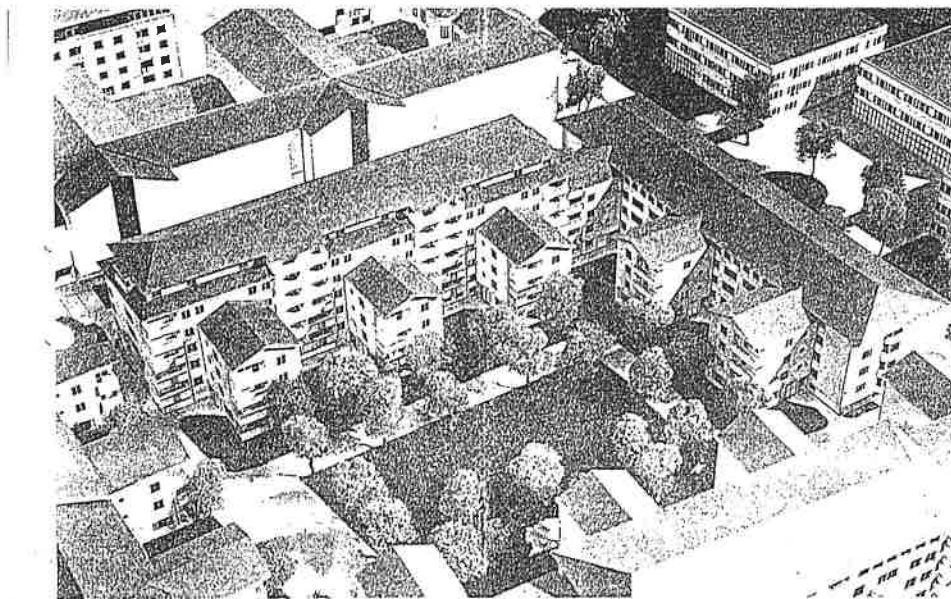


2017/2018

ÅRSREDOVISNING Bostadsrättsförening Sigurd



Modellfoto brf Sigurds hus.

Här kommer föreningens årsredovisning.

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månadersperiod. Syftet med årsredovisningen är att den ska ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Viktigt är att ni tar er tid och läser igenom den. Spara den gärna.

Att bo i en bostadsrätt

Bostadsrätt är en form av boende där bostadsrättsföreningen äger fastigheten medan bostadsrättsinnehavaren är medlem i bostadsrättsföreningen och har nyttjanderätt till sin bostad.

Det finns stora möjligheter att själv påverka sitt boende genom att aktivt delta i styrelsens arbete samt genom möjligheten att förändra i sin bostad.

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen där styrelsen redogör det gångna året samt eventuella planer för nästkommande år. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

Resultaträkning

En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under föreningens räkenskapsår. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. föregående års intäkter och kostnader.

Balansräkning

I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldot per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

Noter

Noter är upplysningar och specifikationer över olika poster i balans- och resultaträkningen. Här framgår även vilka redovisnings- och värderingsprinciper föreningen tillämpar.

Kontakt

Vid frågor om ditt boende eller bostadsrättsförening kontakta styrelsen eller Upplands Boservice AB

Brf Sigurd
Org nr 716401-3026

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017-07-01 - 2018-06-30

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
Upplýsningar till resultaträkningen	10
Upplýsningar till balansräkningen	13

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Sigurd (716401-3026) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-07-01 - 2018-06-30.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1982. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Kungsängen 11:13 som byggdes år 1985 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 29 januari 2016.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 november 2017. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

		vald år
Gunnar Nygren	ordförande	2017 för 1 år
Sören Jansson	vice ordförande	2017 för 2 år
Ewa Almqvist	sekreterare	2017 för 2 år
Birgitta Rydow	ledamot	2016 för 2 år
Camilla Dolk	suppleant	2017 för 1 år
Agneta Ekström	suppleant	2017 för 1 år
Zofia Kurowska	suppleant	2017 för 1 år
Hans Ekström	suppleant	2017 för 1 år

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Gunnar Nygren, Birgitta Rydow samt suppleanterna Camilla Dolk, Agneta Ekström, Zofia Kurowska och Hans Ekström.

