allabrf.se

Brf Bo i Grillby



Kallelse till stämma

och

Årsredovisning för 2017

UPPLANDS
Fastighetsförvaltning
BO SERVICE

allabrf.se

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 tolvmånadersperiod. 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

ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se

Brf Bo i Grillby
Org nr 717000-0470

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
Noter	10
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	10
Upplysningar till resultaträkningen	11
Upplysningar till balansräkningen	14

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Bo i Grillby (717000-0470) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1952. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Grillby 81:1 som byggdes år 1952 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 antogs av stämman 3 maj 2002.

Ordinarie föreningsstämma hölls 25 juni 2017. Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Thomas Dahm	Ordförande	i tur att avgå
Ann-Sofie Redefalk	Vice ordförande	
Malin Österlund	Sekreterare	i tur att avgå
Max Lindgren	Ledamot	
Carolina Blomgren	Suppleant	

Firmatecknare är Thomas Dahm och Ann-Sofie Redefalk två i förening.
Styrelsen har sitt säte i Grillby.

Revisor har under året varit Niclas Wärenfeldt från BoRevision AB.
I valberedningen ingår Gunnar Olsson och Jessica Söderlund.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	*Avtalstyp*
Upplands Boservice AB	Ekonomisk förvaltning
Thai Lokalvård	Trappstädning
Vattenfall	Elavtal, el och nät
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 9 130 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 535 044 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 0 kr.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 39 765 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 20 484 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen enligt stadgarna. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 0 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under året har större åtgärder utförts enligt nedan.

Läckage radiator bostäder	89 830 kr
Läckage stam i pannrum, badrum, byte golvbrunn och flytt av värmerör	38 218 kr
Totalt	128 048 kr

Föreningen har ingen underhållsplan.
Under året har föreningen tilläggsisolerat, bytt hängrännor och påbörjat byte av vattenstammar.
Föreningen behöver se över vemtilationen men då akuta vattenskador uppstått har dessa gått före.
Från 2017-01-01 höjdes avgifterna med 5%.
Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 2 % från den 2018-01-01.

Föreningen har två gemensamma städdagar om året.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 620 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 27 (26).
Under året har 5 (5) bostadsrätter överlåtits.
Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Grillby 81:1 har ett taxeringsvärde uppgående till 6 828 000 kr, varav byggnadsvärdet är 5 372 000 kr. Fastigheten byggdes 1952.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	5 st
med sammanlagd yta av 1 456 kvm	2 rok	12 st
	3 rok	8 st
Summa bostadslägenheter		25 st
Lokaler och förråd		2 st
P-platser		11 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

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.

	2017	2016	2015	2014
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	620	590	561	561
Låneskuld kr/kvm	4 639	4 736	1 634	1 682
Likvida medel	1 129	1 532	849	508
Kassalikviditet i %	383,0%	456,1%	249,0%	452,9%
Soliditet i %	8,3%	8,0%	16,8%	13,9%
Överskott för underhåll kr/kvm	122	97	229	144
Nettoomsättning	983	947	897	913
Resultat efter finansiella poster	9	-11	135	28
Årets resultat	9	-11	135	28
Eget kapital	628	618	630	494
varav underhållsfond	40	19	61	61
Utfört underhåll	0	66	106	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-insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	**52 965**	**-**	**19 281**	**557 282**	**-10 883**	**618 645**
Avsättning till fond för yttre underhåll			20 484			
Årets uttag från fond för yttre underhåll			-			
Balanseras i ny räkning				-31 368	10 883	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					9 130	9 130
Belopp vid årets utgång	**52 965**	**0**	**39 765**	**525 914**	**9 130**	**627 774**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	525 915
Årets resultat	9 130
Att disponera	535 045
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt stadgar	20 484
Balanserat resultat	514 561
Summa	535 045

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	982 702	949 391
Summa rörelseintäkter		982 702	949 391
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-586 354	-550 818
Periodiskt underhåll	4	0	-65 885
Övriga externa kostnader	5	-43 836	-27 295
Personalkostnader och arvoden	6	-35 633	-41 918
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-167 980	-151 853
Summa rörelsekostnader		-833 803	-837 769
Rörelseresultat		148 899	111 622
Finansiella poster	8		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		245	242
Räntekostnader och liknande resultatposter		-140 014	-122 747
Summa finansiella poster		-139 769	-122 505
Resultat efter finansiella poster		9 130	-10 883
Resultat före skatt		9 130	-10 883
Årets resultat		9 130	-10 883

allabrf.se

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	6 383 727	6 148 542
Summa materiella anläggningstillgångar		6 383 727	6 148 542
Summa anläggningstillgångar		6 383 727	6 148 542
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		2 737	3 140
Övriga fordringar	10	265 601	407 717
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	7 617	33 290
Summa kortfristiga fordringar		275 955	444 147
Kassa och bank			
Kassa och Bank	12	886 720	1 131 613
Summa kassa och bank		886 720	1 131 613
Summa omsättningstillgångar		1 162 675	1 575 760
SUMMA TILLGÅNGAR		7 546 402	7 724 302

Balansräkning	**Not**	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 965	52 965
Fond för yttre underhåll		39 765	19 281
Summa bundet eget kapital		92 730	72 246
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		525 914	557 282
Årets resultat		9 130	-10 883
Summa fritt eget kapital		535 044	546 399
Summa eget kapital		627 774	618 645
Långfristiga skulder	13		
Övriga skulder till kreditinstitut		6 615 000	6 755 000
Summa långfristiga skulder		6 615 000	6 755 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	140 000	140 000
Leverantörsskulder		32 485	42 886
Övriga skulder	14	11 344	27 627
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	119 799	140 144
Summa kortfristiga skulder		303 628	350 657
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 546 402	7 724 302

