

Årsredovisning
för
Brf Positiv, Uppsala

769625-8214

Räkenskapsåret

2017

Σ
MA 07 15 0

Styrelsen för Brf Positiv, Uppsala, med säte i Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parantes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar är registrerade den 10 februari 2017 och gäller från den 24 november 2016.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Kvarngärdet 56:10 i Uppsala kommun.

Föreningen har uppfört ett flerfamiljshus med 44 bostadsrätter.

Den totala boarean (BOA) är 3 517 kvm.

Föreningen har också tillgång till 29 garageplatser, 2 mc-platser och 5 parkeringsplatser via extern part.

Lägenhetsfördelning:

3 st	1 rum och kök
13 st	2 rum och kök
10 st	3 rum och kök
14 st	4 rum och kök
4 st	5 rum och kök

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum UBC Förvaltning AB gällande ekonomisk förvaltning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 31 december 2018.

Samfällighet

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar, GA:1 och GA:9 tillsammans med andra fastigheter. GA:1 skall förvaltas genom samfällighetsförening och GA:9 skall förvaltas genom delägarförvaltning.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen kommer vara delaktig i en gemensamhetsanläggning (GA:1) avseende garaget, lek-, gräs-, planteringsytor, gångvägar, belysning, soprum, tvättstuga, undercentral, elrum, fläktrum, ledningar, cykelrum, barnvagnsförråd och en annan (GA:9) avseende vägbana, belysning, dagvattenledning, planteringar m.m.

Andelstal för GA:1 är 25/100 och i GA:9 är 34,5/214. Kostnaden bedöms, enligt budget, till ca 553 680 kr/år.

S
MA 10 10 10

Föreningens hyreskontrakt

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande.

Verksamhet	Momspliktig	Platser	Löptid t o m
Fastum UBC Förvaltning AB	ja	29	2019-12-31

Föreningen är momsregistrerad och redovisar moms för uthyrning av externa garageplatser/parkeringsplatser.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 30 maj 2017 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Eva Kjaer
	Elenore Nordin
	Lena Ericsson
	Mikael Ardakani
	Rolf Johansson

Suppleant	Linnea Skoog
	Pia Aronsson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft elva (nio) protokollförda sammanträden.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

Valberedning:

Stig Andersson	Sammanställande
Krister Fagrell	

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 18 oktober 2013. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 21 oktober 2013.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara två prisbasbelopp (89 600 kr) exkl sociala avgifter för perioden från stämman till ordinarie stämma våren 2018. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kronor per kvadratmeter BOA.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

MA DR LIG

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter	2 003 338	2 008 236
Hyror och övriga intäkter	423 645	421 467
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-1 271 146	-1 441 610
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	1 155 836	988 093
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	239 893	-5 014 277
Årets amorteringar	-150 000	-150 000
Förändring likvida medel	1 245 730	-4 176 184
Likvida medel vid årets början	1 334 421	5 510 605
Likvida medel vid årets slut	2 580 151	1 334 421

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 76 (78) medlemmar. Under året har 19 (elva) medlemmar tillträtt samt 21 (nio) medlemmar utträtt ur föreningen vid elva (tre) antal överlåtelse. Ingen (en) medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	2 426	2 417	608
Resultat efter finansiella poster (tkr)	183	15	37
Soliditet (%)	74,02	74,03	70,47
Resultat exkl avskrivningar (tkr)	1 156	1 030	511
Fastighetslån/kvm	10 150	10 182	10 225
Årsavgifter/kvm	571	571	571

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med BOA.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med BOA.

MA 17 15 19

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	77 283 902	25 761 098	63 382	10 337	15 143	103 133 862
Disposition enligt entreprenadkontrakt			105 510	-90 367	-15 143	0
Årets resultat					182 886	182 886
Belopp vid årets utgång	77 283 902	25 761 098	168 892	-80 030	182 886	103 316 748

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-80 030
årets vinst	182 886
	102 856

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	105 510
i ny räkning överföres	-2 654
	102 856

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

MA [signature] [signature]

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 425 917	2 417 140
Övriga rörelseintäkter		1 065	11 439
Summa rörelseintäkter		2 426 982	2 428 579
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-673 322	-796 855
Övriga externa kostnader	4	-105 915	-150 985
Personalkostnader	5	-80 487	-96 321
Avskrivningar	6	-972 950	-972 950
Summa rörelsekostnader		-1 832 674	-2 017 111
Rörelseresultat		594 308	411 468
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1 124
Räntekostnader och liknande resultatposter		-411 422	-397 449
Summa finansiella poster		-411 422	-396 325
Resultat efter finansiella poster		182 886	15 143
Årets resultat		182 886	15 143

