

2018

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening
Mellersta Fyrisstrand



Här kommer föreningens årsredovisning.

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månadersperiod. Syftet med årsredovisningen är att den ska ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Viktigt är att ni tar er tid och läser igenom den. Spara den gärna.

Att bo i en bostadsrätt

Bostadsrätt är en form av boende där bostadsrättsföreningen äger fastigheten medan bostadsrättsinnehavaren är medlem i bostadsrättsföreningen och har nyttjanderätt till sin bostad.

Det finns stora möjligheter att själv påverka sitt boende genom att aktivt delta i styrelsens arbete samt genom möjligheten att förändra i sin bostad.

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen där styrelsen redogör det gångna året samt eventuella planer för nästkommande år. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

Resultaträkning

En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under föreningens räkenskapsår. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. föregående års intäkter och kostnader.

Balansräkning

I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldot per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

Noter

Noter är upplysningar och specifikationer över olika poster i balans- och resultaträkningen. Här framgår även vilka redovisnings- och värderingsprinciper föreningen tillämpar.

Kontakt

Vid frågor om ditt boende eller bostadsrättsförening kontakta styrelsen eller Upplands Boservice AB

Brf Mellersta Fyrisstrand
Org nr 769614-0149

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
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 Brf Mellersta Fyrisstrand (769614-0149) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 7 mars 2006. Föreningen äger byggnaden på fastigheten Librobäck 10:11 som byggdes år 2009 i vilka man upplåter lägenheter. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 1 november 2018.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 maj 2018. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Ewa Jerlinder Nord	Ordförande	i tur att avgå
Tommy Marincic	Ledamot	i tur att avgå
Meta Troell	Ledamot	
Ulf Sahlin	Ledamot	
Viktor Ahlberg	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare är styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisor har under året varit Niclas Wärenfeldt från BoRevision AB vald av föreningen.

I valberedningen ingår Katja Fall, sammankallande och Percy Feiff.

Skötseln av fastigheten görs genom avtal med Upplands Boservice AB.

Städningen har under 2018 utförts av Clean Quality i Sverige AB.

Service- och jouravtal finns med Kone Hissar.

Inspecta sköter den årliga besiktningen av husets hiss.

Avtal är tecknat med Telia avseende IP-telefoni, TV och bredband.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Upplands Boservice AB.

Föreningens elleverantör är Vattenfall.

Medlemmarna har deltagit i de av samfällighetsföreningen anordnade trädgårdsdagar.

Tillsammans med medlemmar från Östra och Västra Fyrisstrand har planteringar iordninggjorts, möbler oljats, med mera.

Medlemmarna har haft tillgång till motionsrum på vinden.

Inför julen bjöds medlemmarna på adventsfika, ett bra tillfälle att träffa nya grannar.

Nya medlemmar har fått välkomstbrev med information om föreningen, samt bjudits in till en träff med styrelsen.

För information och frågor till eller mellan medlemmarna finns för föreningen en sluten Facebook-grupp. Informationsbrev skickas löpande ut till medlemmarna.

Under året har föreningen gått med i Grannsamverkan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 107 155 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 629 067 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 18 000 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 positivt kassaflöde för räkenskapsåret.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 321 465 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 98 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 18 000 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Under året har större underhåll/åtgärder utförts enligt nedan.
Miljöbelysning har installerats vid förråden och tvättstugan i källaren.
Ommålning av delar av trapphuset har gjorts.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes 9 december 2018. Vid besiktning framkom inga väsentliga brister.

Styrelsen höjde avgiften med 2% från den 1 januari 2019.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 819 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 39 (41). Under året har 3 (2) bostadsrätter överlåtit. *Inom parentes anges antal föregående år.*

Föreningens fastighet Librobäck 10:11 har ett taxeringsvärde uppgående till 47 000 000 kr, varav byggnadsvärdet 32 000 000 kr. Fastigheten bebyggdes och var inflyttningsklar 1 maj 2009.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	
med sammanlagd yta av 2 271 kvm	2 rok 8 st
	3 rok 12 st
	<u>4 rok 8 st</u>
Summa bostadslägenheter	28 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Moderna Försäkringar. I försäkring ingår även bostadsrättstillägg.

