allabrf.se

HSB:s Brf 75 Gredelby i Knivsta



Kallelse till stämma

och

Årsredovisning för 2015

allabrf.se

Härmed kallas medlemmarna i HSB Brf 75 Gredelby i Knivsta till ordinarie föreningsstämma.

TORSDAGEN den 14 april 2016 kl. 18.30

LOKAL: Kvartersgården

D A G O R D N I N G

1. val av ordförande vid stämman;
2. val av sekreterare vid stämman;
3. godkännande av röstlängd;
4. fastställande av dagordning;
5. val av två justeringsmän;
6. fråga om kallelse behörigen skett;
7. styrelsens årsredovisning;
8. revisorernas berättelse;
9. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen;
10. beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt balansräkningen;
11. beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna;
12. fråga om arvoden för styrelseledamöterna och revisorer för kommande verksamhetsår samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter;
13. val av styrelseledamöter och suppleanter;
14. val av revisor/er och suppleant;
15. val av valberedning;
16. erforderligt val av fullmäktige med suppleanter och övriga representanter i HSB;
17. övriga i kallelsen anmälda ärenden;
18. stämman avslutas;

STYRELSEN

Välkomna

allabrf.se

Styrelsen för HSB:s Brf 75 Gredelby i Knivsta får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 till och med 2015-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt, för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet samt i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har god ekonomi och den förväntas också vara bra i fortsättningen.
Byte av ventilation till alla bostadsrätter var budgeterat till 2014 men faktureringen skedde 2015 och belastar därmed år 2015 års resultat.

Föreningens ekonomi

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se not 1 under tilläggsupplysningar.

Ombyggnader kan enligt nya redovisningsregler komma att redovisas som en kostnad i större utsträckning än enligt tidigare regler. Detta i sin tur kan innebära att föreningen visar ett underskott i resultaträkningen.

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 248 511 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till -26 122 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 646 222 kr.

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 618 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.

Fastighet
Föreningens fastigheter Knivsta Gredelby 7:56 har ett taxeringsvärde uppgående till 23 786 000 kr, varav byggnadsvärdet är 17 576 000 kr.

Föreningens hus byggdes 1985.

Lägenhetsfördelning
Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

		Antal
Bostadslägenheter med bostadsrätt	2 rok	8
med sammanlagd yta av 3 052 kvm	3 rok	16
	4 rok	8
	5 rok	4
Summa bostadslägenheter		36
Carport med motorvärmare		16
P-plats med motorvärmare		18

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar inklusive Tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

Underhåll av fastigheten
Under året har följande underhållsarbete genomförts:

- Utbyte av ventilation i samtliga bostadsrätter.
- Köket har renoverats och det har gjorts inköp av husgeråd. Köket beställdes 2015 men fakturerades 2016 vilket kommer att påverka 2016 års resultat.

Följande åtgärder planeras inför nästa år:

- Utbyte av betongtrappor i samtliga hus, Upphandling pågår. Färdigställande av utomhusmiljön kommer att ske.

Föreningens underhållsfond
Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 292 086 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 338 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 646 222 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Den årliga besiktningen enligt stadgarna gjordes den 28 augusti 2015.

MEDLEMSINFORMATION
Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 44.
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 5, antal avgående medlemmar under räkenskapsåret 4.
Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 45.

Under året har 4 (3) bostadsrätter överlåtits.
Inom parentes anges antal föregående år.

Styrelse
Styrelsen har följande sammansättning:

Arne Malmén	ordförande
Ola Forsgren	vice ordförande
Fredrik Söderlind	sekreterare
Björn Jansson	ledamot
Marcus Petterson	ledamot
Anders Bergquist	ledamot
Claes Lindgren	ledamot utsedd av HSB Uppsala

Suppleanter är:
Stefan Mattsson

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelsens ledamöter Arne Malmén, Fredrik Söderlind och Anders Bergquist, samt suppleanten Stefan Mattsson.

Revisorer
Revisorer är Fredrik Wannmyr med Marie Schleiman Jensen som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning
I valberedningen ingår Sven-Erik Eriksson (sammankallande) och Ronny Melander.

Sammanträden
Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 april 2015.
Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Skötsel av fastigheterna
Fastigheterna har skötts av Svanängs Fastighetsservice enligt avtal.

Administration
Allmän administration har hanterats av styrelsen då vicevärd saknas.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

Studie- och fritidsverksamhet
Någon studie och fritidsledare har inte funnits under året.

Övrigt
Från och med 2014 gäller ny normgivning från Bokföringsnämnden gällande regler för årsredovisningar, se text under tilläggsupplysningar.

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.

	2015	2014	2013	2012	2011
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	618	618	785	589	589
Låneskuld kr/kvm	4 415	4 496	4 576	4 693	4 772
Likvida medel	2 348	3 535	3 194	3 134	3 563
Kassalikviditet	425,1%	235,1%	563,1%	580,5%	523,6%
Soliditet	17,8%	17,8%	21,3%	20,7%	21,2%
Överskott för underhåll kr/kvm	216	110	183	173	154
Nettoomsättning	1 945	1 938	2 464	1 844	1 844
Resultat efter finansiella poste	-249	-620	48	-236	99
Årets resultat	-249	-620	48	-236	99
Eget kapital	2 990	3 238	3 858	3 811	4 047
varav underhållsfond	2 292	2 910	2 784	2 997	2 824
Utfört underhåll	646	956	212	551	164

** 2013 innehåller 16 månader då föreningen gick från brutet räkenskapsår till kalenderår.*

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 avräkning klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.
Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager och förutbetalda kostnader/ upplupna intäkter i förhållande till kortfristiga skulder.
Soliditet beräknas som justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.
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.

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

RESULTATDISPOSITION
Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	222 389
Årets resultat	-248 511
Att disponera	-26 122

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	338 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-646 222
Balanserat resultat	282 100
	-26 122

RESULTATRÄKNING	1	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 945 018	1 937 908
Summa rörelseintäkter		**1 945 018**	**1 937 908**
Rörelsekostnader			
Fastighets- och driftkostnader	3	- 1 518 074	- 1 781 383
Övriga externa kostnader	4	- 8 545	- 18 551
Personalkostnader	5	- 77 316	- 95 049
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 261 350	- 261 350
Summa rörelsekostnader		**- 1 865 285**	**- 2 156 333**
Rörelseresultat		**79 733**	**-218 425**
Finansiella poster	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 778	36 064
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 341 022	- 438 028
Summa finansiella poster		**-328 244**	**-401 964**
Resultat efter finansiella poster		**-248 511**	**-620 389**
Årets resultat		**-248 511**	**-620 389**

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2015-12-31	2014-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	14 398 524	14 659 874
Summa materiella anläggningstillgångar		14 398 524	14 659 874
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**14 399 024**	**14 660 374**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	10	471 046	1 014 533
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	29 311	35 058
Summa kortfristiga fordringar		500 357	1 049 591
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	12	1 877 156	2 520 534
Summa kortfristiga placeringar		1 877 156	2 520 534
Summa omsättningstillgångar		**2 377 513**	**3 570 125**
SUMMA TILLGÅNGAR		**16 776 537**	**18 230 499**

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		723 596	723 596
Fond för yttre underhåll		2 292 086	2 909 741
Summa bundet eget kapital		3 015 682	3 633 337
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		222 389	225 123
Årets resultat		-248 511	-620 389
Summa fritt eget kapital		-26 122	-395 266
Summa eget kapital	13	**2 989 561**	**3 238 071**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	13 227 709	13 474 113
Summa långfristiga skulder		**13 227 709**	**13 474 113**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	246 404	246 404
Leverantörsskulder		52 014	1 011 891
Skatteskulder		13 027	14 537
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	247 822	245 483
Summa kortfristiga skulder		**559 267**	**1 518 315**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**16 776 537**	**18 230 499**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	16 932 000	16 932 000
Summa ställda säkerheter	**16 932 000**	**16 932 000**
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Årsredovisningen upprättas för andra gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan de två senaste räkenskapsåren och de närmast föregående räkenskapsåren.

Enligt beslut av Bokföringsnämnden är progressiva avskrivningar inte tillåtna i det nya regelverket, vilket kan ha påverkat avskrivningarnas storlek.

Detta kan medföra att årets resultat och jämförelsetal avviker från tidigare framtagen årsredovisning och budget.

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 80-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 50 år.

Underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 procent.
Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 12 581 769 kr.

Not 1 Förenklat kassaflöde	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
Resultat efter finansiella poster	-248 511	-620 389
Tillkommer: avskrivningar	261 350	261 350
Ökning/minskning av långfristiga skulder	-246 404	-246 404
Årets förenklade kassaflöde	**-233 565**	**-605 443**

Resultat efter finansiella poster justeras genom att avskrivningarna (som inte innebär någon utbetalning) ersätts av föreningens amorteringar (som är en utbetalning). Förenklat kassaflöde är relevant under förutsättning att amorteringstakten på föreningens lån är i överensstämmelse med tillgångarnas beräknade livslängd.