Firmatecknare är ledamöterna två i förening.
Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Niclas Wärenfeldt från BoRevision AB.

I valberedningen ingår Vega Otterland, sammankallande, Carl-Gustaf Albemark och Olle Söder.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<u>Avtalsområde</u>	<u>Leverantör</u>
Fastighetsskötsel	Upplands Boservice AB
Städning	Glans & Fresh AB
El	Vattenfall
Fjärrvärme	Vattenfall
Vatten	Uppsala vatten
Internetleverantör	Comhem
TV	Comhem
Hisservice	Uppsala Lyftservice
Sophämtning	Uppsala vatten
Returpappershämtning	Returpapper Centralen
Ventilationsservice	Åke Huss AB
Trädgården	Arbetsgrupp bland medlemmarna

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 508 403 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 1 128 318 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 577 490 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. Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde för räkenskapsåret. Detta beror på att förening gjort större amorteringar under året. Amorteringarna har uppgått till 1 015 000 kr.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 450 000 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 650 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 450 000 kr ur fonden för täckande av utgifter för en del av genomfört underhåll.

Upprustningen av trappuppgångarna har avslutats och därmed har alla sex trapphusen målats om (väggar, tak, dörrar m.m.) och fått ny energisnål LED-belysning. Avloppsledningarna har rensolats i förebyggande syfte. En av föreningens fyra tvättmaskiner har bytts ut. Vid årsmötet skedde en första behandling av de stadgeändringar som är följden av ändrad lagstiftning. Under året har styrelsen utrett frågan om ett gemensamt elavtal för alla lägenheter och ett förslag kommer att presenteras vid årsmötet. En kartläggning har påbörjats av hur nuvarande lösning för bredband och TV fungerar och vilka behov av förändring som finns.

Planerat underhåll de fem senaste åren

Spolning av avloppssystemet	2013/2014
Renovering av gästlägenhetens dusch/WC	”
Byte av fläktar till ventilationssystemet	”
Byte av inpasseringssystem, inkl porttelefoner	”
Byte av ytterdörrar till källarna	”
Nya hissar i två trappuppgångar	2015/2016
Ny torktumlare till tvättstuga 4A	”
Byte av fönsterbleck och -plåt i ett 40-tal fönster	”
Ny värmväxlare till undercentralen	”
Nya hissar i resterande fyra trappuppgångar	2016/2017
Ny torktumlare till tvättstuga 4B	”
Upprustning av två trappuppgångar	”
Upprustning av fyra trappuppgångar	2017/2018
Ny tvättmaskin till tvättstuga 4A	”
Spolning av avloppssystemet	”

Under nästa år skall utrustning installeras för avluftning och filtrering av vatten för uppvärmningen, i syfte att få säkrare värme i alla lägenheter.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes under maj 2018.

Styrelsen beslutade att inte höja årsavgifterna till 1 juli 2018.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 599 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 138 (138).

Under året har 15 (7) bostadsrätter överlåtit.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Kungsängen 11:13 har ett taxeringsvärde uppgående till 126 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 71 000 000 kr. Fastigheten bebyggdes 1985.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	2 st
med sammanlagd yta av 7 563 kvm	2 rok	31 st
	3 rok	44 st
	4 rok	25 st
Bostadslägenheter med hyresrätt	2 rok	<u>1 st</u>
Summa bostadslägenheter		103 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade med bostadsrättstillägg hos Länsförsäkringar genom Bolander & Co.

Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I ”likvida medel” ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. ”Kassalikviditet” visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. ”Överskott för underhåll” är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	599	599	599	599
Låneskuld kr/kvm	5 146	5 280	5 040	5 612
Likvida medel	1 725	1 820	1 008	1 683
Kassalikviditet i %	170,7	173,2	81,6	104,5
Soliditet i %	20,7	19,9	21,9	14,6
Överskott för underhåll kr/kvm	272	233	174	179
Nettoomsättning	4 852	4 838	4 844	4 783
Resultat efter finansiella poster	508	-1 285	-1 852	682
Årets resultat	508	-1 285	-1 852	682
Eget kapital	10 341	9 833	11 118	7 630
varav underhållsfond	450	450	2 116	1 666
Utfört underhåll	577	2 026	2 416	0

Definitioner nyckeltal

Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

Låneskuld kr/kvm. Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

Likvida medel består av föreningens placeringar, banktillgodohavanden, skattekonto 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 <u>insatser</u>	Upplåtelse <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 473 555	5 289 617	450 000	1 904 901	-1 284 986	9 833 087
Avsättning till fond för yttre underhåll			-			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-			
Balanseras i ny räkning				-1 284 986	1 284 986	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					508 403	508 403
Belopp vid årets utgång	3 473 555	5 289 617	450 000	619 915	508 403	10 341 490

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	619 915
Årets resultat	508 403
	<hr/>
Att disponera	1 128 318
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	650 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-450 000
Balanserat resultat	928 318
	<hr/>
Summa	1 128 318

Ekonomisk ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 851 806	4 838 088
Övriga rörelseintäkter	3	80 133	0
Summa rörelseintäkter		<u>4 931 939</u>	<u>4 838 088</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-2 852 789	-4 527 135
Övriga externa kostnader	5	-30 813	-20 173
Personalkostnader och arvoden	6	-154 155	-138 677
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-770 993	-770 993
Summa rörelsekostnader		<u>-3 808 750</u>	<u>-5 456 978</u>
Rörelseresultat		1 123 189	-618 890
Finansiella poster	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		628	174
Räntekostnader och liknande resultatposter		-615 414	-666 270
Summa finansiella poster		<u>-614 786</u>	<u>-666 096</u>
Resultat efter finansiella poster		508 403	-1 284 986
Resultat före skatt		<u>508 403</u>	<u>-1 284 986</u>
Årets resultat		508 403	-1 284 986

Balansräkning	Not	2018-06-30	2017-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	48 070 042	48 841 034
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>48 070 042</u>	<u>48 841 034</u>
Summa anläggningstillgångar		48 070 042	48 841 034
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		0	40
Övriga fordringar	9	1 209 556	623 102
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	209 686	193 017
Summa kortfristiga fordringar		<u>1 419 242</u>	<u>816 159</u>
Kassa och bank			
Kassa och Bank	11	515 652	1 200 000
Summa kassa och bank		<u>515 652</u>	<u>1 200 000</u>
Summa omsättningstillgångar		1 934 894	2 016 159
SUMMA TILLGÅNGAR		50 004 936	50 857 193

Balansräkning	Not	2018-06-30	2017-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 763 172	8 763 172
Fond för yttre underhåll		450 000	450 000
		<hr/>	<hr/>
Summa bundet eget kapital		9 213 172	9 213 172
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		619 915	1 904 901
Årets resultat		508 403	-1 284 986
		<hr/>	<hr/>
Summa fritt eget kapital		1 128 318	619 915
Summa eget kapital		10 341 490	9 833 087
<i>Långfristiga skulder</i>	12		
Övriga skulder till kreditinstitut		35 217 900	39 547 900
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		35 217 900	39 547 900
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	3 700 000	385 000
Leverantörsskulder		165 024	120 788
Skatteskulder		3 830	0
Övriga skulder	13	0	4 456
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	576 692	965 962
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		4 445 546	1 476 206
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 004 936	50 857 193

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 68 år. Avskrivning på ombyggnad av lokaler till lägenheter sker på 30 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

Av föreningens lån förfaller 3 700 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs 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

