

2017

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening
Vaksalagatan 55



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 månaders period. 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 Vaksalagatan 55
Org nr 769620-6544

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	3
Flerårsöversikt	4
Förändring i eget kapital	5
Resultatdisposition	5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	10
Upplýsningar till resultaträkningen	10
Upplýsningar 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 Vaksalagatan 55 (769620-6544) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2009. Föreningen äger byggnaden på fastigheten Fålhagen 7:22 som byggdes år 1968 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 7 oktober 2010.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2017. Extra stämma hölls den 24 april 2018. Stämman beslutade att anta nya stadgar i en första läsning samt bli medlem i HSB Uppsala. Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Lars Forsmarker	Ordförande
Simon Suvinen	Vice ordförande
Emma Berglund	Sekreterare
Zofie Gidén	Ledamot
Mattias Lindgren	Ledamot

Firmatecknare är Emma Berglund, Lars Forsmarker, Mattias Lindgren och Simon Suvinen, två i förening.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisor har under året varit Niclas Wärenfeldt från BoRevision AB.

Som förvaltare Mattias Lindgren från HSB Uppsala fungerat.

Upplands Boservice sköter om förenings ekonomi samt fastighetsskötsel. HSB Uppsala är inhyrd i styrelsen och hjälper till med styrelsens arbeten. Mellansvenska Städ AB tar hand om städning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 743 327 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 6 574 667 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 644 340 kr. Underskottet beror på att föreningen under året har haft vattenläcka i lägenheter samt påbörjat arbetet med takbytet.

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 9.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 0 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 184 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 0 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll

Under året har större underhåll/åtgärder utförts enligt nedan.
Dränering runt huset under vintern och våren 2017/2018.
Låssystemet i huset skall bytas under våren 2018.
Säkerhetskameror skall monteras i entrén våren 2018.
För föregående arbeten se tidigare årsredovisning.

Avgiften höjdes med 7,1% 1 januari 2017.
I samband med den höjningedn lades kostnaden för bredband (65 kr/månaden)samt kabel-tv (125 kr/månaden) på avierna.
Under 2018 planeras ingen höjning.

Föreningen sålde även en lägenhet under året för 1 150 000 kr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 1 134 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 150 (145).
Under året har 23 (17) bostadsrätter överlåtits.
Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Fålhagen 7:22 har ett taxeringsvärde uppgående till 37 310 000 kr, varav byggnadsvärdet är 21 510 000 kr. Fastigheten byggdes 1968.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	96 st
med sammanlagd yta av 2 738 kvm	2 rok	5 st
	3 rok	2 st
Bostadslägenheter med hyresrätt (42 kvm)	1 rok	<u>2 st</u>
Summa bostadslägenheter		105 st
Lokaler med bostadsrätt (395 kvm)		1 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Vardia.

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	1 134	1 044	1 123	1 123
Låneskuld kr/kvm	12 282	12 441	12 600	12 758
Likvida medel	4 871	3 969	2 343	2 048
Kassalikviditet i %	345,2	315,6	201,8	170,6
Soliditet i %	58,4	58,0	57,2	56,9
Överskott för underhåll kr/kvm	271	-79	273	123
Nettoomsättning	3 984	3 440	3 509	3 552
Resultat efter finansiella poster	-743	-2 437	-23	-491
Årets resultat	-743	-2 437	-23	-491
Eget kapital	59 964	54 672	53 409	53 432
varav underhållsfond	0	615	470	306
Utfört underhåll	644	1 319	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	57 108 300	3 395 000	615 455	-4 009 326	-2 437 469	54 671 960
Avsättning till fond för yttre underhåll			155 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-770 455			
Balanseras i ny räkning				-1 822 014	2 437 469	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	450 000	585 000				
Årets resultat					-743 327	-743 327
Belopp vid årets utgång	57 558 300	3 980 000	0	-5 831 340	-743 327	54 963 633

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 831 340
Årets resultat	-743 327
	<hr/>
Att disponera	-6 574 667
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	184 000
Balanserat resultat	-6 758 667
	<hr/>
Summa	-6 574 667

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	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 984 156	3 439 994
Övriga rörelseintäkter	3	433 176	0
Summa rörelseintäkter		<u>4 417 332</u>	<u>3 439 994</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-3 375 252	-4 154 463
Övriga externa kostnader	5	-218 375	-83 787
Personalkostnader och arvoden	6	-58 877	-57 346
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-872 272	-872 272
Summa rörelsekostnader		<u>-4 524 776</u>	<u>-5 167 868</u>
Rörelseresultat		-107 444	-1 727 874
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	4 559	3 303
Räntekostnader och liknande resultatposter		-640 442	-712 898
Summa finansiella poster		<u>-635 883</u>	<u>-709 595</u>
Resultat efter finansiella poster		-743 327	-2 437 469
Resultat före skatt		<u>-743 327</u>	<u>-2 437 469</u>
Årets resultat		-743 327	-2 437 469

40

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	89 164 880	90 037 152
Summa materiella anläggningstillgångar		89 164 880	90 037 152
Summa anläggningstillgångar		89 164 880	90 037 152
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		171 713	51 050
Övriga fordringar	9	4 870 689	4 071 512
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	63 326	77 315
Summa kortfristiga fordringar		5 105 728	4 199 877
Summa omsättningstillgångar		5 105 728	4 199 877
SUMMA TILLGÅNGAR		94 270 608	94 237 029

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		61 538 300	60 503 300
Fond för yttre underhåll		0	615 455
Summa bundet eget kapital		61 538 300	61 118 755
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-5 831 340	-4 009 326
Årets resultat		-743 327	-2 437 469
Summa ansamlad förlust		-6 574 667	-6 446 795
Summa eget kapital		54 963 633	54 671 960
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	37 739 500	38 233 900
Summa långfristiga skulder		37 739 500	38 233 900
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	494 400	494 400
Leverantörsskulder		396 505	168 164
Skatteskulder		112 700	213 830
Övriga skulder	12	108 833	29 614
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	455 037	425 161
Summa kortfristiga skulder		1 567 475	1 331 169
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 270 608	94 237 029

Kassaflödesanalys	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-743 327	-2 437 469
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	872 272	872 272
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	128 945	-1 565 197
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-4 733	-115 348
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	236 308	101 720
Kassaflöde från löpande verksamhet	360 520	-1 578 825
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	450 000	1 545 000
Inbetalda upplåtelseavgifter	585 000	2 155 000
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-494 400	-494 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	540 600	3 205 600
Årets kassaflöde	901 120	1 626 775
Likvida medel vid årets början	3 969 417	2 342 642
Likvida medel vid årets slut	4 870 537	3 969 417

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

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 72-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 68 år. Hissarna skrivs av med 2,5%

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 1 089 390 kr till omförhandling under 2018. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 104 935	2 836 750
Årsavgiftsbortfall	0	-30 760
Hysesintäkter bostäder	133 944	147 366
Hysesintäkter lokaler	30 000	25 500
Hysesintäkter p-platser	69 150	92 200
Hysesrabatter	0	-21 150
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter	239 376	8 170
Överlåtelseavgift	29 108	19 964
Pantförskrivningsavgift	10 279	9 764
Elintäkter	361 083	352 190
Övriga intäkter	6 281	0
Summa nettoomsättning	3 984 156	3 439 994

P

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Försäkringsersättningar	433 176	0
Summa övriga rörelseintäkter	433 176	0

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	57 732	55 740
Serviceavtal	66 214	78 092
Entreprenadstäd	60 587	83 557
Besiktningkostnader	8 744	0
Snörenhållning	3 690	3 268
Förbrukningsmaterial	8 159	35 429
Reparationer	1 148 631	1 046 845
Elavgifter	302 385	270 611
Uppvärmning	319 020	295 978
Vatten och avlopp	114 316	100 997
Sophämtning *	36 397	104 917
Fastighetsförsäkringar	36 574	26 983
Kabel-TV, bredband m.m	194 540	180 964
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	112 700	112 700
Administrativ förvaltning enligt avtal	112 392	110 436
Vicevärdstjänster enl avtal	145 828	139 800
Övriga externa tjänster, drift	560	183 934
Studie- och fritidsverksamhet	1 090	1 400
Övriga driftskostnader	1 353	3 902
Summa driftkostnader	2 730 912	2 835 553

* Föreningen har vidarefakturerat kostnaden till Brf Fålhagen för sophantering för 2016 och 2017 under verksamhetsåret.

