allabrf.se

HSB Brf 109 Fannagården



Kallelse till stämma

och

Årsredovisning för 2018

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

HSB Brf 109 Fannagården i Enköping
Org nr 717000-0116

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	13

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

allabrf.se

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf 109 Fannagården i Enköping (717000-0116) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1954. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Fanna 25:3 och Fanna 26:14 som byggdes år 1957 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 28 april 2006.

Ordinarie föreningsstämma hölls 22 maj 2018. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden. Stämman beslutade att anta nya stadgar första läsningen enligt styrelsens förslag.

Styrelsens sammansättning:

Fredrik Sjöstedt	Ordförande	
Pasi Ryynänen	Vice Ordförande	i tur att avgå
Peter Eriksson	Sekreterare	i tur att avgå
Neriana Lundin	Ledamot	
Magnus Eriksson	Ledamot	
Vakant	HSB Ledamot	

Firmatecknare är Fredrik Sjöstedt, Pasi Ryynänen, Peter Eriksson och Ulf Sjöström två i förening.
Styrelsen har sitt säte i Enköping.

Revisorer har under året varit Nils Gärdström, vald av föreningen och Niclas Wärenfeldt BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.
I valberedningen ingår, Anders Uddgård sammankallande och Ellinore Andersson.
Som intern förvaltare/vicevärd har Ulf Sjöström fungerat.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	*Avtalstyp*
Upplands Boservie AB	Ekonomisk förvaltning
EFTAB	Teknisk förvaltare
Installationsbolaget	Elreparationer
Lobergs Rör	VVS
E-on	Elavtal, el och nät
Ena Energi	Fjärrvärme
ComHem	Bredband, tv och IP telefoni
Vardia	Fastighetsförsäkringar

Studie- och fritidsledare har under året varit Peter Eriksson.
Styrelsen har haft julbord på Haga Slott.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi
Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående 135 500 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 1 263 230 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 372 127 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån.

Underhåll och investeringar
Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 124 252 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 346 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 372 127 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under året har större underhåll/åtgärder utförts enligt nedan.

Smörjning fönster	18 838 kr
Klinkerläggning toaletter källare byte wc-stol, målning väggar	41 883 kr
Åtgärder OVK-besiktning	12 750 kr
Ventilationsdragning bastu	14 056 kr
Byte kallvattenstråk	179 467 kr
Nya tvättmaskiner	105 133 kr
Totalt	372 127 kr

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes under april månad 2018. Vid besiktning framkom inga väsentliga brister.

Utförda reparationer/underhåll:
2014 fönsterbyte i alla lägenheter och trapphus
2014 Byte av kall/varmvattenledningar till alla lägenheter
2015 Nya balkongfronter
2016/2017 Bastu installerad
2017 Säkerhetsdörrar till alla lägenheter. Nytt låssystem
2017 Brandklassade källardörrar
2018 Iordningställande av föreningslokal
2018 Byte kallvattenstråk
2018 Nya tvättmaskiner

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 2 % från 1 januari 2018.
Från 1 januari 2019 höjs årsavgiften med 2%.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 654 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 59 (60).
Under året har 11 (7) bostadsrätter överlåtits.
Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastigheter Fanna 25:3 och Fanna 26:14 har ett taxeringsvärde uppgående till 23 315 000 kr, varav byggnadsvärdet är 17 915 000 kr. Fastighetenerna byggdes 1957.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	2 rok	24 st
med sammanlagd yta av 3 059 kvm	3 rok	18 st
	4 rok	6 st
Summa bostadslägenheter		48 st
Garage		10 st
P-platser med motorvärmare		36 st
P-platser		3 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Vardia. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

allabrf.se

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	654	641	622	622
Låneskuld kr/kvm	1 588	1 630	1 664	1 702
Likvida medel	2 182	1 986	2 826	2 253
Kassalikviditet i %	41,5%	355,4%	307,0%	409,6%
Soliditet i %	22,3%	20,2%	24,4%	23,5%
Överskott för underhåll kr/kvm	220	167	193	216
Nettoomsättning	2 129	2 066	2 046	2 006
Resultat efter finansiella poster	136	-526	167	-273
Årets resultat	136	-526	167	-273
Eget kapital	1 514	1 378	1 904	1 737
varav underhållsfond	124	695	677	1 208
Utfört underhåll	372	883	271	783

Definitioner nyckeltal
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).
Låneskuld kr/kvm. Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.
Likvida medel består av föreningens placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.
Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån.
Soliditet beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.
Överskott för underhåll kr/kvm beräknas utifrån årets resultat +avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.
Nettoomsättning - de olika delposterna redovisas i not ”nettoomsättning”.
Resultat efter finansiella poster och *årets resultat* - se resultaträkningen.
Eget kapital och *underhållsfond* - se balansräkningens skuldsida.
Utfört underhåll visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

Förändring i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Redovisat resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	**126 200**	**-**	**694 543**	**1 083 638**	**-526 199**	**1 378 182**
Avsättning till fond för yttre underhåll			313 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-883 291			
Balanseras i ny räkning				44 092	526 199	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					135 500	135 500
Belopp vid årets utgång	**126 200**	**0**	**124 252**	**1 127 730**	**135 500**	**1 513 682**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 127 730
Årets resultat	135 500
Att disponera	1 263 230

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	346 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-372 127
Balanserat resultat	1 289 357
Summa	1 263 230

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	2 129 043	2 065 826
Summa rörelseintäkter		2 129 043	2 065 826
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 650 959	-2 251 853
Övriga externa kostnader	4	-9 556	-22 160
Personalkostnader och arvoden	5	-113 655	-100 102
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-151 566	-151 566
Summa rörelsekostnader		-1 925 736	-2 525 681
Rörelseresultat		203 307	-459 855
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 709	6 655
Räntekostnader och liknande resultatposter		-74 516	-72 999
Summa finansiella poster		-67 807	-66 344
Resultat efter finansiella poster		135 500	-526 199
Resultat före skatt		135 500	-526 199
Årets resultat		135 500	-526 199

allabrf.se

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	4 649 208	4 800 774
Summa materiella anläggningstillgångar		4 649 208	4 800 774
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		4 649 708	4 801 274
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		1 448	-308
Övriga fordringar	9	645 865	456 633
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	26 836	24 973
Summa kortfristiga fordringar		674 149	481 298
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	11	1 540 258	1 533 680
Summa kortfristiga placeringar		1 540 258	1 533 680
Summa omsättningstillgångar		2 214 407	2 014 978
SUMMA TILLGÅNGAR		6 864 115	6 816 252

allabrf.se

Balansräkning	**Not**	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		126 200	126 200
Fond för yttre underhåll		124 252	694 543
Summa bundet eget kapital		250 452	820 743
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 127 730	1 083 638
Årets resultat		135 500	-526 199
Summa fritt eget kapital		1 263 230	557 439
Summa eget kapital		1 513 682	1 378 182
Långfristiga skulder	12		
Övriga skulder till kreditinstitut		0	4 871 248
Summa långfristiga skulder		0	4 871 248
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	4 858 248	115 112
Leverantörsskulder		81 474	55 633
Skatteskulder		7 893	7 550
Övriga skulder	13	79 439	80 463
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	323 379	308 064
Summa kortfristiga skulder		5 350 433	566 822
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 864 115	6 816 252

allabrf.se

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 med 1 % per år varav det återstår 38 år. Avskrivningsplanen grundar sig på anläggningens redan avskrivna anskaffningsvärde och förväntade nyttjandeperiod.

Skulder till kreditinstitut
Av föreningens lån förfaller 4 730 Mkr 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.

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 %.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Årsavgifter bostäder	2 000 100	1 960 920
Hyresintäkter garage	36 300	33 600
Hyresintäkter p-platser	63 200	55 020
Överlåtelseavgift	14 776	5 600
Pantförskrivningsavgift	13 167	4 022
Övriga intäkter	1 500	6 664
Summa nettoomsättning	2 129 043	2 065 826

allabrf.se

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	83 545	85 530
Serviceavtal	10 169	8 845
Entreprenadstäd	35 163	44 384
Sotning och rengöring kanaler	3 294	0
Besiktningskostnader	0	43 125
Snörenhållning	33 416	41 210
Förbrukningsmaterial	12 902	18 456
Reparationer	152 724	209 224
Elavgifter	65 176	46 649
Uppvärmning	384 155	394 781
Vatten och avlopp	152 778	145 993
Sophämtning	66 684	66 252
Fastighetsförsäkringar	26 510	29 760
Kabel-TV, bredband m.m	55 659	55 650
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	65 326	64 270
Administrativ förvaltning enligt avtal	83 400	81 648
Övriga externa tjänster, drift	4 854	766
Studie- och fritidsverksamhet	13 178	8 785
Medlems- och föreningsavgifter	14 700	14 700
Bevakningskostnader	8 964	5 612
Övriga driftskostnader	6 235	2 922
Summa driftkostnader	1 278 832	1 368 562
Underhållskostnader		
Planerat underhåll fönster och dörrar	18 838	0
Planerat underhåll bostäder	0	479 597
Planerat underhåll källare	41 883	53 399
Planerat underhåll lokaler	0	197 789
Planerat underhåll ventilation	26 806	0
Planerat underhåll el-installationer	0	15 403
Planerat underhåll vatten och avlopp	179 467	0
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	105 133	0
Planerat underhåll lås-system	0	137 103
Summa underhållskostnader	372 127	883 291
Summa fastighets- och driftkostnader	1 650 959	2 251 853

allabrf.se

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Förbrukningsinventarier o dyl.	0	7 942
Kontorsmaterial och liknande	0	2 285
Konsultarvoden	261	3 305
Revisionsarvode extern revisor	9 295	8 768
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	0	-140
Summa övriga externa kostnader	9 556	22 160

