

Styrelsen för Brf Mellersta Fyrisstrand får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014-01-01 till och med 2014-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och förråd 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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningens ekonomi

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, se not 1 under tilläggsupplysningar.

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 112 771 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 344 694 kr.

Föreningens bokslut visar, pga. de ändrade redovisningsregler som införts från och med 2014 års bokslut, ett underskott i resultaträkningen. Emellertid är föreningens löpande intäkter större än utgifterna. Så länge ett sådant driftsmässigt överskott upprätthålls, kan man på sikt räkna med att det bokföringsmässiga underskottet i resultaträkningen kommer att försvinna.

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 772 kronor per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten.

Fastighet

Föreningens fastigheter Librobäck 10:11 har ett taxeringsvärde uppgående till 44 400 000 kr, varav byggnadsvärdet är 34 000 000 kr.
Föreningens hus var inflyttningsklart den 1 maj 2009.

Lägenhetsfördelning

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

		Antal
Bostadslägenheter med bostadsrätt med sammanlagd yta av 2271 kvm	2 rok	8
	3 rok	12
	4 rok	<u>8</u>
Summa bostadslägenheter		28

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Moderna försäkringar med styrelse-ansvarsförsäkring samt tilläggsförsäkring för bostadsrätt. De boende behöver därför bara teckna hemförsäkring.

Underhåll av fastigheten

Föreningen har under året sökt och beviljats byggnadslov för ett motionsrum på vinden. I rummet finns pingisbord och diverse träningsmaskiner som kostnadsfritt kan användas av föreningens medlemmar.

Upplands Boservice AB har under året genomfört service enligt gällande serviceavtal på fläktar, undercentral fjärrvärme, tvättstuga mm.

Föreningens underhållsfond

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 218 066 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 49 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen.

Efterbesiktningar är gjorda 2014 och alla fel är i princip avklarade. Styrelsen bevakar några mindre fel i fastigheten. Garantitiden för fastigheten gick ut under mitten av 2014 och nu återstår 5 år då bevisbördan ligger hos föreningen att det rör sig om ursprungsfel.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 42.

Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 5, antal avgående medlemmar under räkenskapsåret 6.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 41.

Under året har 3 (6) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Meta Troell	Ordförande, omval 1 år
Eric Lindskog	Återstående mandattid 1 år
Margareta Markström	Fyllnadsval efter Rossi 1 år
Kim Ekström	Nyval 2 år

Suppleant är:

Tomislav Marincic på 1 år

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

Ordförande Meta Troell, Margareta Markström, Tomislav Marincic, fyllnadsval efter Ekström pga. flytt och nyval efter Lindskog pga. flytt.

Revisorer

Revisor vald av stämman är Borevision i Sverige AB.

Valberedning

I valberedningen ingår Christoffer Jensen, Sandra Larsson och Katja Fall.
Sammankallande är Christoffer Jensen.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2014-05-08.

24 stycken personer deltog, och representerade 16 hushåll. Stämman efterföljdes med en gemensam middag på Fyrishovs restaurang.

Styrelsen har under året hållit 8 stycken protokollförda sammanträden.

Förenings avtal

Skötseln av fastigheten görs genom avtal med Upplands Boservice AB.

Städningen har under 2014 utförts av Luthagens städ.

Vi har service- och jouravtal med Kone Hissar.

Inspecta sköter den årliga besiktningen av husets hiss.

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

Den ekonomiska förvaltningen sköter Upplands Boservice AB.

Fyrisstrands samfällighetsförening

Den gemensamma gården med parkeringar, parkeringsgarage och soprum mm. förvaltas av Fyrisstrands samfällighetsförening.

Medlemmar i samfällighetsföreningen är de 3 bostadsrättsföreningarna Brf Östra Fyrisstrand (A-huset), Brf Mellersta Fyrisstrand (B-huset) och Brf Västra Fyrisstrand (C-huset).

Brf Mellersta Fyrisstrand har under året representerats av
Meta Troell, ordinarie och som suppleant Tomislav Marincic.

KE  MM
p

Övrigt

Medlemmarna har i december (7/12-2014) bjudits på adventsfika, här deltog 12 hushåll av 28. Det var lika uppskattat som tidigare år.

Från och med 2014 gäller ny normgivning från Bokföringsnämnden gällande regler för årsredovisningar, se text under tilläggsupplysningar.

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.

	2014	2013	2012	2011	2010
Genomsnittlig årsavgift					
bostäder kr/kvm	772	772	708	708	776
Låneskuld kr/kvm	9 153	9 321	9 335	9 396	9 440
Likvida medel	1 102	1 057	904	832	898
Kassalikviditet	205,5%	200,3%	187,2%	184,1%	172,9%
Soliditet	70,7%	70,3%	70,3%	70,1%	70,0%
Överskott för underhåll kr/kvm	181	75	64	72	139
Nettoomsättning	2 037	2 062	1 840	1 774	1 937
Resultat efter finansiella poste	-113	77	54	77	215
Årets resultat	-113	77	54	77	215
Eget kapital	51 013	51 126	51 049	50 995	50 918
varav underhållsfond	218	169	123	77	31
Utfört underhåll	0	0	0	0	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.

Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager och förutbetalda kostnader/ upplupna intäkter i förhållande till kortfristiga skulder.

Soliditet beräknas som justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

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.

KE  MW
p

Ekonomisk ställning och resultat

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

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	457 465
Årets resultat	<u>-112 771</u>
Att disponera	344 694

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	49 000
Balanserat resultat	<u>295 694</u>
	344 694

KE ~~W~~ ⁴⁰ Hau

RESULTATRÄKNING	1	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 037 021	2 062 121
Summa rörelseintäkter		2 037 021	2 062 121
Rörelsekostnader			
Fastighets- och driftkostnader	3	- 704 882	- 721 645
Övriga externa kostnader	4	- 163 235	- 244 303
Personalkostnader	5	- 63 773	- 111 546
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 524 399	- 93 097
Summa rörelsekostnader		- 1 456 289	- 1 170 590
<i>Rörelseresultat</i>		580 732	891 531
Finansiella poster	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 028	9 485
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 699 532	- 824 445
Summa finansiella poster		-693 504	-814 960
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		-112 771	76 571
<i>Årets resultat</i>		-112 771	76 571

KE  Mui

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2014-12-31	2013-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	71 061 547	71 585 946
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		71 061 547	71 585 946
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Summa anläggningstillgångar		71 061 547	71 585 946
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	9	662	14 967
Övriga fordringar	10	1 074 134	1 028 546
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	18 204	22 861
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 093 000	1 066 374
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	28 088	28 024
<i>Summa kassa och bank</i>		28 088	28 024
Summa omsättningstillgångar		1 121 088	1 094 398
SUMMA TILLGÅNGAR		72 182 635	72 680 344

XE 

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		50 450 000	50 450 000
Fond för yttre underhåll		218 066	169 066
<i>Summa bundet eget kapital</i>		50 668 066	50 619 066
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		457 465	429 894
Årets resultat		-112 771	76 571
<i>Summa fritt eget kapital</i>		344 694	506 465
Summa eget kapital	13	51 012 760	51 125 531
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	20 624 452	21 008 439
Summa långfristiga skulder		20 624 452	21 008 439
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	163 123	159 524
Leverantörsskulder		46 897	59 756
Övriga skulder	15	3 929	14 260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	331 474	312 834
Summa kortfristiga skulder		545 423	546 374
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 182 635	72 680 344

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	21 600 000	21 600 000
Summa ställda säkerheter	21 600 000	21 600 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Handwritten signature and initials in blue ink.

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Enligt beslut av Bokföringsnämnden är progressiva avskrivningar inte tillåtna i det nya regelverket, vilket kan påverka avskrivningarnas storlek.

Detta kan medföra att årets resultat och jämförelsetal avviker från tidigare framtagna årsredovisning och budget.

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 återstår 94 år.

Underskottsavdrag/Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 procent.

	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
<i>Not 1 Förenklat kassaflöde</i>		
Resultat efter finansiella poster	-112 771	76 571
Tillkommer: avskrivningar	524 399	93 097
Ökning/minskning av långfristiga skulder	-380 388	-32 472
<i>Årets förenklade kassaflöde</i>	31 240	137 196

Resultat efter finansiella poster justeras genom att avskrivningarna (som inte innebär någon utbetalning) ersätts av föreningens amorteringar (som är en utbetalning). Förenklat kassaflöde är relevant under förutsättning att amorteringstakten på föreningens lån är i överensstämmelse med tillgångarnas beräknade livslängd.

	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 753 200	1 753 200
Hysesintäkter förråd	38 500	31 200
Hysesintäkter garage	99 900	105 700
Hysesintäkter p-platser	51 900	47 200
Överlåtelseavgift	5 559	5 526
Pantförskrivningsavgift	3 999	3 995
Övriga intäkter	83 963	115 300
Summa nettoomsättning	2 037 021	2 062 121

	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
Not 3 Fastighets- och driftkostnader		
Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	55 405	58 329
Serviceavtal	16 824	25 472
Entreprenadstäd	39 300	52 046
Besiktningkostnader	1 265	1 248
Förbrukningsmaterial	2 327	8 671
Reparationer	4 545	4 744
Elavgifter	161 429	166 379
Uppvärmning	184 404	177 371
Vatten och avlopp	71 914	78 028
Fastighetsförsäkringar	13 007	13 013
Kabel-TV, bredband m.m.	93 172	86 412
Administrativ förvaltning enligt avtal	37 628	32 004
Övriga externa tjänster, drift	8 523	6 250
Studie- och fritidsverksamhet	9 906	10 089
Övriga driftkostnader	5 233	1 589
Summa driftkostnader	704 882	721 645

	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
Not 4 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	151 800	229 800
Kontorsmateriel och liknande	0	737
Telefon och porto	1 188	1 149
Konsultarvoden	276	963
Revisionsarvode extern revisor	9 971	11 654
Summa övriga externa kostnader	163 235	244 303

	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
Not 5 Personalkostnader		
Styrelsearvode	51 275	85 380
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	12 498	23 573
Övriga personalkostnader	0	2 593
Summa personalkostnader	63 773	111 546
Not 6 Av- och nedskrivningar		
Avskrivning byggnader	524 399	93 097
Summa av- och nedskrivningar	524 399	93 097
Not 7 Finansiella poster		
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	5 994	9 457
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	34	28
Räntekostnader	-699 532	-824 445
Summa finansiella poster	-693 504	-814 960
Not 8 Materiella anläggningstillgångar		
Fastigheter		
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	50 232 000	50 232 000
Ingående avskrivningar på byggnader	-414 054	-320 957
Årets avskrivningar, byggnader	-524 399	-93 097
Bokförda värden byggnader	49 293 547	49 817 946
Mark	21 768 000	21 768 000
Utgående planenligt restvärde fastigheter	71 061 547	71 585 946
Taxeringsvärde byggnader	34 000 000	34 000 000
Taxeringsvärde mark	10 400 000	10 400 000

KE
p
nu

Not 9 Kundfordringar	2014-12-31	2013-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	662	154
Kundfordringar	0	14 813
Summa kundfordringar	662	14 967

Not 10 Övriga fordringar	2014-12-31	2013-12-31
I avräkning med HSB Uppsala	1 074 134	1 028 546
Summa övriga fordringar	1 074 134	1 028 546

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Kostnader för vatten och avlopp	6 167	6 678
Försäkringspremier	4 336	4 336
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	7 701	8 643
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	3 204
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	18 204	22 861

Not 12 Kassa och bank	2014-12-31	2013-12-31
Swedbank	10 693	10 647
Handelsbanken	17 395	17 377
Summa kassa och bank	28 088	28 024

Not 13 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition enl stämmobeslut	Räkenskaps- årets resultat	Belopp vid årets utgång
Insatser	35 315 146			35 315 146
Upplåtelseavgifter	15 134 854			15 134 854
Underhållsfond	169 066	49 000		218 066
Balanserat resultat	429 894	27 571		457 465
Redovisat resultat	76 571	-76 571	-112 771	-112 771
	51 125 531	0	-112 771	51 012 760

KE
mu

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Löptid	Skuldbelopp
Stadshypotek	2,29%	2019-07-30	5 739 475
Stadshypotek	3,21%	2018-06-30	8 620 284
Stadshypotek	3,82%	2015-06-30	6 427 816
Summa			20 787 575
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			163 123
Summa			20 624 452
Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år			19 971 960

Not 15 Övriga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Avräkning skatter och avgifter	1	1
Källskatt för arvoden och personallöner	2 060	7 505
Avräkning sociala avgifter	1 868	6 754
Summa övriga skulder	3 929	14 260

**Not 16 Upplupna kostnader
och förutbetalda intäkter**

	2014-12-31	2013-12-31
Arvode revision	11 000	11 029
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	0	7 063
Elavgifter	16 696	18 502
Uppvärmningskostnader	24 942	21 413
Förutbetalda hyror och avgifter	158 133	151 682
Upplupna räntekostnader	56 290	63 145
Övrigt upplupet och förutbetalt	39 900	40 000
Summa uppl kostn och förutbet int	331 474	312 834

Uppsala 2015 - 04-10



Meta Troell



Margareta Markström



Kim Ekström

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2015-04-15



Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mellersta Fyrisstrand för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2014 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Mellersta Fyrisstrand för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Uppsala den 15 / 4 - 2015



BoRevision AB
revisor

Niclas Wärenfeldt

Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en bostadsrättsförening

Årsredovisning

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månaders period. En årsredovisning består av fyra olika delar: En förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt tilläggs- och notupplysningar. Syftet med årsredovisningen är att den ska, med de olika delar som ingår i den, ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Det är styrelsen som avger årsredovisningen och det är styrelsen som ansvarar för årsredovisningen. Det är därför styrelsen skriver under årsredovisningen. Regler kring årsredovisningar återfinns i bl.a. årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen som genom översikter och text berättar om föreningens verksamhet, ekonomi och händelser under året eller efter årets slut. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

Resultaträkning

En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under en viss tidsperiod. Normalt är tidsperioden som redovisas tolv månader och är 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. förra årets intäkter och kostnader.

Balansräkning

I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. Tillgångars belopp som redovisas här är normalt tillgångarnas nominella värde. Till exempel så motsvarar vanligtvis inte beloppet som byggnaden och marken är upptagna till i balansräkningen marknadsvärdet för byggnaden och marken, utan marknadsvärdet är normalt högre och ibland väsentligt högre. 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.

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. Exempel på tillgångar som skrivs av kan vara byggnader, maskiner eller inventarier. Avskrivning ska alltid ske av anläggningstillgång, mark undantagen, om det sker en förslitning av tillgången. I praktiken innebär detta att bostadsrättsföreningens byggnad alltid ska skrivas av eftersom byggnaden åldras och löpande nyttjas och förslits. I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärdet, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad.

FAR (branschorganisationen för revisorer och rådgivare) har gett ut ett uttalande *RedU 12* som berör avskrivning av byggnad vid tillämpning av årsredovisningslagen. Uttalandet fastslår att byggnader ska skrivas av över bedömd nyttjandeperiod.

Föreningens intäkter (årsavgifter)

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt. 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. Läs mer under rubriken underhållsfond.

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 förbryllande då det missvisande sker tolkningar till begreppet "fond", som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll ("underhållsfond") 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 (sista raden i resultaträkningen) kan vara svårt att tolka. Detta beror på att de räkenskapsår då föreningen utför planerade underhållsåtgärder resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen. Denna kostnad påverkar årets resultat vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen har otillräckliga avgiftsuttag men så behöver nödvändigtvis inte vara fallet om föreningen tidigare har gjort avsättning till underhållsfonden, vilket kan ianspråktagas i resultatdispositionen (se mer om detta nedan). Enkelt uttryckt har föreningen tagit höjd för denna kostnad under tidigare räkenskapsår.

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 "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.

Enligt bostadsrättslagen finns krav på att det i föreningens stadgar anges grunderna för hur medel ska reserveras för att säkerställa underhållet av föreningens hus. 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.

Styrelsen ger därmed genom årsredovisningen sitt förslag på avsättning till och ianspråktagande ur underhållsfonden och det är, om inte stadgarna anger annat, stämman som fattar beslut utifrån styrelsens förslag. Det innebär i sin tur att det är först efter stämman som avsättning och ianspråktagande av fonden är beslutad och bokförs (där stadgarna anger att stämman är behörigt organ att fatta beslut om avsättning till fonden).

Fonden för yttre underhåll redovisas under posten eget kapital i balansräkningen och är en del av det bundna egna kapitalet.

Bokföringsnämnden, som är ett normgivande organ inom redovisning, har gjort ett uttalande kring redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar (BFNAR 2003:4).

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 innehåses 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).