Not 2 Nettoomsättning	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
Årsavgifter bostäder	1 886 688	1 886 688
Hyresintäkter garage	38 430	30 720
Hyresintäkter p-platser	19 900	20 500
Summa nettoomsättning	**1 945 018**	**1 937 908**

Not 3 Fastighets- och driftkostnader	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	88 376	88 375
Snörenhållning	1 700	850
Förbrukningsmaterial	1 540	4 280
Reparationer	18 025	8 238
Elavgifter	57 390	41 451
Uppvärmning	292 417	273 497
Vatten och avlopp	138 696	128 865
Sophämtning	64 026	54 315
Fastighetsförsäkringar	40 655	37 995
Kabel-TV, bredband m.m.	31 550	34 773
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	67 788	67 392
Administrativ förvaltning enligt avtal	45 558	44 809
Övriga externa tjänster, drift	8 235	5 974
Studie- och fritidsverksamhet	4 589	9 996
Medlems- och föreningsavgifter	11 100	11 100
Övriga driftkostnader	207	13 818
Summa driftkostnader	**871 852**	**825 728**
Underhållskostnader		
Planerat underhåll mark	29 169	0
Planerat underhåll lokaler	3 799	10 755
Planerat underhåll ventilation	613 254	944 900
Summa underhållskostnader	**646 222**	**955 655**
Summa fastighets- och driftkostnader	**1 518 074**	**1 781 383**

Not 4 Övriga externa kostnader	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
Förbrukningsinventarier o dyl.	0	3 000
Kontorsmateriel och liknande	0	7 006
Konsultarvoden	292	135
Revisionsarvode extern revisor	8 253	8 410
Summa övriga externa kostnader	**8 545**	**18 551**

Not 5 Personalkostnader	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
Styrelsearvode	56 832	70 304
Revisionsarvode föreningsrevisor	2 000	2 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	18 484	22 745
Summa personalkostnader	**77 316**	**95 049**

Not 6 Av- och nedskrivningar	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
Avskrivning byggnader	261 350	261 350
Summa av- och nedskrivningar	**261 350**	**261 350**

Not 7 Finansiella poster	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	302	4 006
Ränteintäkter från placeringar	12 323	31 954
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	107	82
Ränteintäkter från skattekonto	46	22
Räntekostnader	-341 022	-438 028
Summa finansiella poster	**-328 244**	**-401 964**

Not 8 Materiella anläggningstillgångar	2015-12-31	2014-12-31
Fastigheter		
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	16 324 600	16 324 600
Ingående avskrivningar på byggnader	-2 995 726	-2 734 376
Årets avskrivningar, byggnader	-261 350	-261 350
Bokförda värden byggnader	**13 067 524**	**13 328 874**
Mark	1 331 000	1 331 000
Utgående planenligt restvärde fastigheter	**14 398 524**	**14 659 874**
Taxeringsvärde byggnader	17 576 000	17 304 000
Taxeringsvärde mark	6 210 000	6 118 000

Not 9 Andra långfr. värdepappersinnehav	2015-12-31	2014-12-31
Aktier och andelar		
Andel i HSB Uppsala	500	500
Summa andra långfr. v.pappersinnehav	**500**	**500**

Not 10 Övriga fordringar	2015-12-31	2014-12-31
Avräkning klientmedelskonto	222 430	0
I avräkning med HSB Uppsala	240 242	1 006 205
Avräkning skatter och avgifter	8 374	8 328
Summa övriga fordringar	**471 046**	**1 014 533**

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Sophämtningskostnader	994	0
Försäkringspremier	13 657	13 340
Kabel TV-avgifter m.m.	4 579	8 186
Förvaltningsavtal	7 666	8 552
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	996	0
Upplupna ränteintäkter	1 419	4 980
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	**29 311**	**35 058**

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar	2015-12-31	2014-12-31
HSB Uppsala, bunden placering *	1 877 156	2 520 534
Summa övriga kortfristiga placeringar	**1 877 156**	**2 520 534**

** Belopp 819 736 kr, ränta 0,26 %, löptid tom 2016-11-27*
Belopp 1 057 420 kr, ränta 0,26 %, löptid tom 2016-01-20

Not 13 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition enl stämmobeslut	Räkenskaps-årets resultat	Belopp vid årets utgång
Insatser	723 596			723 596
Summa medlemsinsatser	*723 596*	*0*	*0*	*723 596*
Underhållsfond	2 909 741	-617 655		2 292 086
Balanserat resultat	225 123	-2 734		222 389
Redovisat resultat	-620 389	620 389	-248 511	-248 511
	3 238 071	0	-248 511	2 989 560

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Löptid	Skuldbelopp
Stadshypotek	1,68%	2016-01-03	4 174 043
Stadshypotek	2,74%	2019-09-30	4 658 607
Stadshypotek	1,65%	2016-03-30	4 641 463
Summa			13 474 113
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			246 404
Summa			13 227 709
Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år			12 242 093

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	**2014-12-31**
Löner och arvoden	2 000	2 000
Arbetsgivaravgifter	628	628
Reparationskostnader	7 500	0
Arvode revision	8 250	8 085
Elavgifter	16 994	10 174
Uppvärmningskostnader	40 721	43 197
Förutbetalda hyror och avgifter	154 375	156 990
Upplupna räntekostnader	17 354	23 784
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	625
Summa uppl kostn och förutbet int	**247 822**	**245 483**

Knivsta 2016 - 03 10

Arne Malmén

Ola Forsgren

Fredrik Söderlind

Björn Jansson

Marcus Pettersson

Anders Bergquist

Claes Lindgren

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2016- 03 16

Fredrik Wannmyr
Av föreningen vald revisor

Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd

allabrf.se

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Brf 75 Gredelby i Knivsta, org.nr. 716401-3406

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Brf 75 Gredelby i Knivsta för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2015 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB:s Brf 75 Gredelby i Knivsta för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Uppsala 2016-03-16

Fredrik Wannmyr	Niclas Wärenfeldt
Av föreningen vald revisor	BoRevision AB Av HSB Riksförbund förordnad revisor

allabrf.se

allabrf.se

Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en bostadsrättsförening

Årsredovisning
En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolvmånadersperiod. En årsredovisning består av fyra olika delar: En förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt tilläggs- och notupplysningar. Syftet med årsredovisningen är att den ska, med de olika delar som ingår i den, ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Det är styrelsen som avger årsredovisningen och det är styrelsen som ansvarar för årsredovisningen. Det är därför styrelsen skriver under årsredovisningen. Regler kring årsredovisningar återfinns i bl.a. årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelse
Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen som genom översikter och text berättar om föreningens verksamhet, ekonomi och händelser under året eller efter årets slut. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

Resultaträkning
En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under en viss tidsperiod. Normalt är tidsperioden som redovisas tolv månader och är 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. förra årets intäkter och kostnader.

Balansräkning
I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. Tillgångars belopp som redovisas här är normalt tillgångarnas nominella värde. Till exempel så motsvarar vanligtvis inte beloppet som byggnaden och marken är upptagna till i balansräkningen marknadsvärdet för byggnaden och marken, utan marknadsvärdet är normalt högre och ibland väsentligt högre. 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.

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.
Exempel på tillgångar som skrivs av kan vara byggnader, maskiner eller inventarier. Avskrivning ska alltid ske av anläggningstillgång, mark undantagen, om det sker en förslitning av tillgången. I praktiken innebär detta att bostadsrättsföreningens byggnad alltid ska skrivas av eftersom byggnaden åldras och löpande nyttjas och förslits. 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.

Den årliga avskrivningen påverkar resultat- räkningen som en kostnad.

Föreningens intäkter (årsavgifter)
En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt. 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. Läs mer under rubriken underhållsfond.

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 förbryllande då det missvisande sker tolkningar till begreppet ”fond”, som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll (”underhållsfond”) 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 (sista raden i resultaträkningen) kan vara svårt att tolka. Detta beror på att de räkenskapsår då föreningen utför planerade underhållsåtgärder resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen. Denna kostnad påverkar årets resultat vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen har otillräckliga avgiftsuttag men så behöver nödvändigtvis inte vara fallet om föreningen tidigare har gjort avsättning till underhållsfonden, vilket kan ianspråktas i resultatdispositionen (se mer om detta nedan). Enkelt uttryckt har föreningen tagit höjd för denna kostnad under tidigare räkenskapsår.

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 Upplands Boservice AB och 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.

Enligt bostadsrättslagen finns krav på att det i föreningens stadgar anges grunderna för hur medel ska reserveras för att säkerställa underhållet av föreningens hus. 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.

Styrelsen ger därmed genom årsredovisningen sitt förslag på avsättning till och ianspråktagande ur underhållsfonden och det är, om inte stadgarna anger annat, stämman som fattar beslut utifrån styrelsens förslag. Det innebär i sin tur att det är först efter stämman som avsättning och ianspråktagande av fonden är beslutad och bokförs (där stadgarna anger att stämman är behörigt organ att fatta beslut om avsättning till fonden).

Fonden för yttre underhåll redovisas under posten eget kapital i balansräkningen och är en del av det bundna egna kapitalet.

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).