

Bostadsrättsföreningen Salabacke, Uppsala
Org nr 769607-5774

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	5
Flerårsöversikt	6
Förändring i eget kapital	7
Resultatdisposition	7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	12
Upplýsningar till resultaträkningen	12
Upplýsningar till balansräkningen	15

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

JP AT
JA B

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Salabacke, Uppsala (769607-5774) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2001. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Sala backe 1:48 som byggdes år 2003 i vilka man upplåter lägenheter. 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 2018-09-04.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-25. Extra stämma hölls 2019-12-10. Stämman beslutade för en stadgändring så att ordförande ska utses av årsstämman och inte utses av styrelsen. Ny extrastämma utlyses till 2020-02-04. Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Lars-Erik Pettersson	Ordförande	
Bertil Ellvén	Sekreterare	
Pia Andersson	Ledamot	i tur att avgå
Hans Ferm	Ledamot	i tur att avgå
Jina Majid	Ledamot	
Anders Hedebrant	Suppleant	i tur att avgå
Eva Rengren	Suppleant	

Firmatecknare är styrelsen, två i förening.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisor vald av stämman är Niclas Wärenfeldt från BoRevision AB, som vid behov utser revisorssuppleant.

I valberedningen ingår Kjell Nilsson (sammankallande) och Johan Hansson.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Avtalstyp

Ekonomisk förvaltning

Fastighetsskötsel

Trappstäd

Brandskydd

Hissar

Garageportar

Lås, nycklar och porttelefoner

OVK-besiktning och ventilationsrengöring

Gemensam el

Bredband och IP-telefoni

Kabel-TV

Hushållsavfall

Återvinning (tidningar, papper, metall, plast, glas)

Gästparkering

Leverantör

Upplands Boservice AB

Riksbyggen AB

Riksbyggen AB

Upplands Brandservice AB

Uppsala Hiss AB

Assa Abloy Entrance System Sweden

Certego AB

Upplands Ventilationstjänst AB

(avtalet uppsagt 2019)

CEWE Instrument AB &

Upplands Energi AB

A3 Allmänna IT- och

telekomaktiebolaget

Com Hem AB

Uppsala Vatten och Avfall AB

Returpappercentralen

Parkia

Medlemmarna utför själva viss fastighetsskötsel och administration åt föreningen. Antal timmar debiterade för arbete åt föreningen uppgår till 194,5 timmar.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "dp", "JF", and a large signature.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 435 498 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 6 669 643 kr. Inget planerat underhåll av fastigheterna har genomförts under året.

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 positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sid 11.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 545 060 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 200 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen.

Beslutande organ är föreningsstämman.

Under året har större underhåll/åtgärder utförts enligt nedan.

Normalt underhåll av hissar och garageportar.

En lördagsförmiddag i september ordnades korvgrillning på gården. Ca 40 personer deltog.

Agerat mot Uppsala Kommun för att få bort de buller- och vibrationsskapande farthindren på Vaksalagatan i höjd med vår fastighet.

Upprepade kontakter med Uppsala Kommun sedan 2016 för att få brandlarmet för gruppbofastslägenheterna direktkopplat till SOS Alarm. Då kommunen har i december 2019 inte åtgärdat det togs kontakt med UNT som skrev en artikel.

Bredbandshastigeten har höjts från 100/100 Mbit/s till 1 000/1 000 Mbit/s till oförändrad månadskostnad för föreningen.

Utrensning av 16 st. "herrelösa" cyklar har gjorts i samarbete med Returcyklar AB.

Torktummlaren i lilla tvättstugan byttes ut mot en ny.

En extraamortering gjordes 2019-02-28 på ett av föreningens lån med 500 000 kr.

Styrelsen beslutade att inte höja årsavgifterna under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 714 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 103 (102).
Under året har 5 (4) bostadsrätter överlåtits.
Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Sala backe 1:48 har ett taxeringsvärde uppgående till 89 189 000 kr, varav byggnadsvärdet är 68 932 000 kr. Fastigheten bebyggdes 2003.

Under 2018 har två parkeringsplatser gjorts om till avgiftsbelagda gästparkeringsplatser.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt
med sammanlagd yta av 5 871 kvm

2 rok	17 st
3 rok	19 st
4 rok	27 st
5 rok	<u>9 st</u>

Summa bostadslägenheter

72 st

Garage

39 st

P-platser

32 st

Gästparkering

2 st

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

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page, including 'Jp', '2', 'AF', 'KA', and 'B'.

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>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	714	714	714	714
Låneskuld kr/kvm	5 090	5 344	6 090	6 602
Likvida medel	1 731	1 499	1 375	2 322
Kassalikviditet i %	17,8	35,4	111,5	193,4
Soliditet i %	69,8	68,8	67,7	65,8
Överskott för underhåll kr/kvm	269	268	328	287
Nettoomsättning	4 923	4 928	4 941	4 574
Resultat efter finansiella poster	435	408	638	248
Årets resultat	435	408	638	248
Eget kapital	77 670	77 234	76 826	76 187
varav underhållsfond	2 545	2 372	2 172	2 121
Utfört underhåll	0	27	0	149

Definitioner nyckeltal

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

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

Likvida medel består av föreningens ev. placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt fram till och med 2017 klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån.

Soliditet beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Överskott för underhåll kr/kvm beräknas utifrån årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

Nettoomsättning - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

Resultat efter finansiella poster och årets resultat - se resultaträkningen.

Eget kapital och underhållsfond - se balansräkningens skuldsida.

Utfört underhåll visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

Förändring i eget kapital

	Medlems <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	53 246 626	15 208 374	2 371 642	5 999 541	408 022	77 234 205
Avsättning till fond för yttre underhåll			200 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-26 582			
Balanseras i ny räkning				234 604	-408 022	
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat					435 498	435 498
Belopp vid årets utgång	53 246 626	15 208 374	2 545 060	6 234 145	435 498	77 669 703

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	6 234 145
Årets resultat	435 498
	<hr/>
Att disponera	6 669 643
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	200 000
Balanserat resultat	6 469 643
	<hr/>
Summa	6 669 643

Ekonomisk ställning och resultat

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "dp", "PF", and other illegible marks.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 922 716	4 928 081
Summa rörelseintäkter		4 922 716	4 928 081
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-2 550 459	-2 618 131
Övriga externa kostnader	4	-47 695	-25 715
Personalkostnader och arvoden	5	-131 131	-108 482
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 289 576	-1 289 576
Summa rörelsekostnader		-4 018 861	-4 041 904
Rörelseresultat		903 855	886 177
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 324	1 001
Räntekostnader och liknande resultatposter		-469 681	-479 156
Summa finansiella poster		-468 357	-478 155
Resultat efter finansiella poster		435 498	408 022
Resultat före skatt		435 498	408 022
Årets resultat		435 498	408 022



 J P A F B



Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	109 332 886	110 622 462
Summa materiella anläggningstillgångar		109 332 886	110 622 462
Summa anläggningstillgångar		109 332 886	110 622 462
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		9 210	22 323
Övriga fordringar	8	1 714 065	1 475 150
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	205 047	193 587
Summa kortfristiga fordringar		1 928 322	1 691 060
Kassa och bank			
Kassa och Bank	10	24 139	24 139
Summa kassa och bank		24 139	24 139
Summa omsättningstillgångar		1 952 461	1 715 199
SUMMA TILLGÅNGAR		111 285 347	112 337 661

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JP", "RA", "PF", and a circled "0".

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		68 455 000	68 455 000
Fond för yttre underhåll		2 545 060	2 371 642
		<hr/>	<hr/>
Summa bundet eget kapital		71 000 060	70 826 642
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 234 145	5 999 541
Årets resultat		435 498	408 022
		<hr/>	<hr/>
Summa fritt eget kapital		6 669 643	6 407 563
Summa eget kapital		77 669 703	77 234 205
<i>Långfristiga skulder</i>	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		22 594 750	30 240 950
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		22 594 750	30 240 950
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	10 096 200	4 083 000
Leverantörsskulder		365 860	291 792
Skatteskulder		7 735	27 606
Övriga skulder	12	28 058	23 752
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	523 041	436 356
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		11 020 894	4 862 506
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		111 285 347	112 337 661


 Jp HFB



Kassaflödesanalys	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	435 498	408 022
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 289 576	1 289 576
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 725 074	1 697 598
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-5 280	-33 671
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	145 188	-106 470
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 864 982	1 557 457
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 633 000	-1 433 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 633 000	-1 433 000
Årets kassaflöde	231 982	124 457
Likvida medel vid årets början	1 499 249	1 374 792
Likvida medel vid årets slut	1 731 231	1 499 249

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Uppsala in i de likvida medlen.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "J.P.", "RF", and "B".

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 70-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 64 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 9 663 tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet 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

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	4 192 116	4 192 116
Hysesintäkter garage	305 000	312 000
Hysesintäkter p-platser	73 800	77 800
Överlåtelseavgift	0	5 654
Pantförskrivningsavgift	0	3 171
El från medlemmar	323 526	327 081
Övriga intäkter	28 274	10 259
Summa nettoomsättning	4 922 716	4 928 081





Not 3 Drift- och underhållskostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	146 792	134 997
Serviceavtal	48 458	46 272
Entreprenadstäd	110 828	102 904
Besiktningkostnader	12 293	73 823
Snörenhållning	16 550	42 137
Förbrukningsmaterial	8 482	13 414
Reparationer	273 925	283 506
Elavgifter	475 059	473 998
Uppvärmning	596 500	608 389
Vatten och avlopp	178 684	158 212
Sophämtning	96 467	104 241
Fastighetsförsäkringar	78 778	72 957
Kabel-TV, bredband m.m	270 710	270 233
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	131 034	123 864
Administrativ förvaltning enligt avtal	57 004	54 952
Övriga externa tjänster, drift	27 541	7 933
Studie- och fritidsverksamhet	12 609	11 200
Medlems- och föreningsavgifter	6 430	6 300
Övriga driftskostnader	2 315	2 217
Summa driftkostnader	<u>2 550 459</u>	<u>2 591 549</u>
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	0	26 582
Summa underhållskostnader	0	<u>26 582</u>
Summa fastighets- och driftkostnader	2 550 459	2 618 131

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "dp", "JPF", and other illegible marks.

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Hyror och arrende	0	500
Förbrukningsinventarier o dyl.	13 215	2 890
Kontorsmaterial och liknande	1 216	1 344
Telefon och porto	7 142	5 100
Tidningar och tidskrifter, reklam	0	3 651
Konsultarvoden	13 747	327
Revisionsarvode extern revisor	12 375	11 903
Summa övriga externa kostnader	<u>47 695</u>	<u>25 715</u>

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Styrelsearvoden	52 610	48 410
Övriga arvoden	57 450	40 475
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	21 071	19 597
Summa personalkostnader och arvoden	<u>131 131</u>	<u>108 482</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Finansiella poster

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 324	992
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	0	9
Räntekostnader	-469 681	-479 156
Summa finansiella poster	<u>-468 357</u>	<u>-478 155</u>

Uppllysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	95 673 225	95 673 225
Ingående avskrivning på byggnader	-11 850 763	-10 561 187
Årets avskrivningar, byggnader	-1 289 576	-1 289 576
Bokförda värden byggnader	<u>82 532 886</u>	<u>83 822 462</u>
Mark	26 800 000	26 800 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	<u>109 332 886</u>	<u>110 622 462</u>
Taxeringsvärde byggnad	68 932 000	62 834 000
Taxeringsvärde mark	20 257 000	14 726 000

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	1 707 092	1 475 110
Skattekonto	6 973	40
Summa övriga fordringar	<u>1 714 065</u>	<u>1 475 150</u>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	9 490	14 156
Sophämningskostnader	14 972	5 379
Försäkringspremier	20 093	18 563
Kabel-TV avgifter m.m.	40 812	40 675
Förvaltningsavtal	110 680	99 384
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	9 000	9 000
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	6 430
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	<u>205 047</u>	<u>193 587</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "dp", "HF", and other illegible marks.

Not 10 Kassa och bank

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Swedbank	24 139	24 139
Summa kassa och bank	24 139	24 139

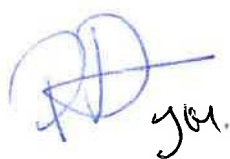
Not 11 Skulder till kreditinstitut

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	32 690 950	34 323 950
Summa skulder till kreditinstitut	32 690 950	34 323 950
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	54 025 000	54 025 000
Summa ställda säkerheter	54 025 000	54 025 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	1,170	2022-03-25	11 259 000
Swedbank	1,210	2021-08-25	9 318 750
Swedbank	1,890	2020-03-25	9 663 200
Swedbank	1,415	2021-02-28	2 450 000
Summa			32 690 950
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-433 000
Avgår lån för omförhandling 2020			-9 663 200
Totalt			22 594 750

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 20 862 750

 Jor.

dp JFB



Not 12 Övriga skulder

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Källskatt för arvoden och personallöner	0	270
Avräkning sociala avgifter	0	282
Depositioner	24 800	23 200
Övriga kortfristiga skulder	3 258	0
Summa övriga skulder	28 058	23 752

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Arvode revision	12 000	11 625
Elavgifter	48 275	48 076
Uppvärmningskostnader	77 673	82 147
Förutbetalda hyror och avgifter	358 663	257 761
Upplupna räntekostnader	26 430	26 747
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	10 000
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	523 041	436 356

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the initials "AF" and a signature, located at the bottom right of the page.


Uppsala 2020- 04-23


Lars-Erik Pettersson

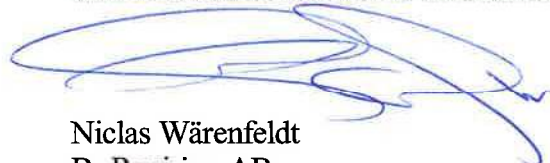

Bertil Ellven


Pia Andersson


Hans Ferm


Jina Majid

Min revisionsberättelse har lämnats 2020- 04-29 .


Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Salabacke, Uppsala, org.nr. 769607-5774

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Salabacke, Uppsala för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 Salabacke, Uppsala för räkenskapsåret 2019 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 trygghande 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 29/4-2020

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor