



Årsredovisning

2017-01-01 - 2017-12-31

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 Östra Fyrisstrand
Org nr 769613-9919

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	4
Flerårsöversikt	5
Förändring i eget kapital	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	11
Upplysningar till resultaträkningen	11
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 2017-01-01 - 2017-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2006. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Librobäck 10:9 som byggdes år 2007-2008 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 10 april 2015. Föreningens hemsida: www.fyrisstrand.se.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 maj 2017. Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Sten Lindgren	Ordförande
Jenny Korinth	Sekreterare
Bo Pålsson	Ledamot
Maths Isacson	Suppleant
Bengt Axebäck	Suppleant

Firmatecknare är styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har varit Niclas Wärenfeldt, BoRevison AB. I valberedningen ingår Siv Nordstrand, sammankallande, och Liisa Isacson.

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 26 891 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 259 407 kr.

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

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 415 324 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 53 895 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen.

Fastigheten är relativt ny. 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 2018.

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

Tvätt av fasad 2018 - 2019

OVK 2020

Byte av tvättmaskiner 2020

Spolning avloppsledning 2023

Enligt uppdrag från ordinarie föreningsstämma den 6 maj 2016 och beslut på en extra föreningsstämma den 22 september 2016 fick styrelsen OK för en investering i en solcellsanläggning på taket till fastigheten.

Kostnaden 521 000 kommer inte att påverka årsavgiften för lägenheterna. Solcellsanläggningen färdigställdes under våren-sommaren och togs i drift 2017-08-01.

Föreningen har sökt statligt stöd till solceller och beviljades 156 300 kr i bidrag från Länsstyrelsen 2018-01-10.

Nya avtal har förhandlats fram, för fastighetsskötsel, ekonomisk förvaltning, städ och el. Sammantaget innebär det att föreningens kostnader 2018 kommer att ligga på samma nivå som 2017. Ökade kostnader för köpta tjänster och höjda nätavgifter från Vattenfall kompenseras genom egenproduktion av el och bättre avtal för köpt el. Fastigheten är dock tio år och det kan dyka upp behov av oplanerat underhåll, därför har styrelsen, efter förslag från den ekonomiska förvaltaren, beslutat att höja avgiften med 2%. (Andra höjningen på 10 år, förra ändringen var 2012.)



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 slut var medlemsantalet 40 (39).

Under året har 2 (5) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

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 ²	8 st
3 rok	924 m ²	12 st
4 rok	832 m ²	<u>8 st</u>

Summa bostadslägenheter

28 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Moderna Försäkringar inkl bostadsrättstillägg.

Jek
K
A

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>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	770	770	770	770
Låneskuld kr/kvm	10 437	10 577	10 679	10 787
Likvida medel	1 268	1 504	1 259	1 211
Kassalikviditet i %	186,7	205,0	196,0	172,3
Soliditet i %	66,3	66,0	65,9	65,7
Överskott för underhåll kr/kvm	256	204	154	126
Nettoomsättning	2 028	2 028	2 021	2 021
Resultat efter finansiella poster	27	-80	-192	-254
Årets resultat	27	-80	-192	-254
Eget kapital	47 131	47 104	47 184	47 376
varav underhållsfond	415	361	308	255
Utfört underhåll	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 samt klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

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

Soliditet beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Överskott för underhåll kr/kvm beräknas utifrån årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

Nettoomsättning - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

Resultat efter finansiella poster och årets resultat - se resultaträkningen.

Eget kapital och underhållsfond - se balansräkningens skuldsida.

Utfört underhåll visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

Förändring i eget kapital

	Medlems <u>insatser</u>	Upplåtelse <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 487 358	23 487 642	361 429	-152 390	-80 013	47 104 026
Avsättning till fond för yttre underhåll			53 895			
Årets uttag till fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-133 908	80 013	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					26 891	26 891
Belopp vid årets utgång	23 487 358	23 487 642	415 324	-286 298	26 891	47 130 917

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-286 298
Årets resultat	26 891
	<hr/>
Att disponera	-259 407
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	53 895
Balanserat resultat	-313 302
	<hr/>
Summa	-259 407

Ekonomisk ställning och resultat

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

felc
5/10/20
yh

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 027 765	2 027 874
Summa rörelseintäkter		2 027 765	2 027 874
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-776 036	-750 891
Övriga externa kostnader	4	-191 650	-185 027
Personalkostnader och arvoden	5	-37 990	-25 176
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-548 770	-538 350
Summa rörelsekostnader		-1 554 446	-1 499 444
Rörelseresultat		473 319	528 430
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		830	360
Räntekostnader och liknande resultatposter		-447 258	-608 803
Summa finansiella poster		-446 428	-608 443
Resultat efter finansiella poster		26 891	-80 013
Resultat före skatt		26 891	-80 013
Årets resultat		26 891	-80 013



Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	69 649 629	69 833 699
Summa materiella anläggningstillgångar		69 649 629	69 833 699
Summa anläggningstillgångar		69 649 629	69 833 699
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		106	0
Övriga fordringar	8	630 565	866 488
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	165 858	9 214
Summa kortfristiga fordringar		796 529	875 702
Kassa och bank			
Kassa och Bank	10	637 160	637 160
Summa kassa och bank		637 160	637 160
Summa omsättningstillgångar		1 433 689	1 512 862
SUMMA TILLGÅNGAR		71 083 318	71 346 561

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		46 975 000	46 975 000
Fond för yttre underhåll		415 324	361 429
Summa bundet eget kapital		47 390 324	47 336 429
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-286 298	-152 390
Årets resultat		26 891	-80 013
Summa ansamlad förlust		-259 407	-232 403
Summa eget kapital		47 130 917	47 104 026
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	23 188 851	23 503 595
Summa långfristiga skulder		23 188 851	23 503 595
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	314 744	314 744
Leverantörsskulder		64 946	57 252
Skatteskulder		36 336	35 140
Övriga skulder	12	5 619	4 403
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	341 905	327 401
Summa kortfristiga skulder		763 550	738 940
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 083 318	71 346 561

rele

Kassaflödesanalys	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	26 891	-80 013
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	548 770	538 350
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	575 661	458 337
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-139 276	-9 149
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	24 610	8 832
Kassaflöde från löpande verksamhet	460 995	458 020
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-364 700	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-364 700	0
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-314 744	-231 193
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-314 744	-231 193
Årets kassaflöde	-218 449	226 827
Likvida medel vid årets början	1 486 174	1 259 347
Likvida medel vid årets slut	1 267 725	1 486 174

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB, avräkningskonto hos HSB Uppsala AB samt konto i Handelsbanken in i de likvida medlen.

rec


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 100-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 90 år. Avskrivning av solcellerna sker enligt en 35-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 34 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 inga lån till omförhandling under 2018.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 733 280	1 733 280
Hysesintäkter lokaler	25 200	24 600
Hysesintäkter garage	124 800	123 200
Hysesintäkter p-platser	47 700	44 550
Överlåtelseavgift	3 348	6 658
Pantförskrivningsavgift	2 225	890
El intäkter	91 212	94 696
Summa nettoomsättning	<u>2 027 765</u>	<u>2 027 874</u>

mele
[Signature]

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	57 996	50 580
Serviceavtal	11 926	11 271
Entreprenadstäd	48 480	47 160
Besiktningkostnader	1 365	1 343
Förbrukningsmaterial	8 164	5 385
Reparationer	59 542	28 176
Elavgifter	146 486	157 188
Uppvärmning	217 906	220 213
Vatten och avlopp	56 857	54 503
Fastighetsförsäkringar	14 014	13 453
Kabel-TV, bredband m.m	78 025	93 713
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	18 396	17 752
Administrativ förvaltning enligt avtal	42 833	43 080
Övriga externa tjänster, drift	6 500	2 150
Studie- och fritidsverksamhet	6 646	4 025
Övriga driftskostnader	900	900
Summa driftkostnader	776 036	750 892
<i>Underhållskostnader</i>		
Summa underhållskostnader	0	0
Summa fastighets- och driftkostnader	776 036	750 892

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Hyror och arrende	172 500	167 750
Förbrukningsinventarier o dyl.	2 588	200
Kontorsmaterial och liknande	2 282	4 277
Telefon och porto	1 037	948
Tidningar och tidskrifter, reklam	1 007	1 007
Konsultarvoden	206	845
Revisionsarvode extern revisor	12 030	10 000
Summa övriga externa kostnader	191 650	185 027

rek
B. P. 4/17

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Styrelsearvoden	19 250	20 500
Övriga arvoden	12 000	0
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	6 740	4 676
Summa personalkostnader och arvoden	37 990	25 176

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Finansiella poster

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	830	520
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	0	25
Räntekostnader	-447 258	-608 988
Summa finansiella poster	-446 428	-608 443

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	53 835 000	53 835 000
Årets anskaffning	364 700	0
Ingående avskrivning på byggnader	-2 166 301	-1 627 951
Årets avskrivningar, byggnader	-548 770	-538 350
Bokförda värden byggnader	51 484 629	51 668 699
Mark	18 165 000	18 165 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	69 649 629	69 833 699
Taxeringsvärde byggnad	32 000 000	32 000 000
Taxeringsvärde mark	15 000 000	15 000 000

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Avräkning klientmedelskonto	220 217	439 496
I avräkning med HSB Uppsala	410 348	409 518
Skattekonto	0	17 474
Summa övriga fordringar	630 565	866 488

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	4 805	4 707
Försäkringspremier	4 753	4 507
Övrigt upplupet och förutbetalt	156 300	0
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	165 858	9 214

Not 10 Kassa och bank

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Handelsbanken	637 160	637 160
Summa kassa och bank	637 160	637 160

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	23 503 595	23 818 339
Summa långfristiga skulder	23 503 595	23 818 339
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	25 075 000	25 075 000
Summa ställda säkerheter	25 075 000	25 075 000

Jeik
[Signature]

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2017-12-31</u>
Stadshypotek	3,05	2019-01-30	6 981 057
Stadshypotek	1,62	2020-01-30	6 761 644
Stadshypotek	1,25	2021-12-01	9 760 894
Summa			23 503 595
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-314 744
Totalt			23 188 851

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 21 929 875

Not 12 Övriga skulder

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Avräkning skatter och avgifter	56	0
Källskatt för arvoden och personallöner	3 600	2 400
Avräkning sociala avgifter	1 963	1 685
Övriga kortfristiga skulder	0	318
Summa övriga skulder	5 619	4 403

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Löner och arvoden	9 500	0
Arbetsgivaravgifter	2 985	0
Arvode revision	11 400	10 500
Elavgifter	15 704	17 105
Uppvärmningskostnader	29 411	28 767
Förutbetalda hyror och avgifter	158 435	156 536
Upplupna räntekostnader	27 320	29 943
Övrigt upplupet och förutbetalt	87 150	84 550
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	341 905	327 401

dele
H
up


Uppsala 2018-03-20


Sten Lindgren


Jenny Korinth


Bo Pålsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-03-23


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 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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, avsiktlig 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 Östra Fyrisstrand för år 2017 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:

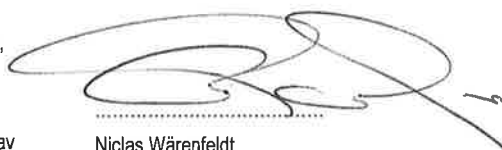
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningsskyldighet 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 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 23/3 - 2018



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

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).

Upplands Boservice AB

Kontoret i Uppsala
Box 347, 751 06 Uppsala
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA
Telefon: 018-18 74 02

Kontoret i Enköping
Box 8, 745 21 Enköping
Besök: Ågatan 5, Enköping
Telefon: 0171 - 47 83 00

ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se