Underhållskostnader

Planerat underhåll tak	644 340	0
Planerat underhåll källare	0	1 318 910
Summa underhållskostnader	644 340	1 318 910

Summa fastighets- och driftkostnader 3 375 252 4 154 463

P

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	0	4 373
Kontorsmaterial och liknande	1 066	200
Konsultarvoden	205 309	55 614
Revisionsarvode extern revisor *	12 000	23 600
Summa övriga externa kostnader	218 375	83 787

Högre pga. ändrade periodiseringsprinciper. 2016 Avser 2 år sammanlagt.

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Styrelsearvoden	44 800	44 600
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	14 077	12 746
Summa personalkostnader och arvoden	58 877	57 346

Föreningen har ingen anställd personal .

Not 7 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.	4 360	1 816
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	199	117
Ränteintäkter från skattekonto	0	1 370
Räntekostnader	-640 442	-712 898
Summa finansiella poster	-635 883	-709 595

Uppllysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	63 877 460	63 877 460
Ingående avskrivning på byggnader	-4 699 843	-3 827 571
Årets avskrivningar, byggnader	-872 272	-872 272
Bokförda värden byggnader	58 305 345	59 177 617
Mark	30 859 535	30 859 535
Utgående redovisat värde byggnader och mark	89 164 880	90 037 152
Taxeringsvärde byggnad	21 510 000	21 510 000
Taxeringsvärde mark	15 800 000	15 800 000

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Avräkning klientmedelskonto	683 209	2 786 449
I avräkning med HSB Uppsala	4 187 328	1 182 968
Skattekonto	152	102 095
Summa övriga fordringar	4 870 689	4 071 512

Not 10 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	9 018	8 545
Sophämningskostnader	7 225	7 212
Försäkringspremier	29 045	30 765
Kabel-TV avgifter m.m.	5 955	5 861
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	12 083	24 932
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	63 326	77 315

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	38 233 900	38 728 300
Summa långfristiga skulder	38 233 900	38 728 300
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	49 400 000	49 400 000
Summa ställda säkerheter	49 400 000	49 400 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2017-12-31
Handelsbanken	1,92	2018-03-07	2 163 900
Handelsbanken	1,60	2018-03-05	8 730 000
Handelsbanken	1,51	2020-06-01	13 027 500
Handelsbanken	1,47	2019-06-01	<u>14 312 500</u>
Summa			38 233 900
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			<u>-494 400</u>
Totalt			37 739 500

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 35 761 900

Not 12 Övriga skulder

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Momsskuld	17 500	11 500
Övriga kortfristiga skulder	91 333	18 114
Summa övriga skulder	108 833	29 614

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	44 800	44 800
Arbetsgivaravgifter	14 076	14 075
Kostnader för förvaltningsavtal	5 105	4 979
Arvode revision	12 000	12 000
Elavgifter	30 409	25 692
Uppvärmningskostnader	42 890	38 335
Förutbetalda hyror och avgifter	293 015	271 503
Upplupna räntekostnader	12 742	13 777
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	<u>455 037</u>	<u>425 161</u>

Uppsala 2018- 05-16



Lars Forsmarker



Simon Suvinen



Emma Berglund



Zofie Gidén



Mattias Lindgren

Min revisionsberättelse har lämnats 2018- 05-17 .



Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB,

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vaksalagatan 55, org.nr. 769620-6544

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vaksalagatan 55 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, 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 Vaksalagatan 55 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:

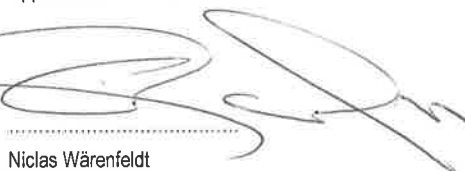
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsmed 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 revisionsmed 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 17/5-2018



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 anskaffningsvärdet, 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