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Årsavgifter bostäder	4 520 976	4 520 976
Hysesintäkter bostäder	60 000	60 000
Hysesintäkter garage	134 400	134 400
Hysesintäkter p-platser	88 950	90 960
Överlåtelseavgift	13 440	5 552
Pantförskrivningsavgift	7 630	3 987
Övriga intäkter	26 410	22 213
Summa nettoomsättning	4 851 806	4 838 088

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<u>2017-07-01</u> <u>-2018-06-30</u>	<u>2016-07-01</u> <u>-2017-06-30</u>
Erhållna försäkringsersättningar	80 133	0
Summa övriga rörelseintäkter	80 133	0

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	<u>2017-07-01</u> <u>-2018-06-30</u>	<u>2016-07-01</u> <u>-2017-06-30</u>
Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	150 606	145 992
Serviceavtal	40 095	38 787
Entreprenadstäd	86 800	77 178
Besiktningkostnader	10 304	6 614
Snörenhållning	2 889	5 626
Förbrukningsmaterial *	39 342	9 196
Reparationer	247 742	603 497
Elavgifter	208 721	204 861
Uppvärmning	555 651	536 973
Vatten och avlopp	154 444	157 106
Sophämtning **	156 775	118 388
Fastighetsförsäkringar	92 249	86 363
Kabel-TV, bredband m.m	92 333	90 714
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	137 711	130 604
Administrativ förvaltning enligt avtal	80 122	71 199
Övriga externa tjänster, drift	0	3 735
Studie- och fritidsverksamhet	6 000	5 000
Medlems- och föreningsavgifter	7 290	7 290
Garage och parkeringskostnader	198 360	198 360
Övriga driftskostnader	7 865	3 961
Summa driftkostnader	2 275 299	2 501 444

* Ingår mattor för 16 tkr.

** Ingår kostnad för container med 20 tkr.

	<u>2017-07-01</u> <u>-2018-06-30</u>	<u>2016-07-01</u> <u>-2017-06-30</u>
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll trapphus	514 375	241 041
Planerat underhåll vatten och avlopp	89 324	0
Planerat underhåll hissar *	-91 594	1 714 400
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	65 385	70 250
	<hr/>	<hr/>
<i>Summa underhållskostnader</i>	577 490	2 025 691
* Avser en kreditering avseende hissprojektet.		
Summa fastighets- och driftkostnader	2 852 789	4 527 135

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2017-07-01</u> <u>-2018-06-30</u>	<u>2016-07-01</u> <u>-2017-06-30</u>
Kontorsmaterial och liknande	1 541	376
Telefon och porto	5 233	6 039
Konsultarvoden	11 463	571
Revisionsarvode extern revisor	12 576	13 187
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga externa kostnader	30 813	20 173

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	<u>2017-07-01</u> <u>-2018-06-30</u>	<u>2016-07-01</u> <u>-2017-06-30</u>
Styrelsearvoden	113 990	106 799
Arvode valberedning	2 000	2 000
Övriga arvoden	8 500	8 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	29 665	21 878
	<hr/>	<hr/>
Summa personalkostnader och arvoden	154 155	138 677

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Finansiella poster

	<u>2017-07-01</u> <u>-2018-06-30</u>	<u>2016-07-01</u> <u>-2017-06-30</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	628	129
Ränteintäkter från skattekonto	0	45
Räntekostnader	-615 414	-666 270
Summa finansiella poster	-614 786	-666 096

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2018-06-30</u>	<u>2017-06-30</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	57 780 594	57 780 594
Ingående avskrivning på byggnader	-9 167 559	-8 396 567
Årets avskrivningar, byggnader	-770 993	-770 993
Bokförda värden byggnader	47 842 042	48 613 034
Mark	228 000	228 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	48 070 042	48 841 034
Taxeringsvärde byggnad	71 000 000	71 000 000
Taxeringsvärde mark	55 000 000	55 000 000

