

**HSB Brf 402 Hamnen i Uppsala**  
**Org nr 769628-4426**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2018**

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	11
Upplýsningar till balansräkningen	12

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf 402 Hamnen i Uppsala (769628-4426) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt, för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet samt i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Föreningens firma registrerades hos Bolagsverket 2014-07-30. Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2014-07-30. Nya stadgar kommer att antas först ca 2020-05-06 vid övertagandestämman.

2016-05-12 köper föreningen, och blir lagfaren ägare till, fastigheten Kungsängen 21:12.

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda sammanträden.

#### *Styrelsens sammansättning:*

Magnus Lövefors	ordförande
Marianne Johansson	vice ordförande
Fredrik Alpin	sekreterare/ledamot utsedd av HSB Uppsala
Ida Carlsson	ledamot

Ingen är i tur att avgår nu, utan ytterligare två stycken ska väljas in från föreningen på inflyttningsstämman 2019-09-02.

Vid övertagandestämman maj 2020 kommer alla i styrelsen att avgå.

Firmatecknare är två i förening av ledamöterna samt extern firmatecknare.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Mats Jonsson, vald av föreningen och Niclas Wärenfeldt från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Ingen valberedning utsedd.

Som intern förvaltare har Magnus Lövefors, HSB Uppsala, fungerat.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Upplands Boservice AB	Ekonomisk förvaltning
Upplands Boservice AB	Fastighetsskötsel
Certego AB	Nyckelhantering, lås- och passagesystem
Luthagens Städ- och fönsterputs AB	Lokalvård
Kone AB	Servar hissar
Vattenfall AB	Elnät, fjärrvärme
Telge Energi Försälj. AB	Elhandel
Uppsala Vatten och Avfall AB	Avfall
Returpappercentralen i U-a HB	Kärtsortering
Com Hem AB	Bredband, porttelefoni, kabel-tv
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

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

#### ***Ekonomi***

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 452 036 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 452 036 kr. Underskottet beror på att föreningen inte är färdigställd.

Inflyttning påbörjades juni 2018 och kommer att avslutas juni 2019. Detta innebär att upplåtelseavgifter och årsavgifter inte till fullo har täckt de kostnader som uppkommit under verksamhetsåret 2018.

Byggnationen av föreningens hus finansieras under byggtiden genom byggnadskreditiv, inbetalda förskott, erlagda upplåtelseavgifter och årsavgifter.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 145.

Under året har 91 bostadsrätter upplåtits.

Under året har 5 bostäder överlåtits.

Byggnation av föreningens hus finansieras under byggtiden genom byggnadskreditiv, inbetalda förskott och erlagda slutlikvider.

Fastigheten Kungsängen 21:12 har taxeringsvärde per 2017-12-31 för marken om 66 117 000 kr.

Föreningens hus byggs åren 2015 - 2019, med första inflyttning 2018.

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg.

Efter färdigställande blir byggnaderna 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).

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	14 st
med sammanlagd yta av 3 428 kvm	2 rok	24 st
	3 rok	60 st
	4 rok	<u>60 st</u>

Summa bostadslägenheter 158 st

Lokaler och förråd 7 st

40

## 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>2018</u>	<u>2017</u>
Låneskuld kr/kvm	95 462	140 228
Likvida medel	21 100	2 686
Kassalikviditet i %	2 026,2	1 669,9
Soliditet i %	52,2	3,1
Nettoomsättning	1 292	0
Resultat efter finansiella poster	-452	0
Årets resultat	-452	0
Eget kapital	362 738	15 200

### **Definitioner nyckeltal**

*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.

*Nettoomsättning* - de olika delposterna redovisas i not ”nettoomsättning”.

*Resultat efter finansiella poster och årets resultat* - se resultaträkningen.

*Eget kapital och underhållsfond* - se balansräkningens skuldsida.

sp

### Förändring i eget kapital

	Medlems- <u>insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Totalt</u>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>15 200 000</b>	-	-	-	-	<b>15 200 000</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll			-			
Årets uttag från fond för yttre underhåll			-			
Balanseras i ny räkning				-	-	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	347 990 000	-				
Årets resultat					-452 036	-452 036
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>363 190 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-452 036</b>	<b>362 737 964</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	-452 036
Att disponera	-452 036
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Balanserat resultat	-452 036
Summa	-452 036

#### *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>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 291 753	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		1 291 753	0
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 613 991	0
Övriga externa kostnader	4	-20 996	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-1 634 987	0
<b>Rörelseresultat</b>		-343 234	0
<b>Finansiella poster</b>	5		
Räntekostnader och liknande resultatposter		-108 802	0
<b>Summa finansiella poster</b>		-108 802	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-452 036	0
<b>Resultat före skatt</b>		-452 036	0
<b>Årets resultat</b>		-452 036	0

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	150 000 000	150 000 000
Pågående nyanläggning	7	507 500 000	333 500 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>657 500 000</u>	<u>483 500 000</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<u>500</u>	<u>0</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		657 500 500	483 500 000
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		40 234	0
Övriga fordringar	9	33 526 640	13 192 460
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	168 959	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>33 735 833</u>	<u>13 192 460</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		33 735 833	13 192 460
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		691 236 333	496 692 460

*Handwritten mark*



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		363 190 000	15 200 000
Summa bundet eget kapital		363 190 000	15 200 000
<i><b>Ansamlad förlust</b></i>			
Årets resultat		-452 036	0
Summa ansamlad förlust		-452 036	0
<b>Summa eget kapital</b>		362 737 964	15 200 000
<i><b>Långfristiga skulder</b></i>	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		326 833 224	480 702 408
<b>Summa långfristiga skulder</b>		326 833 224	480 702 408
<i><b>Kortfristiga skulder</b></i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	410 476	0
Leverantörsskulder		40 053	790 052
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 214 616	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		1 665 145	790 052
 <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		 691 236 333	 496 692 460

g

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför kommer fastighetens bokförda värden att fördelas på väsentliga komponenter.

Komponentindelningen genomförs med utgångspunkt i vägledning för komponent-indelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Avskrivningar av byggnader sker först efter att byggnaderna är färdigställda och kommer att ske enligt en 120-årig linjär avskrivningsplan.

#### *Förvärv av fastighet och uppskjuten skatteskuld*

Fastigheten förvärvades via ett bolag, en s.k. paketering 2016. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9 alternativ 2. Fastigheten har därmed ett redovisat värde som överstiger det skattemässiga värdet. Det finns i och med detta en uppskjuten skatteskuld. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0.

#### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

## Upplysningar till resultaträkningen

### Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 004 592	0
Hysesintäkter garage	167 919	0
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter	46 282	0
Överlåtelseavgift	1 138	0
Pantförskrivningsavgift	6 825	0
Övriga intäkter	64 997	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<u>1 291 753</u>	<u>0</u>

### Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Fastighetsskötsel	93 450	0
Serviceavtal	56 291	0
Entreprenadstäd	21 645	0
Förbrukningsmaterial	1 020	0
Reparationer	105 700	0
Elavgifter	390 491	0
Uppvärmning	577 192	0
Sophämtning	67 065	0
Fastighetsförsäkringar	47 330	0
Kabel-TV, bredband m.m	86 864	0
Administrativ förvaltning enligt avtal	128 176	0
Vicevärdstjänster enl avtal	38 167	0
Övriga driftskostnader	600	0
<b>Summa driftkostnader</b>	<u>1 613 991</u>	<u>0</u>

4

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Telefon och porto	443	0
Konsultarvoden	215	0
Revisionsarvode extern revisor	20 338	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<u>20 996</u>	<u>0</u>

**Not 5 Finansiella poster**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Räntekostnader	-108 802	0
<b>Summa finansiella poster</b>	<u>-108 802</u>	<u>0</u>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 6 Byggnader och mark**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
<b>Bokförda värden byggnader</b>	0	0
Mark	150 000 000	150 000 000
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<u>150 000 000</u>	<u>150 000 000</u>
Taxeringsvärde mark	66 117 000	66 117 000

**Not 7 Pågående nyanläggningar**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	333 500 000	159 500 000

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Årets anskaffning	174 000 000	174 000 000
Utgående redovisat värde	507 500 000	333 500 000

Pågående nyanläggning avser pågående byggnation och beräknas vara färdig 2019.

**Not 8      Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	0
<b>Summa andra långfr. v.pappersinnehav</b>	500	0

**Not 9      Övriga fordringar**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Avräkning klientmedelskonto	0	791 750
I avräkning med HSB Uppsala	21 099 621	1 894 575
Övriga fordringar	12 427 019	10 506 135
<b>Summa övriga fordringar</b>	33 526 640	13 192 460

**Not 10      Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Sophämningskostnader	4 252	0
Försäkringspremier	141 990	0
Förvaltningsavtal	20 062	0
Övrigt upplupet och förutbetalt	2 655	0
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	168 959	0

*Handwritten mark*

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Byggnadskreditiv och andra tillfälliga lån	291 028 900	480 702 408
Övriga skulder till kreditinstitut	36 214 800	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>327 243 700</b>	<b>480 702 408</b>
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	95 210 000	0
<b>Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>95 210 000</b>	<b>0</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank	0,760	2020-06-17	12 764 800
Swedbank	1,230	2021-10-25	<u>23 450 000</u>
Summa			<b>36 214 800</b>
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			<u>-410 476</u>
Totalt			<b>35 804 324</b>

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 34 162 420

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Reparationskostnader	6 375	0
Kostnader för förvaltningsavtal	50 339	0
Arvode revision	10 500	0
Elavgifter	218 693	0
Uppvärmningskostnader	454 400	0
Förutbetalda hyror och avgifter	323 496	0
Upplupna räntekostnader	76 266	0
Övrigt upplupet och förutbetalt	74 547	0
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<b>1 214 616</b>	<b>0</b>

1

Uppsala 2019-05-15



Magnus Lövefors



Fredrik Alpin

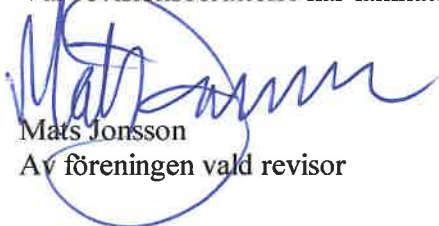


Marianne Johansson



Ida Carlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-06-14



Mats Jonsson

Av föreningen vald revisor



Niclas Wärenfeldt

BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf 402 Hamnen i Uppsala, org.nr. 769628-4426

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 402 Hamnen i Uppsala för år 2018.

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 2018 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. Revisornas 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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. 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, 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 402 Hamnen i Uppsala för år 2018 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

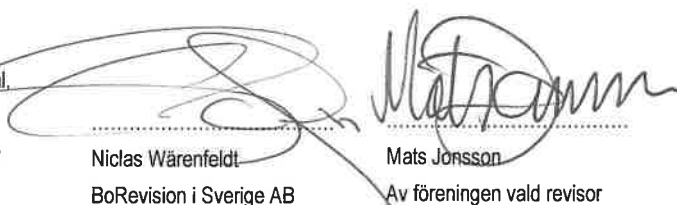
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 14 / 6 - 2019



Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB

Mats Jonsson  
Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund utsedd  
revisor