S
MA PD LF @

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	136 800 850	137 773 800
Summa materiella anläggningstillgångar		136 800 850	137 773 800
Summa anläggningstillgångar		136 800 850	137 773 800
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos entreprenör		8 516	8 516
Övriga fordringar	7	2 580 378	1 334 835
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	194 105	193 327
Summa kortfristiga fordringar		2 782 999	1 536 678
Summa omsättningstillgångar		2 782 999	1 536 678
SUMMA TILLGÅNGAR		139 583 849	139 310 478

S
MA 2017 (G)

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		103 045 000	103 045 000
Fond för yttre underhåll		168 892	63 382
Summa bundet eget kapital		103 213 892	103 108 382
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-80 030	10 337
Årets resultat		182 886	15 143
Summa fritt eget kapital		102 856	25 480
Summa eget kapital		103 316 748	103 133 862
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	34 512 500	35 662 500
Summa långfristiga skulder		34 512 500	35 662 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	1 187 500	150 000
Leverantörsskulder		138 859	34 537
Skatteskulder		50 838	27 116
Övriga skulder		0	38 268
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	377 404	264 195
Summa kortfristiga skulder		1 754 601	514 116
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		139 583 849	139 310 478

5
MA 21 10 19

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	2 003 338	2 008 236
P-plats och garage	257 443	247 040
Kabel-TV och bredband	121 068	120 384
Varmvattenavgifter	44 067	41 480
	2 425 916	2 417 140

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	15 822	107 146
Trädgårdsskötsel	0	280
Hisskostnader	0	10 200
Inköp av parkeringstjänster	21 049	19 785
Gemensamhetsanläggning	521 000	521 000
Reparationer	0	34 977
Hissreparationer	6 891	0
Försäkringskostnader	20 770	19 759
Kabel-tv	87 790	83 108
Förbrukningsinventarier	0	600
	673 322	796 855

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Fastighetsskatt	18 600	18 600
Porto	2 672	2 746
Föreningsgemensamma kostnader	4 398	5 355
Revisionsarvode	13 750	25 000
Ekonomisk förvaltning	47 757	68 278
Bankkostnader	2 000	2 000
Bygglovskostnader	0	13 400
Medlems-/föreningsavgifter	5 340	5 340
Övriga poster	11 398	10 266
	105 915	150 985

MA 16 16

Not 5 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	65 084	75 723
Sociala avgifter	15 403	20 598
	80 487	96 321

Not 6 Byggnader och mark

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	99 291 000	99 291 000
Investeringsmoms	-1 996 000	-1 996 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97 295 000	97 295 000
Ingående avskrivningar	-1 221 200	-248 250
Årets avskrivningar	-972 950	-972 950
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 194 150	-1 221 200
Ingående anskaffningsvärde mark	41 700 000	41 700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde mark	41 700 000	41 700 000
Utgående redovisat värde	136 800 850	137 773 800

Not 7 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	27	414
Avräkningskonto förvaltare	2 580 151	1 334 421
Övriga fordringar	200	0
	2 580 378	1 334 835

MA PA LE @

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Försäkringskostnader	7 108	6 555
Tv, bredband och telefoni	23 254	20 813
Förvaltningskostnader	12 909	13 375
Samfällighetsavgifter	130 250	130 250
Upplupna parkeringsintäkter	20 584	22 334
	194 105	193 327

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek	1,00	2017-09-30	0	9 000 000
Stadshypotek	1,08	2018-09-30	10 800 000	10 800 000
Stadshypotek	1,32	2019-09-30	8 700 000	8 812 500
Stadshypotek	1,15	2020-09-30	7 200 000	7 200 000
Stadshypotek	1,30	2021-09-30	9 000 000	0
			35 700 000	35 812 500
Kortfristig del av långfristig skuld			1 187 500	150 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader	107 820	1 127
Styrelsearvoden	52 267	51 683
Sociala avgifter	16 422	16 239
Revision	20 000	25 000
Parkeringskostnader	1 647	1 787
Förutbetalda avgifter och hyror	179 247	168 359
	377 403	264 195

MA AB LE ©

Not 11 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	36 000 000	36 000 000
	36 000 000	36 000 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under årets början amorterades 1 000 000 kr i samband med omsättningen av ett av föreningens fastighetslån.

Uppsala *2018- April 16*


Eva Kjaer


Elenor Nordin



Lena Ericsson


Mikael Ardakani


Rolf Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats *2018-04-25*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse i bostadsrättsföreningar

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Positiv, org.nr 769625-8214

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Positiv för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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. 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

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

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



- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Positiv för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 25 april 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor