



Årsredovisning

2019-01-01 - 2019-12-31

Brf Östra Fyrisstrand
Org nr 769613-9919

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	5
Flerårsöversikt	6
Förändring i eget kapital	7
Resultatdisposition	7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	12
Upplysningar till resultaträkningen	12
Upplysningar till balansräkningen	15

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 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 1 november 2018.

Föreningens hemsida: www.fyrisstrand.se

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 maj 2019. Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Sten Lindgren	Ordförande
Jenny Korinth	Sekreterare
Bo Pålsson	Ledamot
Maths Isacson	Ledamot
Solbritt Moberg	Suppleant
Martin Frenning	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

Hissbesiktning: Inspecta

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

Övrigt

Bredbandstjänster: Telia

El: Sala-Heby Energi AB och Vattenfall

Fjärrvärme: Vattenfall

Vatten & Avlopp: Uppsala Vatten

Brf Östra Fyrisstrand är en av tre bostadsrättsföreningar som även äger området utanför fastigheten genom en samfällighetsförening som ansvarar för P-platser, P-garage, gårdsområde, grönytor mm.

Samtliga kostnader för lägenheten utom hushållsel ingår i årsavgiften.

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. Vatten, värme, datauppkoppling med bredband, TV (Telia Lagom) och bredbandstelefonti ingår i årsavgiften.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 95 660 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 428 179 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen på sid 11.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 644 219 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 258 030 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen.

Fastigheten är relativt ny och löpande underhåll sköts rutinmässigt.

Mindre reparationer av maskiner och mindre skador kan dyka upp under året, men inga större underhållsarbeten är planerade för 2020. Däremot finns planer på att byta ut en av tvättmaskinerna och torktummlaren till större och mer energisnåla modeller. Beslut tas under våren 2020. Kostnaden finns med i budget för 2020.

Radonmätning har genomförts under hösten och rapporterats till Miljökontoret. Alla värden ligger under gränsvärdet.

Brandvarnare har installerats på varje våningsplan i trapphuset.

Den nya LED belysningen i trapphuset har batteribackup och kommer att vara tänd även vid ev. elavbrott.

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

- OVK 2020
- Spolning av avloppsledning 2023
- Byte av tvättmaskiner 2025

Solcellsanläggningen på taket fungerar perfekt och producerade 23 000 kWh under 2019.

Under året har vi fortsatt att ersätta fastighetens allmänna belysning med LED-belysning.

Avtalet med Telia har omförhandlats och all utrustning för fiber/bredband har bytts ut. Vi har nu Telias senaste Access-switch. Installationen genomfördes den 30 januari 2019. Varje lägenhet har fått ny medieomvandlare, router och två TV-boxar, anslutningshastigheten är nu 100/100 Mbit/s med möjlighet att uppgradera till 1000 Mbit/s.

Funderingar inför kommande verksamhetsår:

Kostnaden för el ökar med c:a 15 öre per kWh, Vattenfall har höjt avgiften för elnät och fjärrvärme. Kostnaden för köpta tjänster kommer att öka med 3-4%.

Genom de besparingar som gjorts, framför allt när det gäller egenproduktion av el, en amortering i januari 2020 på 650 000:- på ett lån som dessutom omförhandlats med bra villkor gör att vi räknar med att föreningens kostnader 2020 kommer att ligga något över 2019 års nivå.

Ingen ändring av årsavgiften för föreningens lägenheter är planerad under 2020.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 785 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 41 (41).

Under året har 0 (3) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Librobäck 10:9 har ett taxeringsvärde uppgående till 57 400 000 kr, varav byggnadsvärdet är 36 000 000 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.

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>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	785	785	770	770
Låneskuld kr/kvm	10 155	10 297	10 437	10 577
Likvida medel	1 970	1 554	1 268	1 504
Kassalikviditet i %	28,0	20,7	186,7	205,0
Soliditet i %	66,9	66,6	66,3	66,0
Överskott för underhåll kr/kvm	299	228	256	204
Nettoomsättning	2 057	2 070	2 028	2 028
Resultat efter finansiella poster	96	-36	27	-80
Årets resultat	96	-36	27	-80
Eget kapital	47 191	47 095	47 131	47 104
varav underhållsfond	644	469	415	361
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 i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån.

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

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

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

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

Eget kapital och *underhållsfond* - se balansräkningens skuldsida.

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



Förändring i eget kapital

	Medlems <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	469 219	-313 302	-35 537	47 095 380
Avsättning till fond för yttre underhåll			175 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll				-		
Balanseras i ny räkning				-210 537	35 537	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	95 660	95 660
Belopp vid årets utgång	23 487 358	23 487 642	644 219	-523 839	95 660	47 191 040

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-523 839
Årets resultat	95 660
	<hr/>
Att disponera	-428 179
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	258 030
Balanserat resultat	-686 209
	<hr/>
Summa	-428 179

Ekonomisk ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 057 165	2 069 729
Övriga rörelseintäkter	3	4 457	0
Summa rörelseintäkter		<u>2 061 622</u>	<u>2 069 729</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-810 379	-819 513
Övriga externa kostnader	5	-220 317	-249 278
Personalkostnader och arvoden	6	-52 073	-46 365
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-548 770	-548 770
Summa rörelsekostnader		<u>-1 631 539</u>	<u>-1 663 926</u>
Rörelseresultat		430 083	405 803
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	877	919
Räntekostnader och liknande resultatposter		-335 300	-442 259
Summa finansiella poster		<u>-334 423</u>	<u>-441 340</u>
Resultat efter finansiella poster		95 660	-35 537
Resultat före skatt		<u>95 660</u>	<u>-35 537</u>
Årets resultat		95 660	-35 537

Handwritten signature or mark

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	68 552 089	69 100 859
Summa materiella anläggningstillgångar		68 552 089	69 100 859
Summa anläggningstillgångar		68 552 089	69 100 859
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	9	1 172 690	759 973
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	32 148	23 049
Summa kortfristiga fordringar		1 204 838	783 022
Kassa och bank			
Kassa och Bank	11	797 119	793 572
Summa kassa och bank		797 119	793 572
Summa omsättningstillgångar		2 001 957	1 576 594
SUMMA TILLGÅNGAR		70 554 046	70 677 453

25 70

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		46 975 000	46 975 000
Fond för yttre underhåll		644 219	469 219
Summa bundet eget kapital		47 619 219	47 444 219
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-523 839	-313 302
Årets resultat		95 660	-35 537
Summa ansamlad förlust		-428 179	-348 839
Summa eget kapital		47 191 040	47 095 380
<i>Långfristiga skulder</i>	12		
Övriga skulder till kreditinstitut		16 222 530	15 959 541
Summa långfristiga skulder		16 222 530	15 959 541
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	6 645 536	7 229 310
Leverantörsskulder		45 767	77 406
Skatteskulder		75 992	55 832
Övriga skulder	13	378	4 623
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	372 803	255 361
Summa kortfristiga skulder		7 140 476	7 622 532
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 554 046	70 677 453

Kassaflödesanalys	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	95 660	-35 537
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	548 770	548 770
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	644 430	513 233
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-9 099	142 915
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	101 718	-55 584
Kassaflöde från löpande verksamhet	737 049	600 564
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-320 785	-314 744
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-320 785	-314 744
Årets kassaflöde	416 264	285 820
Likvida medel vid årets början	1 553 545	1 267 725
Likvida medel vid årets slut	1 969 809	1 553 545

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

40

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 88 år. Avskrivning av solcellerna sker enligt en 35-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 32 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 6 474 tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 767 912	1 767 912
Hysesintäkter lokaler	26 400	26 800
Hysesintäkter garage	134 400	124 800
Hysesintäkter p-platser	48 600	53 100
Överlåtelseavgift	0	3 414
Pantförskrivningsavgift	455	1 365
El intäkter	79 398	92 338
Summa nettoomsättning	2 057 165	2 069 729

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Försäkringsersättning	4 457	0
Summa övriga rörelseintäkter	4 457	0

