allabrf.se

2018

ÅRSREDOVISNING

&

KALLELSE TILL STÄMMA

Bostadsrättsförening
Regalskeppet



ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se

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

allabrf.se

Härmed kallas medlemmarna i Brf Regalskeppet
till ordinarie föreningsstämma.

Tisdagen den 11 juni 2019 kl 18:00

LOKAL: Upplands Boservice Ågatan 5

Dagordning stämma:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämmoordförande
4. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt ordning utlyst
7. Fastställande röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommandeverksamhetsår
14. Beslut om antalet styrelseledamöter och revisorer
15. Val av styrelseledamöter
16. Val av revisorer
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 30 §
19. Stämmans avslutande

Styrelsen

allabrf.se

Brf Regalskeppet
Org nr 769626-9104

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

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	10
Upplysningar till balansräkningen	12

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Regalskeppet (769626-9104) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 31 maj 2013. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Bredsand 1:251 som byggdes år 2015 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 27 juni 2016.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 juni 2018, extra föreningsstämma angående nya stadgar hölls den 16 maj 2018. Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Patrik Johansson	Ordförande	i tur att avgå
Maria Lindholm	Sekreterare	
Linn Lidback	Ledamot	i tur att avgå
Rickard Olofsson	Ledamot	i tur att avgå

Firman tecknas av två i föreningen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.
Styrelsen har sitt säte i Enköping.

Revisorer har under året varit Joakim Mattsson BoRevision AB, vald av föreningen.
I valberedningen ingår, Jonny Kettinen sammankallande/ordförande och Eva Bäckström.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	*Avtalstyp*
Upplands Boservice AB	Ekonomisk förvaltning
Upplands Boservice AB	Teknisk förvaltare
E:on	Elavtal, el och nät
Ena Energi	Fjärrvärme
Telia	Bredband
IF	Fastighetsförsäkringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till - 344 401 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till -1 663 986 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts till en kostnad av 19 641 kr.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 440 941 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 156 060 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i ekonomiska planen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 19 641 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under året har filterbyte skett kostnad 19 641 kr.

Styrelsen beslutade att höja årsavgiftern från 1 januari 2018 med 4 %, och beslutade att inte höja årsavgifterna 2019.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 622 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 34 (36).
Under året har 5 (2) bostadsrätter överlåtits.
Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Bredsand 1:251 har ett taxeringsvärde uppgående till 13 737 000 kr, varav byggnadsvärdet är 11 800 000 kr. Fastigheten bebyggdes åren 2013-2015.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt		
med sammanlagd yta av 1769 kvm	3 rok	12 st
	4 rok	12 st
Summa bostadslägenheter		24 st
P-platser		25 st
P-plats handikapp		1 st
Förråd		6 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos IF. I försäkringen ingår även 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.

	2018	2017	2016	2015
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	622	598	576	576
Låneskuld kr/kvm	11 282	11 290	11 298	11 306
Likvida medel	690	529	509	314
Kassalikviditet i %	222,1	209,7	183,7	137,3
Soliditet i %	59,9	60,2	60,5	60,8
Överskott för underhåll kr/kvm	84	34	103	-14
Nettoomsättning	1 275	1 249	1 202	227
Resultat efter finansiella poster	-344	-414	-305	-142
Årets resultat	-344	-414	-305	-142
Eget kapital	30 276	30 621	31 035	31 341
varav underhållsfond	441	288	150	0
Utfört underhåll	20	0	15	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 ev. placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt fram till och med 2017 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 insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Redovisat resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	**31 500 000**	**-**	**287 941**	**-752 724**	**-413 860**	**30 621 357**
Avsättning till fond för yttre underhåll			153 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-			
Balanseras i ny räkning				-566 861	413 860	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat		-			-344 401	-344 401
Belopp vid årets utgång	**31 500 000**	**0**	**440 941**	**-1 319 585**	**-344 401**	**30 276 955**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 319 585
Årets resultat	-344 401
Att disponera	-1 663 986

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	156 060
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-19 641
Balanserat resultat	-1 800 405
Summa	-1 663 986

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

allabrf.se

Resultaträkning	**Not**	**2018-01-01 -2018-12-31**	**2017-01-01 -2017-12-31**
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 275 421	1 249 062
Summa rörelseintäkter		1 275 421	1 249 062
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-747 352	-782 568
Övriga externa kostnader	4	-17 995	-14 230
Personalkostnader och arvoden	5	-41 109	-29 438
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-473 547	-473 547
Summa rörelsekostnader		-1 280 003	-1 299 783
Rörelseresultat		-4 582	-50 721
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		146	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-339 965	-363 139
Summa finansiella poster		-339 819	-363 139
Resultat efter finansiella poster		-344 401	-413 860
Resultat före skatt		-344 401	-413 860
Årets resultat		-344 401	-413 860

Balansräkning	**Not**	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	49 812 763	50 286 310
Summa materiella anläggningstillgångar		49 812 763	50 286 310
Summa anläggningstillgångar		49 812 763	50 286 310
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		377	27
Övriga fordringar	8	689 104	443 756
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	33 537	30 843
Summa kortfristiga fordringar		723 018	474 626
Kassa och bank			
Kassa och Bank	10	511	85 388
Summa kassa och bank		511	85 388
Summa omsättningstillgångar		723 529	560 014
SUMMA TILLGÅNGAR		50 536 292	50 846 324

allabrf.se

Balansräkning	**Not**	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 500 000	31 500 000
Fond för yttre underhåll		440 941	287 941
Summa bundet eget kapital		31 940 941	31 787 941
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 319 585	-752 724
Årets resultat		-344 401	-413 860
Summa ansamlad förlust		-1 663 986	-1 166 584
Summa eget kapital		30 276 955	30 621 357
Långfristiga skulder	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		19 933 775	19 958 000
Summa långfristiga skulder		19 933 775	19 958 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	24 575	14 000
Leverantörsskulder		86 255	49 376
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	214 732	203 591
Summa kortfristiga skulder		325 562	266 967
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 536 292	50 846 324

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 96 år. Inventarier skrivs av linjärt med 20 % per 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*
Inga av föreningens lån förfaller 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

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Årsavgifter bostäder	1 101 168	1 058 688
Hyresintäkter lokaler	10 000	15 000
Hyresintäkter p-platser	68 250	69 500
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter	86 112	86 112
Överlåtelseavgift	5 690	3 360
Pantförskrivningsavgift	4 088	4 470
Övriga intäkter	113	11 932
Summa nettoomsättning	1 275 421	1 249 062

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	100 440	98 196
Snörenhållning	11 317	1 759
Förbrukningsmaterial	5 114	1 050
Reparationer	2 159	0
Elavgifter	39 231	34 369
Uppvärmning	174 573	176 500
Vatten och avlopp	67 405	65 840
Sophämtning	162 672	158 238
Fastighetsförsäkringar	26 732	25 229
Kabel-TV, bredband m.m	86 263	86 256
Administrativ förvaltning enligt avtal	47 292	46 152
Övriga externa tjänster, drift	1 703	85 946
Studie- och fritidsverksamhet	0	2 100
Övriga driftskostnader	2 810	933
Summa driftkostnader	727 711	782 568
Underhållskostnader		
Planerat underhåll bostäder	19 641	0
Summa underhållskostnader	19 641	0
Summa fastighets- och driftkostnader	747 352	782 568

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Förbrukningsinventarier o dyl.	0	1 999
Konsultarvoden	5 613	0
Revisionsarvode extern revisor	12 382	12 231
Summa övriga externa kostnader	17 995	14 230

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Styrelsearvoden	24 850	22 400
Övriga arvoden	7 458	0
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	8 616	7 038
Övriga personalkostnader	185	0
Summa personalkostnader och arvoden	41 109	29 438

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Finansiella poster

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	146	0
Räntekostnader	-339 965	-363 139
Summa finansiella poster	-339 819	-363 139

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	47 354 678	47 354 678
Ingående avskrivning på byggnader	-1 065 481	-591 934
Årets avskrivningar, byggnader	-473 547	-473 547
Bokförda värden byggnader	45 815 650	46 289 197
Mark	3 997 113	3 997 113
Utgående redovisat värde byggnader och mark	49 812 763	50 286 310
Taxeringsvärde byggnad	11 800 000	11 800 000
Taxeringsvärde mark	1 937 000	1 937 000

Not 8 Övriga fordringar

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Avräkning klientmedelskonto	0	443 753
I avräkning med HSB Uppsala	689 988	0
Skattekonto	-884	3
Summa övriga fordringar	689 104	443 756

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Sophämtningskostnader	2 115	2 115
Försäkringspremier	21 434	21 540
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	9 988	7 188
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	33 537	30 843

Not 10 Kassa och bank

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Bank	511	85 388
Summa kassa och bank	511	85 388

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut	19 958 350	19 972 000
Summa långfristiga skulder	19 958 350	19 972 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	20 000 000	20 000 000
Summa ställda säkerheter	20 000 000	20 000 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea	2,06	2020-11-18	8 981 100
Nordea	0,88	2020-11-23	5 488 625
Nordea	1,65	2021-11-17	5 488 625
Summa			19 958 350
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-24 575
Avgår lån för omförhandling 2019			-0
Totalt			19 933 775
Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år			19 835 475

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Löner och arvoden	22 750	22 400
Arbetsgivaravgifter	7 052	7 038
Kostnader för förvaltningsavtal	0	664
Arvode revision	12 488	12 231
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	1 765	0
Elavgifter	4 183	3 576
Uppvärmningskostnader	18 627	18 468
Sophämtningskostnader	11 160	11 160
Förutbetalda hyror och avgifter	102 129	92 672
Upplupna räntekostnader	34 578	35 382
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	214 732	203 591

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut	19 958 350	19 972 000
Summa långfristiga skulder	19 958 350	19 972 000

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	20 000 000	20 000 000
Summa ställda säkerheter	20 000 000	20 000 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea	2,06	2020-11-18	8 981 100
Nordea	0,88	2020-11-23	5 488 625
Nordea	1,65	2021-11-17	5 488 625

Summa	19 958 350
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)	-24 575
Avgår lån för omförhandling 2019	-0
Totalt	19 933 775
Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år	19 835 475

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Löner och arvoden	22 750	22 400
Arbetsgivaravgifter	7 052	7 038
Kostnader för förvaltningsavtal	0	664
Arvode revision	12 488	12 231
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	1 765	0
Elavgifter	4 183	3 576
Uppvärmningskostnader	18 627	18 468
Sophämtningskostnader	11 160	11 160
Förutbetalda hyror och avgifter	102 129	92 672
Upplupna räntekostnader	34 578	35 382
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	214 732	203 591

Enköping 2019 - 5 - 10

Patrik Johansson

Linn Lidback

Maria Lindholm

Rickard Olofsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-24

Joakim Mattsson
BoRevision AB,

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Regalskeppet, org.nr. 769626-9104

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Regalskeppet för år 2018.

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 2018 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.

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 Regalskeppet för år 2018 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.

Enköping den 24 / 5 2019

Joakim Mattsson
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