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Vicevärdsarvode	46 080	40 320
Styrelsearvoden	35 044	34 766
Arvoden föreningsrevisor	2 285	2 215
Arvode valberedning	950	890
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	29 296	21 911
Summa personalkostnader och arvoden	113 655	100 102

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.	115	65
Ränteintäkter från placeringar	6 594	6 589
Ränteintäkter från skattekonto	0	2
Räntekostnader	-74 516	-72 999
Summa finansiella poster	59 735	66 344

allabrf.se

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	10 254 627	10 254 627
Ingående avskrivning på byggnader	-5 563 528	-5 411 962
Årets avskrivningar, byggnader	-151 566	-151 566
Bokförda värden byggnader	4 539 533	4 691 099
Mark	109 675	109 675
Utgående redovisat värde byggnader och mark	4 649 208	4 800 774
Taxeringsvärde byggnad	17 915 000	17 915 000
Taxeringsvärde mark	5 400 000	5 400 000

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Andel i HSB Uppsala	500	500
Summa andra långfr. v.pappersinnehav	500	500

Not 9 Övriga fordringar

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Avräkning klientmedelskonto	0	452 734
I avräkning med HSB Uppsala	642 031	65
Skattekonto	3 834	3 834
Summa övriga fordringar	645 865	456 633

allabrf.se

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Sophämtningskostnader	1 572	1 500
Försäkringspremier	9 402	7 705
Bevakningskostnader	1 579	1 504
Kabel-TV avgifter m.m.	13 311	13 308
Upplupna ränteintäkter	972	956
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	26 836	24 973

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
HSB Uppsala, bunden placering	1 540 258	1 533 680
Summa övriga kortfristiga placeringar	1 540 258	1 533 680

Kortfristiga placeringar med följande villkor:

	Ränta	Löptid	Belopp
HSB Uppsala, bunden placering	0,50 %	2019-08-28	426 838
HSB Uppsala, bunden placering	0,40%	2019-02-28	516 502
HSB Uppsala, bunden placering	0,40 %	2019-03-20	596 918
			1 540 258

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut	4 858 248	4 986 360
Summa långfristiga skulder	4 858 248	4 986 360
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	7 491 410	7 491 410
Summa ställda säkerheter	7 491 410	7 491 410

allabrf.se

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,45	2019-01-03	796 343
Stadshypotek	1,45	2019-02-04	858 000
Stadshypotek	1,45	2019-01-04	902 326
Stadshypotek	1,45	2019-01-04	962 030
Stadshypotek	1,45	2019-01-03	1 352 549
Summa			4 858 248
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-128 112
Avgår lån för omförhandling 2019			-4 730 136
Totalt			0
Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år			4 217 688

Not 13 Övriga skulder

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Fond för inre underhåll	70 376	72 543
Källskatt för arvoden och personallöner	4 426	1 008
Avräkning sociala avgifter	4 637	923
Övriga kortfristiga skulder	0	5 989
Summa övriga skulder	79 439	80 463

allabrf.se

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Löner och arvoden	45 005	41 936
Arbetsgivaravgifter	13 000	9 102
Reparationskostnader	12 985	0
Underhållsutgifter	0	1 855
Kostnader för förvaltningsavtal	6 875	6 875
Arvode revison	9 091	8 709
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	10 826	12 896
Elavgifter	11 848	7 415
Uppvärmningskostnader	42 744	43 038
Förutbetalda hyror och avgifter	140 834	152 302
Upplupna räntekostnader	15 993	16 423
Övrigt upplupet och förutbetalt	14 178	7 513
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	323 379	308 064

Enköping 2019-03-19

Fredrik Sjöstedt

Pasi Ryynänen

Peter Eriksson

Neriana Lundin

Magnus Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-22

Nils Gärdström
Av föreningen vald revisor

Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf 109 Fannagården i Enköping, org.nr. 717000-0116

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 109 Fannagården i Enköping för år 2018.

Enligt vår 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.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf 109 Fannagården i Enköping för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Enköping den 22/3 - 2019

Niclas Wärenfeldt	Nils Gärdström
BoRevision i Sverige AB	Av föreningen vald revisor
Av HSB Riksförbund utsedd revisor	

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