37 080	33 519
Kabel-TV, bredband m.m	47 800	46 820
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	97 279	88 375
Administrativ förvaltning enligt avtal	82 312	79 900
Övriga externa tjänster, drift	6 518	2 938
Studie- och fritidsverksamhet	2 900	1 250
Medlems- och föreningsavgifter	17 400	17 400
Övriga driftskostnader	1 088	1 799
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 730 661</b>	<b>1 389 144</b>
<b><i>Underhållskostnader</i></b>		
Planerat underhåll fönster och dörrar	0	236 740
Planerat underhåll värme	0	60 000
Planerat underhåll el-installationer	44 781	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	64 271	0
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	9 050	0
Planerat underhåll övrig utrustning	0	23 064
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>118 102</b>	<b>319 804</b>
<b>Summa fastighets- och driftkostnader</b>	<b>1 848 763</b>	<b>1 708 948</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>
Kreditupplysning	375	0
Konsultarvoden	30 459	0
Inkasso	73	534
Revisionsarvode extern revisor	9 368	9 295
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>40 275</b>	<b>9 829</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>
Vicevärdsarvode	33 000	33 000
Styrelsearvoden	34 601	33 566
Arvoden föreningsrevisor	1 817	1 805
Arvode valberedning	1 022	0
Övriga arvoden	10 600	0
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	23 369	19 725
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>104 409</b>	<b>88 096</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

**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.	3 060	3 335
Räntekostnader	-201 554	-214 692
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-198 494</b>	<b>-211 357</b>

### Upplysningar till balansräkningen

#### Not 7 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	23 127 364	23 127 364
Ingående avskrivning på byggnader	-7 394 734	-7 031 995
Årets avskrivningar, byggnader	-362 739	-362 739
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>15 369 891</b>	<b>15 732 630</b>
Mark	19 099	19 099
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>15 388 990</b>	<b>15 751 729</b>
Taxeringsvärde byggnad	28 101 000	24 156 000
Taxeringsvärde mark	22 978 000	15 728 000

#### Not 8 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 9 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	1 984 658	2 924 276
Skattekonto	2 009	1 659
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>1 986 667</b>	<b>2 925 935</b>

**Not 10 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>
Kostnader för vatten och avlopp	10 258	11 577
Sophämningskostnader	2 449	3 256
Försäkringspremier	41 324	36 871
Kabel-TV avgifter m.m.	11 782	11 498
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	450	450
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>66 263</b>	<b>63 652</b>

**Not 11 Kassa och bank**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Handkassa	2 660	3 048
SBAB Bank	6 759	6 736
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>9 419</b>	<b>9 784</b>



**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	13 051 952	14 637 616
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>13 051 952</b>	<b>14 637 616</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckning	18 847 750	18 847 750
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>18 847 750</b>	<b>18 847 750</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2019-12-31</u>
Stadshypotek	1,35	2020-10-30	3 200 000
Stadshypotek	0,60	2020-10-30	3 240 832
Stadshypotek	1,22	2021-03-01	3 442 074
Stadshypotek	1,37	2022-01-30	<u>3 169 046</u>
Summa			13 051 952
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-70 436
Avgår lån för omförhandling 2020			<u>-6 440 832</u>
Totalt			6 540 684
Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år			6 258 940



**Not 13 Övriga skulder**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Fond för inre underhåll	18 957	18 957
Källskatt för arvoden och personallöner	825	825
Avräkning sociala avgifter	864	864
Övriga kortfristiga skulder	1 200	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>21 846</b>	<b>20 646</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	1 860	1 820
Arbetsgivaravgifter	584	572
Reparationskostnader	3 833	11 649
Arvode revision	9 321	9 091
Elavgifter	8 499	9 062
Uppvärmningskostnader	65 490	71 286
Förutbetalda hyror och avgifter	202 618	209 084
Upplupna räntekostnader	20 820	21 423
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	4 656
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<b>313 025</b>	<b>338 643</b>



Uppsala 2020- 03-26



Patrick Rönnkvist



Harmik Lindfors

Monika Kähr  
Monika Kähr



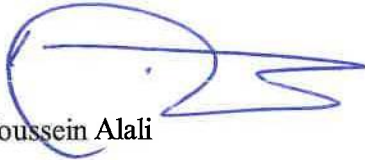
Anneli Palm



Karolina Eriksson



Ida Sundell



Houssein Alali

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- 04-06.



Lars Kristian Stölen  
Av föreningen vald revisor



Marielle Jorda  
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ettan i Uppsala, org.nr. 717600-4955

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ettan 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 och kassaflöde 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 revisionsd 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 revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 Ettan 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. 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 fortlöpa 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.

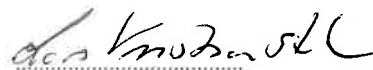
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 6/14 2020



Marielle Jorda  
BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd  
revisor



Lars Kristian Stölen  
Av föreningen vald revisor