7

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>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	819	819	803	803
Låneskuld kr/kvm	8 183	8 796	8 924	9 051
Likvida medel	1 466	2 187	1 843	1 426
Kassalikviditet i %	22,8	299,2	242,5	225,4
Soliditet i %	72,8	71,5	71,1	70,9
Överskott för underhåll kr/kvm	230	286	294	267
Nettoomsättning	2 210	2 219	2 158	2 173
Resultat efter finansiella poster	107	107	91	83
Årets resultat	107	107	91	83
Eget kapital	51 401	51 293	51 186	51 096
varav underhållsfond	321	312	316	267
Utfört underhåll	18	40	53	0

Definitioner nyckeltal

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

Låneskuld kr/kvm. Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler. *Likvida medel* består av föreningens placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager 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	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Redovisat resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	35 315 146	15 134 854	312 128	424 339	106 910	51 293 377
Avsättning till fond för yttre underhåll			49 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-39 663			
Balanseras i ny räkning				97 573	-106 910	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					<u>107 155</u>	<u>107 155</u>
Belopp vid årets utgång	35 315 146	15 134 854	321 465	521 912	107 155	51 400 532

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	521 912
Årets resultat	<u>107 155</u>
Att disponera	629 067
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	98 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-18 000
Balanserat resultat	<u>549 067</u>
Summa	629 067

Ekonomisk ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 210 397	2 219 450
Övriga rörelseintäkter	3	0	46 051
Summa rörelseintäkter		<u>2 210 397</u>	<u>2 265 501</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-912 301	-892 503
Övriga externa kostnader	5	-174 330	-184 706
Personalkostnader och arvoden	6	-80 823	-56 702
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-524 399	-524 399
Summa rörelsekostnader		<u>-1 691 853</u>	<u>-1 658 310</u>
Rörelseresultat		518 544	607 191
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	2 561	2 600
Räntekostnader och liknande resultatposter		-413 950	-502 881
Summa finansiella poster		<u>-411 389</u>	<u>-500 281</u>
Resultat efter finansiella poster		107 155	106 910
Resultat före skatt		<u>107 155</u>	<u>106 910</u>
Årets resultat		107 155	106 910

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	68 963 950	69 488 349
Summa materiella anläggningstillgångar		68 963 950	69 488 349
Summa anläggningstillgångar		68 963 950	69 488 349
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		3 504	3 053
Övriga fordringar	9	1 438 168	2 159 274
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	48 100	40 381
Summa kortfristiga fordringar		1 489 772	2 202 708
Kassa och bank			
Kassa och Bank	11	28 091	28 091
Summa kassa och bank		28 091	28 091
Summa omsättningstillgångar		1 517 863	2 230 799
SUMMA TILLGÅNGAR		70 481 813	71 719 148

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		50 450 000	50 450 000
Fond för yttre underhåll		321 465	312 128
Summa bundet eget kapital		50 771 465	50 762 128
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		521 912	424 339
Årets resultat		107 155	106 910
Summa fritt eget kapital		629 067	531 249
Summa eget kapital		51 400 532	51 293 377
<i>Långfristiga skulder</i>	12		
Övriga skulder till kreditinstitut		12 637 228	19 687 895
Summa långfristiga skulder		12 637 228	19 687 895
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	5 947 315	288 836
Leverantörsskulder		155 922	63 771
Skatteskulder		37 100	18 396
Övriga skulder	13	0	15 830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	303 716	351 043
Summa kortfristiga skulder		6 444 053	737 876
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 481 813	71 719 148

20

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 95-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 90 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 5 509 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.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 859 736	1 859 736
Hysesintäkter lokaler	42 300	26 400
Hysesintäkter garage	106 560	110 400
Hysesintäkter p-platser	54 000	55 350
Elintäkter	100 720	118 636
Värmeintäkter	40 124	40 000
Överlåtelseavgift	3 414	4 468
Pantförskrivningsavgift	1 365	4 460
Övriga intäkter	2 178	0
Summa nettoomsättning	2 210 397	2 219 450