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.
Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod.
Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas: %

Byggnader	1,63
Balkong	2,50
Fasad	2,00
Tappvattenstammar	4,00

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Skulder till kreditinstitut
Av föreningens lån förfaller 6 755 000 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.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt
Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 kronor per lägenhet.
För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Årsavgifter bostäder	902 448	859 488
Hyresintäkter lokaler	65 664	65 664
Hyresintäkter p-platser	8 400	10 200
Överlåtelseavgift	3 360	7 771
Pantförskrivningsavgift	3 126	3 546
Övriga intäkter	-296	2 722
Summa nettoomsättning	982 702	949 391

Not 3 Driftskostnader

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Serviceavtal	1 350	1 306
Entreprenadstäd	19 955	15 830
Förbrukningsmaterial	6 688	1 895
Reparationer	184 838	149 902
Elavgifter	171 867	195 029
Vatten och avlopp	49 337	43 991
Sophämtning	35 376	35 292
Fastighetsförsäkringar	25 807	22 446
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	23 088	23 088
Administrativ förvaltning enligt avtal	43 054	45 012
Övriga externa tjänster, drift	7 318	2 975
Studie- och fritidsverksamhet	4 136	6 964
Medlems- och föreningsavgifter	4 530	0
Bevakningskostnader	8 110	0
Övriga driftskostnader	900	7 088
Summa driftkostnader	586 352	550 818

Not 4 Periodiskt underhåll

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Planerat underhåll el-installationer	0	65 885
Summa underhållskostnader	0	65 885

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Förbrukningsinventarier o dyl.	0	1 990
Telefon och porto	3 977	3 816
Tidningar och tidskrifter, reklam	0	318
Konsultarvoden	27 525	592
Revisionsarvode extern revisor	12 334	10 391
Revisionsarvode extern revisor 2015	0	10 188
Summa övriga externa kostnader	43 836	27 295

allabrf.se

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Styrelsearvoden	27 328	31 896
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	8 305	10 022
Summa personalkostnader och arvoden	35 633	41 918

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Av- och nedskrivningar

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Avskrivning byggnader	167 980	151 853
Summa av- och nedskrivningar	167 980	151 853

Not 8 Finansiella poster

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	23	72
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	215	16
Ränteintäkter från skattekonto	7	154
Räntekostnader	-140 014	-122 748
Summa finansiella poster	-139 769	-122 506

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	8 207 276	8 207 276
Årets anskaffning	403 165	0
Ingående avskrivning på byggnader	-2 078 734	-1 926 881
Årets avskrivningar, byggnader	-167 980	-151 853
Bokförda värden byggnader	6 363 727	6 128 542
Mark	20 000	20 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	6 383 727	6 148 542
Taxeringsvärde byggnad	5 372 000	5 372 000
Taxeringsvärde mark	1 456 000	1 456 000

Not 10 Övriga fordringar

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Avräkning klientmedelskonto	241 904	359 957
I avräkning med HSB Uppsala	23	24 093
Skattekonto	16 732	16 725
Skattefordran	6 942	6 942
Summa övriga fordringar	265 601	407 717

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Försäkringspremier	2 161	0
Förvaltningsavtal	0	27 968
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	926	792
Övrigt upplupet och förutbetalt	4 530	4 530
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	7 617	33 290

Not 12 Kassa och bank

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Handkassa	2 750	2 750
Swedbank	0	250 052
Swedbank	27 040	3 368
Swedbank	856 931	875 443
Summa kassa och bank	886 720	1 131 613

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut	6 755 000	6 895 000
Summa långfristiga skulder	6 755 000	6 895 000

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckninger		
Andra ställda säkerheter	7 000 000	7 000 000
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	7 000 000	7 000 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2017-12-31
Länsförsäkringar	2,03	2018-01-01	6 755 000
Summa			6 755 000
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-140 000
Totalt			6 615 000
Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år			6 055 000

allabrf.se

Not 14 Övriga skulder

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Fond för inre underhåll	2 817	2 817
Källskatt för arvoden och personallöner	4 164	9 566
Arbetsgivaravgift	4 363	10 022
Övriga kortfristiga skulder	0	5 222
Summa övriga skulder	11 344	27 627

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Kostnader för förvaltningsavtal	1 681	4 981
Arvode revision	11 475	10 391
Elavgifter	21 204	21 784
Förutbetalda hyror och avgifter	74 012	88 438
Upplupna räntekostnader	11 427	11 492
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	3 059
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	119 799	140 145

Grillby 2018-05-29

Thomas Dahm

Ann-Sofie Redefalk

Malin Österlund

Max Lindgren
AVFLYTTAD

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-06-01.

Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bo i Grillby, org.nr. 717000-0470

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bo i Grillby 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

Upplysning särskild betydelse

Stämman 2017 valds 4 ledamöter, varav en har avflyttad under året, Någon suppleant och inte tillträtt som ordinarie ledamot varför årsredovisningen är undertecknad av 3 ledamöter från styrelsen.

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. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande eventuella 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 Bo i Grillby 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 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 1 juni 2018

.....

Niclas Wärenfeldt

BoRevision AB

allabrf.se

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).

ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se

allabrf.se

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