

**Brf Östra Fyrisstrand**



**Årsredovisning**  
**2016-01-01 - 2016-12-31**


**Brf Östra Fyrisstrand**  
**Org nr 769613-9919**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	3
Flerårsöversikt	4
Förändring i eget kapital	5
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 Östra Fyrisstrand (769613-9919) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

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 Noter.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 10 april 2015.

I huvudsak har skötseln av fastigheten lagts ut på entreprenad enligt följande:

Fastighetsskötsel: Upplands Boservice AB

Städ: Luthagens städ och fönsterputs AB

Hissen: Kone AB

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

Samtliga kostnader för lägenheten utom hushållsel ingår i årsavgiften.  
Vatten, värme, datauppkoppling med bredband, TV och telefon.

Föreningen har s.k. gemensam el. (en abonnentavgift för hela fastigheten). Det innebär att varje lägenhetsinnehavare endast betalar extra för den egna förbrukningen av hushållsel. Preliminär debitering sker månadsvis och avräkning årsvis.

Planerna att producera egen sol-el har gått vidare under året. Ett underlag presenterades på ordinarie föreningsstämma den 6 maj 2016 och på en extra föreningsstämma den 22 september fick styrelsen OK för en investering i en solcellsanläggning på taket till fastigheten. Kostnaden, c:a 500' tas från sparkontot i Handelsbanken och kommer inte att påverka årsavgiften för lägenheterna. Nya avtal har förhandlats fram, för fastighetsskötsel, ekonomisk förvaltning, städ och el samt ett av lånen har lagts om. Sammantaget innebär det att våra kostnader kommande att ligga på samma nivå nästa år.

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Föreningens bokslut visar 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 utan särskilda avgiftshöjningar.

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 80 013 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 232 403 kr.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 361 429 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 53 895 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Fastigheten är relativt ny och löpande underhåll sköts rutinmässigt. Mindre reparationer av maskiner och mindre skador kan dyka upp under året, men i underhållsplanen finns inga större underhållsarbeten planerade för 2017.

Föreningen har en 20 årig underhållsplan vilket har uppdaterats under året. Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder:

OVK 2020

Byte av tvättmaskiner 2020

Spolning avloppsledning 2023

**Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 770 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 början var medlemsantalet 43.

Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 6, antal avgående medlemmar under räkenskapsåret 10.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 39.

Under året har 5 (2) bostadsrätter överlåtits.

*Inom parentes anges antal föregående år.*

Styrelsen har följande sammansättning:

Sten Lindgren	Ordförande
Joakim Lindbom	Sekreterare (t.o.m. 2016-12-09)
Bo Pålsson	Ordinarie Ledamot

Liisa Isacsson	Suppleant
Oili Lindgren	Suppleant

4



Revisorer har varit BoRevison AB.

I valberedningen ingår Siv Nordstrand, sammankallande, och Eva-Lena Tagerud.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 maj 2016 och en extra föreningsstämma den 22 september 2016. Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala

Föreningens fastighet Librobäck 10:9 har ett taxeringsvärde uppgående till 47 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 32 000 000 kr. Föreningens hus byggdes 2007-2008 med första inflyttning januari 2008.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt med sammanlagd yta av 2 252 kvm	2 rok 496 m <sup>2</sup>	8 st
	3 rok 924 m <sup>2</sup>	12 st
	4 rok 832 m <sup>2</sup>	<u>8 st</u>
Summa bostadslägenheter		28 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Moderna Försäkringar.

### 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>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	770	770	770	770
Låneskuld kr/kvm	10 577	10 679	10 787	10 861
Likvida medel	1 504	1 259	1 211	1 062
Kassalikviditet i %	205,0	196,0	172,3	177,6
Soliditet i %	66,0	65,9	65,7	65,7
Överskott för underhåll kr/kvm	204	154	126	122
Nettoomsättning	2 028	2 021	2 021	2 028
Resultat efter finansiella poster	-80	-192	-254	172
Årets resultat	-80	-192	-254	172
Eget kapital	47 104	47 184	47 376	47 630
varav underhållsfond	361	308	255	204
Utfört underhåll	0	0	0	0

30

**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 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.

**Förändring i eget kapital**

	Medlems <u>insatser</u>	Upplåtelse <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	23 487 358	23 487 642	307 534	93 390	-191 885	47 184 039
Resultatdisposition enligt stämmobeslut:						
Reservering fond för yttre underhåll			53 895			
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-			
Balanseras i ny räkning				-245 780	191 885	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					-80 013	-80 013
Belopp vid årets utgång	<u>23 487 358</u>	<u>23 487 642</u>	<u>361 429</u>	<u>-152 390</u>	<u>-80 013</u>	<u>47 104 026</u>

20

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-152 390
Årets resultat	-80 013
	<hr/>
Att disponera	-232 403
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	53 895
Balanserat resultat	-286 298
	<hr/>
Summa	-232 403

#### *Ekonomisk ställning och resultat*

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

2



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 027 874	2 021 412
<b>Summa rörelseintäkter</b>		2 027 874	2 021 412
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	3	-750 891	-819 109
Övriga externa kostnader	4	-185 027	-192 420
Personalkostnader och arvoden	5	-25 176	-22 383
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-538 350	-538 350
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-1 499 444	-1 572 262
<b>Rörelseresultat</b>		528 430	449 150
<b>Finansiella poster</b>	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		545	683
Räntekostnader och liknande resultatposter		-608 988	-641 718
<b>Summa finansiella poster</b>		-608 443	-641 035
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-80 013	-191 885
<b>Resultat före skatt</b>		-80 013	-191 885
<b>Årets resultat</b>		-80 013	-191 885

10



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	69 833 699	70 372 049
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		69 833 699	70 372 049
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		69 833 699	70 372 049
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	8	866 488	609 236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	9 214	17 438
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		875 702	626 674
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och Bank	10	637 160	650 212
<b>Summa kassa och bank</b>		637 160	650 212
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 512 862	1 276 886
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		71 346 561	71 648 935

10

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		46 975 000	46 975 000
Fond för yttre underhåll		361 429	307 534
Summa bundet eget kapital		47 336 429	47 282 534
<b><i>Ansamlad förlust</i></b>			
Balanserat resultat		-152 390	93 390
Årets resultat		-80 013	-191 885
Summa ansamlad förlust		-232 403	-98 495
<b>Summa eget kapital</b>		<b>47 104 026</b>	<b>47 184 039</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	23 503 595	23 813 324
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 503 595</b>	<b>23 813 324</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	314 744	236 208
Leverantörsskulder		57 252	45 082
Skatteskulder		35 140	34 412
Övriga skulder	12	4 403	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	327 401	335 870
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>738 940</b>	<b>651 572</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>71 346 561</b>	<b>71 648 935</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Allmänna redovisningsprinciper*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.

#### *Redovisnings- och värderingsprinciper*

Forordningar 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 100-årig linjär avskrivningsplan varav återstår 91 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 %.

#### *Förenklat kassaflöde*

	2016	2015
Resultat efter finansiella poster	- 80 013	-191 885
Tillkommer avskrivningar	538 350	538 350
Ökning/minskning av långfristiga skulder	-231 193	-242 746
<b>Årets förenklade kassaflöde</b>	<b>227 144</b>	<b>103 719</b>

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.

## Upplysningar till resultaträkningen

### Not 2 Nettoomsättning

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Årsavgifter bostäder	1 733 280	1 733 280
Årsavgiftsbortfall	0	-14 982
Hysesintäkter lokaler	24 600	26 200
Hysesintäkter garage	123 200	127 200
Hysesintäkter p-platser	44 550	48 600
Överlåtelseavgift	6 658	1 110
Pantförskrivningsavgift	890	2 667
Elintäkter	94 696	97 337
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 027 874</b>	<b>2 021 412</b>



**Not 3      Drift- och underhållskostnader**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
<b><i>Driftkostnader</i></b>		
Fastighetsskötsel	50 580	47 496
Serviceavtal	11 270	10 727
Entreprenadstäd	47 160	45 576
Besiktningkostnader	1 343	1 306
Snörenhållning	0	2 379
Förbrukningsmaterial	5 385	1 726
Reparationer	28 176	104 268
Elavgifter	157 188	151 735
Uppvärmning	220 213	202 992
Vatten och avlopp	54 503	57 770
Sophämtning	0	447
Avgift till samfällighetsförening	0	30 000
Fastighetsförsäkringar	13 453	13 185
Kabel-TV, bredband m.m	93 713	77 483
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	17 752	17 388
Administrativ förvaltning enligt avtal	43 080	41 686
Övriga externa tjänster, drift	2 150	4 983
Studie- och fritidsverksamhet	4 025	6 162
Övriga driftskostnader	900	1 800
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>750 891</b>	<b>819 109</b>
<b><i>Underhållskostnader</i></b>		
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa fastighets- och driftkostnader</b>	<b>750 891</b>	<b>819 109</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Hyror och arrende	167 750	175 800
Förbrukningsinventarier o dyl.	200	0
Kontorsmaterial och liknande	4 277	3 179
Telefon och porto	948	1 283
Tidningar och tidskrifter, reklam	1 007	795
Konsultarvoden	845	625
Revisionsarvode extern revisor	10 000	10 738
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>185 027</b>	<b>192 420</b>

**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Styrelsearvoden	20 500	19 875
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	4 676	2 508
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>25 176</b>	<b>22 383</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 6 Finansiella poster**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	520	605
Ränteintäkter från placeringar	0	6
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	25	72
Räntekostnader	-608 988	-641 718
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-608 443</b>	<b>-641 035</b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 7 Byggnader och mark**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	53 835 000	53 835 000
Ingående avskrivning på byggnader	-1 627 951	-1 089 601
Årets avskrivningar, byggnader	-538 350	-538 350
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>51 668 699</b>	<b>52 207 049</b>
Mark	18 165 000	18 165 000
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>69 833 699</b>	<b>70 372 049</b>
Taxeringsvärde byggnad	32 000 000	33 000 000
Taxeringsvärde mark	15 000 000	10 400 000

**Not 8 Övriga fordringar**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Avräkning klientmedelskonto	439 496	200 138
I avräkning med HSB Uppsala	409 518	408 997
Skattekonto	17 474	101
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>866 488</b>	<b>609 236</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	4 707	0
Försäkringspremier	4 507	4 438
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	0	13 000
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>9 214</b>	<b>17 438</b>

10



**Not 10 Kassa och bank**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Handelsbanken	637 160	650 212
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>637 160</b>	<b>650 212</b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	23 818 339	24 049 532
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>23 818 339</b>	<b>24 049 532</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckning	25 075 000	25 075 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>25 075 000</b>	<b>25 075 000</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp</u> <u>2016-12-31</u>
Handelsbanken	3,05	2019-01-30	7 053 589
Handelsbanken	1,62	2020-01-30	6 905 260
Handelsbanken	1,25	2021-12-01	9 859 490
Summa			23 818 339
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-314 744
Totalt			23 503 595
Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år			22 244 619

**Not 12 Övriga skulder**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Källskatt för arvoden och personallöner	2 400	0
Avräkning sociala avgifter	1 685	0
Övriga kortfristiga skulder	318	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>4 403</b>	<b>0</b>

10

**Not 13      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Löner och arvoden	0	6 500
Arbetsgivaravgifter	0	1 434
Underhållsutgifter	0	65 235
Arvode revison	10 500	11 000
Elavgifter	17 105	15 826
Uppvärmningskostnader	28 767	28 833
Förutbetalda hyror och avgifter	156 536	164 492
Upplupna räntekostnader	29 943	0
Övrigt upplupet och förutbetalt	84 550	42 550
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<b>327 401</b>	<b>335 870</b>

32

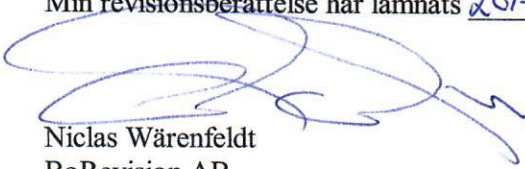
Uppsala 2017-03-27

  
Sten Lindgren

  
Bo Pålsson

  
Lisa Isacsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-03-31

  
Niclas Wärenfeldt  
BoRevision AB



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Östra Fyrisstrand, org.nr. 769613-9919

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Östra Fyrisstrand för år 2016.

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 2016 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 uttalanden

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 revisionssed 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 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 Östra Fyrisstrand för år 2016 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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 överträdelser 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 31 / 3 2017



BoRevision AB



## 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 månadersperiod. 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 anskaffningsvärden, 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 ianspråkta 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 innehås 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).