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2017-07-01</u> <u>-2018-06-30</u>	<u>2016-07-01</u> <u>-2017-06-30</u>
Avräkning klientmedelskonto	744 070	615 157
I avräkning med HSB Uppsala	454 254	4 043
Skattekonto	11 232	625
Skattefordran	0	3 277
Summa övriga fordringar	1 209 556	623 102

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2017-07-01</u> <u>-2018-06-30</u>	<u>2016-07-01</u> <u>-2017-06-30</u>
Hyror	49 590	49 590
Kostnader för vatten och avlopp	19 679	13 123
Sophämningskostnader	8 856	8 856
Försäkringspremier	92 478	83 842
Kabel-TV avgifter m.m.	23 263	22 897
Förvaltningsavtal	15 363	14 669
Upplupna ränteintäkter	457	40
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	209 686	193 017

Not 11 Kassa och bank

	<u>2017-07-01</u> <u>-2018-06-30</u>	<u>2016-07-01</u> <u>-2017-06-30</u>
Swedbank	515 652	1 200 000
Summa kassa och bank	515 652	1 200 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	<u>2018-06-30</u>	<u>2017-06-30</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	38 917 900	39 932 900
Summa långfristiga skulder	38 917 900	39 932 900
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	50 379 000	50 379 000
Summa ställda säkerheter	50 379 000	50 379 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2018-06-30</u>
Swedbank	1,42	2019-11-25	12 650 000
Swedbank	1,82	2023-05-25	9 312 500
Swedbank	0,70	2019-05-28	1 700 000
Swedbank	0,88	2018-09-25	2 000 000
Swedbank	1,50	2022-11-25	13 255 400
Summa			38 917 900
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			<u>-3 700 000</u>
Totalt			35 217 900

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 36 992 900

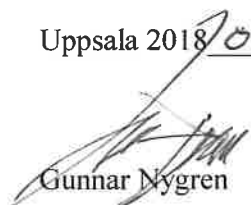
Not 13 Övriga skulder

	<u>2017-07-01</u> <u>-2018-06-30</u>	<u>2016-07-01</u> <u>-2017-06-30</u>
Övriga kortfristiga skulder	0	4 456
Summa övriga skulder	0	4 456

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2017-07-01</u> <u>-2018-06-30</u>	<u>2016-07-01</u> <u>-2017-06-30</u>
Löner och arvoden	58 200	54 400
Arbetsgivaravgifter	12 870	10 104
Reparationskostnader	0	361 896
Kostnader för förvaltningsavtal	6 525	6 525
Arvode revision	12 500	12 112
Elavgifter	15 001	12 533
Uppvärmningskostnader	20 081	24 924
Förutbetalda hyror och avgifter	384 769	394 209
Upplupna räntekostnader	66 746	89 260
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	<u>576 692</u>	<u>965 963</u>

Uppsala 2018 09 26



Gunnar Nygren



Sören Jansson

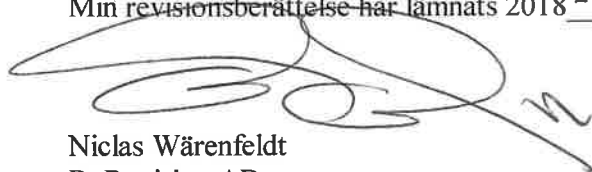


Ewa Almqvist



Birgitta Rydow

Min revisionsberättelse har lämnats 2018 -10-25.



Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sigurd, org.nr. 716401-3026

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sigurd för år 2017/2018.

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 30 Juni 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 uttalande

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

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sigurd för år 2017/2018 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:

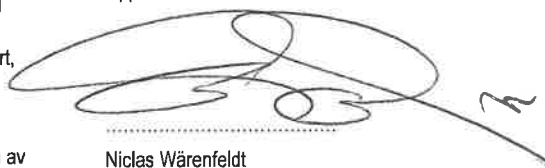
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 25/10 2018



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

Avskrivning

Ordet avskrivning är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång).

Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången. I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår 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).

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