0

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Försäkringsintäkter	0	46 051
Summa övriga rörelseintäkter	0	46 051

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	38 712	37 680
Serviceavtal	12 643	16 269
Entreprenadstäd	38 602	43 560
Besiktningkostnader	1 743	0
Förbrukningsmaterial	4 217	4 534
Reparationer	60 009	109 143
Elavgifter	188 576	162 042
Uppvärmning ***	251 673	234 257
Vatten och avlopp	78 256	62 159
Avgift till samfällighetsförening	30 000	0
Fastighetsförsäkringar	14 825	14 638
Kabel-TV, bredband m.m	92 667	89 820
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	18 704	18 396
Administrativ förvaltning enligt avtal	46 104	44 916
Övriga externa tjänster, drift	3 213	3 203
Studie- och fritidsverksamhet	14 358	10 723
Övriga driftskostnader	0	1 500
Summa driftkostnader	894 302	852 840

*** Tidigare åren har avräkning av fjärrvärme med 40 000 belastat kostnaden. Från 2017 särredovisas den under not2.

Underhållskostnader

Planerat underhåll trapphus	18 000	0
Planerat underhåll ventilation	0	17 544
Planerat underhåll övrig utrustning	0	22 119
Summa underhållskostnader	18 000	39 663

Summa fastighets- och driftkostnader 912 301 892 503

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Hyror och arrende	161 200	165 750
Förbrukningsinventarier o dyl.	0	6 000
Kontorsmaterial och liknande	0	448
Telefon och porto	830	1 203
Konsultarvoden	188	325
Revisionsarvode extern revisor	11 920	10 980
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	192	0
Summa övriga externa kostnader	<u>174 330</u>	<u>184 706</u>

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Styrelsearvoden	61 500	45 390
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	19 323	11 312
Summa personalkostnader och arvoden	<u>80 823</u>	<u>56 702</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Finansiella poster

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	2 560	2 600
Räntekostnader	-413 950	-502 881
Summa finansiella poster	<u>-411 389</u>	<u>-500 281</u>

4

Uppllysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	50 232 000	50 232 000
Ingående avskrivning på byggnader	-2 511 651	-1 987 252
Årets avskrivningar, byggnader	-524 399	-524 399
Bokförda värden byggnader	<u>47 195 950</u>	<u>47 720 349</u>
Mark	21 768 000	21 768 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	<u>68 963 950</u>	<u>69 488 349</u>
Taxeringsvärde byggnad	32 000 000	32 000 000
Taxeringsvärde mark	15 000 000	15 000 000

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	477 137
I avräkning med HSB Uppsala	1 438 101	1 682 098
Skattekonto	66	39
Summa övriga fordringar	<u>1 438 168</u>	<u>2 159 274</u>

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>
Kostnader för vatten och avlopp	6 843	5 325
Försäkringspremier	4 887	5 051
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	7 070	7 485
Övrigt upplupet och förutbetalt	29 300	22 520
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	<u>48 100</u>	<u>40 381</u>

Not 11 Kassa och bank

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Handelsbanken	17 398	17 398
Swedbank	10 693	10 693
Summa kassa och bank	28 091	28 091

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	18 584 543	19 976 731
Summa långfristiga skulder	18 584 543	19 976 731
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	21 600 000	21 600 000
Summa ställda säkerheter	21 600 000	21 600 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är</u> <u>bunden tom</u>	<u>Lånebelopp</u> <u>2018-12-31</u>
Handelsbanken	1,38	2023-06-01	7 167 748
Handelsbanken	2,29	2019-07-30	5 509 315
Handelsbanken	1,72	2020-06-30	5 907 480
Summa			18 584 543
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-438 000
Avgår lån för omförhandling 2019			<u>-5 509 315</u>
Totalt			12 637 228

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 16 394 543

Not 13 Övriga skulder

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Källskatt för arvoden och personallöner	0	8 505
Avräkning sociala avgifter	0	7 325
	—	—
Summa övriga skulder	0	15 830

Not 14 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>
Löner och arvoden	26 975	0
Arbetsgivaravgifter	10 531	0
Arvode revision	11 826	11 500
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	2 755	0
Elavgifter	20 237	16 597
Uppvärmningskostnader	34 533	33 168
Förutbetalda hyror och avgifter	169 635	168 322
Upplupna räntekostnader	27 224	41 656
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	79 800
	—	—
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	303 716	351 043

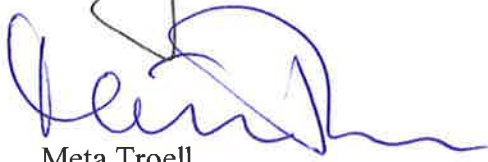
Uppsala 2015-04-22



Ewa Jerlinder Nord



Tommy Marincic



Meta Troell



Ulf Sahlin

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-04-29.



Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Mellersta Fyrisstrand, org.nr. 769614-0149

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mellersta Fyrisstrand för år 2018.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalande

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Mellersta Fyrisstrand för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

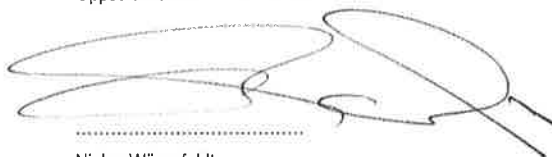
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 29/4-2019



Niclas Wärenfeldt

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd
revisor

Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

Avskrivning

Ordet avskrivning är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång).

Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången. I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärden, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

Föreningens intäkter (årsavgifter)

I föreningen uppstår normalt kostnader för drift, underhåll samt räntekostnader och utgifter för amortering av föreningens lån. För att täcka dessa kostnader och utgifter tas det ut en avgift (årsavgift/månadsavgift) av medlemmarna. Avgiftsuttaget ska vara så stort att det täcker föreningens kostnader och utgifter men ska även täcka de framtida utgifter som kan komma att bli aktuella för att underhålla fastigheten i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan, d.v.s. säkerställa underhållet av föreningens hus.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter och det är normalt styrelsen som beslutar om föreningens avgifter.

Underhållsfond

Begreppet underhållsfond kan vara något missvisande då många kopplar det till begreppet "fond", som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll är en redovisningsteknisk åtgärd för att i redovisningen visa belopp som reserveras för framtida underhåll. Att tillräckliga medel reserveras och att det finns intäkter som täcker det är mycket viktigt för att säkerställa framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna.

Årets resultat i en bostadsrättsförening kan vara svår att tolka. Detta beror på att de år föreningen utför en planerad underhållsåtgärd så resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen, vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen inte tar ut tillräckligt i avgifter, men så behöver det inte vara om föreningen tidigare har gjort tillräckligt höga avsättningar till underhållsfonden.

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen under "kassa och bank" samt "avräkning klientmedel" och "i avräkning med HSB Uppsala". Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

Det är styrelsen som, i årsredovisningens resultatdisposition, ger förslag på avsättningens storlek för underhåll. I resultatdispositionen visas även om styrelsen lämnar förslag om att uttag ur fonden ska ske. Stämman fattar beslut utifrån styrelsens förslag om inte stadgarna anger annat.

Eget kapital

Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust. För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet. Förändringar av fond för yttre underhåll ("underhållsfond") påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Om föreningen har ställda säkerheter redovisas dessa sist i balansräkningen. Normalt har föreningen lämnat säkerheter för sina lån och då vanligtvis genom fastighetsinteckningar. Fastighetsinteckningarna ger till exempel banker en säkerhet för de lån föreningen tagit. Det är summan av de uttagna fastighetsinteckningarna (eller andra säkerheter) som innehas av annan som ska redovisas under ställda säkerheter. En ansvarsförbindelse redovisas då en förening har ett åtagande eller ett möjligt åtagande gentemot en annan som är osäker om/när i tiden åtagandet kan bli aktuellt och/eller om en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras. Att en bostadsrättsförening har en ansvarsförbindelse är mycket ovanligt men inte omöjligt. Ett exempel på när en förening ska redovisa en ansvarsförbindelse är om föreningen har gått i borgen för annans skuld (borgensåtagande).