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	61 548	59 580
Serviceavtal	15 448	31 388
Entreprenadstäd	51 936	50 172
Besiktningkostnader	1 809	1 743
Förbrukningsmaterial	3 834	28 461
Reparationer	48 246	35 081
Elavgifter	119 355	125 200
Uppvärmning	213 932	219 375
Vatten och avlopp	67 241	62 010
Avgift till samfällighetsförening	30 000	30 000
Fastighetsförsäkringar	14 860	13 820
Kabel-TV, bredband m.m	84 122	67 685
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	38 556	37 436
Administrativ förvaltning enligt avtal	47 832	45 996
Övriga externa tjänster, drift	6 624	2 488
Studie- och fritidsverksamhet	5 037	7 351
Övriga driftskostnader	0	1 729
	-	-
Summa driftkostnader	810 379	819 513
Underhållskostnader		
	-	-
Summa underhållskostnader	0	0
Summa fastighets- och driftkostnader	810 379	819 513



Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Hyror och arrende	183 000	177 900
Förbrukningsinventarier o dyl.	15 615	16 326
Kontorsmaterial och liknande	6 319	10 793
Telefon och porto	797	388
Tidningar och tidskrifter, reklam	1 007	1 007
Konsultarvoden	1 275	30 844
Revisionsarvode extern revisor	12 304	12 020
Summa övriga externa kostnader	220 317	249 278

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Styrelsearvoden	25 625	25 625
Övriga arvoden	14 000	14 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	12 448	6 740
Summa personalkostnader och arvoden	52 073	46 365

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Finansiella poster

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	877	919
Räntekostnader	-335 300	-442 259
Summa finansiella poster	-334 423	-441 340

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	54 199 700	54 199 700
Ingående avskrivning på byggnader	-3 263 841	-2 715 071
Årets avskrivningar, byggnader	-548 770	-548 770
Bokförda värden byggnader	50 387 089	50 935 859
Mark	18 165 000	18 165 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	68 552 089	69 100 859
Taxeringsvärde byggnad	36 000 000	32 000 000
Taxeringsvärde mark	21 400 000	15 000 000

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	1 172 690	759 973
Summa övriga fordringar	1 172 690	759 973

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	6 794	5 538
Försäkringspremier	5 169	4 533
Förvaltningsavtal	14 141	12 978
Övrigt upplupet och förutbetalt	6 044	0
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	32 148	23 049

Not 11 Kassa och bank

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Handelsbanken	797 119	793 572
Summa kassa och bank	797 119	793 572

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	22 868 066	23 188 851
Summa långfristiga skulder	22 868 066	23 188 851
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	25 075 000	25 075 000
Summa ställda säkerheter	25 075 000	25 075 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är</u> <u>bunden tom</u>	<u>Lånebelopp</u> <u>2018-12-31</u>
Stadshypotek	1,45	2024-01-30	6 829 952
Stadshypotek	1,62	2020-01-30	6 474 412
Stadshypotek	1,25	2021-12-01	<u>9 563 702</u>
Summa			22 868 066
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-171 124
Avgår lån för omförhandling 2020			<u>-6 474 412</u>
Totalt			16 222 530

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 14 676 401

Not 13 Övriga skulder

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Källskatt för arvoden och personallöner	0	2 700
Avräkning sociala avgifter	0	1 923
Övriga kortfristiga skulder	378	0
Summa övriga skulder	378	4 623

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Löner och arvoden	36 875	14 000
Arbetsgivaravgifter	11 448	2 604
Arvode revision	12 067	11 826
Elavgifter	16 071	15 238
Uppvärmningskostnader	27 070	29 383
Förutbetalda hyror och avgifter	168 085	155 271
Upplupna räntekostnader	9 687	27 039
Övrigt upplupet och förutbetalt *	91 500	0
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	372 803	255 361

* Avser garage och bilplatser för perioden 1907-1912

Uppsala 2020-03-30

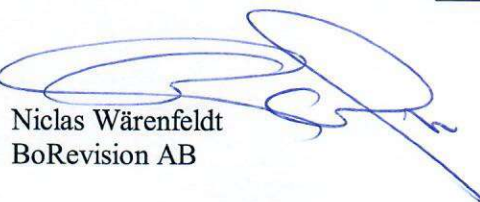

Sten Lindgren


Jenny Korinth


Bo Pålsson


Maths Isacsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-4-2.


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 2019.

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 2019 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Östra Fyrisstrand för år 2019 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 4 12 - 2020



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB