

Brf Västersol

Årsredovisning 2017



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

Årsredovisning för Brf Västersol

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Västersol registrerades 1998-05-12. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark till nyttjande utan tidsbegränsning.

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar, där även gemensamt bostadstillägg för medlemmarna är tecknat.

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

2 rum och kök	5 st	308 m ²
3 rum och kök	10 st	852 m ²
4 rum och kök	5 st	505 m ²
Total bostadsarea uppgår till		1 665 m ²
Total tomtarea uppgår till		1 416 m ²

Föreningen äger fastigheten Eriksberg 24:2 med gatuadressen Granitvägen 14A. Byggnaden är uppförd 1999 och består av ett flerbostadshus i 6 våningar. I fastigheten finns 17 st parkeringsplatser, varav 15 st under del av hus och terrass.

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

Styrelsen

Laila Borglid	Ordförande
Ralph Sahlberg	Sekreterare
Barbro Rehnström	Ledamot
Lars Hansson	Ledamot
Gunilla Nord	Suppleant
Rune Sundström	Suppleant

Revisor
Tomas Jonasson - BOREV

Valberedning

Doris Rosling
Mats Rehnström

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-04.
Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden.

Avtal

Vattenfall - serviceavtal fjärrvärmecentral.
Kenneth Andersson Fastighetservice KB - snöskottning.
MB Städ - lokalvård.
Com Hem AB - Kabel-TV och bredband.
Kone AB - service av hiss.
Inspecta - besiktning av hiss.
Mediator - ekonomiska förvaltning.
Upplands Ventilationstjänst - OVK.
Anticimex - trygghetsavtal.
Garageportexperten - underhåll och service portar och tillhörande utrustning.

Överlåtelser

Under året har ingen överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 1 st).
Antal medlemmar vid årets början var 25 st. Under året har ingen ny medlem inträtt och ingen medlem har utträtt ur föreningen. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 25 st.
Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är enligt stadgarna och hyresnämndens rekommendation.

Fastighetsunderhåll under året

Utgifterna för fastighetens underhåll uppgår till 195 991 kr, varav renovering av samlingslokal 155 341 kr och byte av frånluftstumlare i tvättstuga 40 650 kr.

Avgiftsändringar

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning (tkr)	1 318	1 318	1 317	1 324
Resultat efter finansiella poster (tkr)	240	56	393	218
Balansomslutning (tkr)	22 642	23 101	23 290	23 747
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	58,6%	56,4%	55,7%	53,0%
Bankskuld/lgh yta (kr/kvm)	5 472	5 912	6 071	6 571
Årsavgifter bostäder per 31/12 (kr/kvm)	757	757	757	757

Verksamheten under året

Liksom föregående år har låga räntor och medlemmarnas frivilliga arbetetsinsatser vad gäller fastighetsskötseln bidragit till att föreningens ekonomi är god. Flera av våra låan i Swedbank har under året omförhandlats och därmed fått lägre räntor, vilket har medfört stora besparingar för föreningen. För närvarande löper våra fyra låan med räntor på mellan 0,71 % och 1,25 %. På ett av våra låan har dessutom en extraamortering kunnat göras under året på 500 000 kronor. Under året har kapital från vår underhållsfond bl.a. använts till renovering av vår salong och gemensamhetskök samt utbyte av lyrsarmaturer i gemensamma utrymmen mot energisnåla LED-armaturer.

Föreningen har från och med 1/1 2017 Mediator Fastighetskonsult som ekonomisk förvaltare, vilket medfört flera fördelar, bl.a. ett mycket fördelaktigt ramavtal för kollektiv anslutning till ComHem för bredband, TV och telefoni. I övrigt har administrativa uppgifter utförts av styrelsens medlemmar.

Två medlemsmöten, med information från styrelsen och möjlighet att ställa frågor, har hållits under året. Ämnen har varit bl.a. renoveringen av salongen, ekonomi, fastighetsvård och sophantering. Terrassgruppen har anordnat både sillfest och flera kaffestunder på terrassen. Lucia firades traditionsenligt i december. Ett par pubkvällar med möjlighet till trevligt umgänge har glatt många av medlemmarna. Föreningen har vidare under året ordnat med 10 filmkvällar i salongen, en med efterfest.

Medlemmarna har också haft möjlighet att spela boule tillsammans med SPF och PRO på bouleplanen bakom Eriksbergsskolan.

Fastighetens läge är utmärkt med närhet till den service som erbjuds vid Västertorg. Här finns bl.a. tillgång till två matbutiker, bibliotek, restaurang, apotek, vårdcentral och folktandvård. Tre busslinjer har sina hållplatser alldeles utanför fastigheten. För medlemmarnas rekreation finns i närområdet tillgång till naturreservaten i Stadsskogen, Hågadalen och Nåsten.

Vår vackra terrass inbjuder speciellt under sommarhalvåret till trevlig samvaro och sköna fikastunder. I vår gemensamhetslokal kan vi samlas till information, filmföreläsning och fest. I vårt gästrum kan våra nära och kära vid behov övernatta till en låg kostnad. Med ingång direkt inifrån entrén finns i fastighetens bottenplan tvättstuga, cykelrum och soprum liksom kallgarage med 15 bilplatser.

Fastighetsskötseln har till stor del utförts av föreningens medlemmar genom frivilligt arbete. Större reparations- och underhållsarbeten i fastigheten, t.ex. snöskottning, har liksom tidigare år lejts ut.

Under året har vår gemensamhetslokal renoverats genom målning och tapetsering. Köksdelen har utökats och utrustningen har kompletterats med nya skåp och bänkar, kylskåp, diskmaskin och mikrovågsugn. Två nya torktumlare har inköpts. I trapphus, entré och på terrassen har armaturerna bytts mot energisnåla LED-armaturer. Ett kollektivt avtal för medlemmarna tecknades med ComHem som medför stora besparingar vid anslutning till bredband, digital-TV och telefoni. Den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK, skall utföras vart tredje år) genomfördes under hösten. En ny energideklaration (skall utföras vart tionde år) av fastigheten genomfördes likaså. Kontroll av fastigheten enligt underhållsplanen har genomförts.

Trädgårdsgruppen har liksom tidigare år lagt ner mycket arbete till glädje för medlemmarna på framför allt terrassen, med plantering, rensning beskärning och vattning.

Verksamheten under kommande år

För närvarande finns inga större åtgärder planerade.

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med minst 20 kronor per kvm. Föreningen har under året amorterat 734 000 kr (7,46%) av föreningens ingående skuld 2017.

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 090 000	402 100	2 481 006	56 245
Disposition av 2016 års resultat		-328 733	384 978	-56 245
Årets resultat				239 868
Belopp vid årets utgång	10 090 000	73 367	2 865 984	239 868

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning till och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	2 865 984
Årets resultat	<u>239 868</u>
	3 105 852

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	33 300
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0
Till balanserat resultat överföres	<u>3 072 552</u>
	3 105 852

RESULTATRÄKNING

	INTÄKTER			
<u>Nettoomsättning</u>	<u>2017</u>	<u>Not</u>	<u>2016</u>	
Årsavgifter	1 260 780		1 260 780	
Hysesintäkter	57 460	1 318 240	55 800	1 316 580
<u>Övriga rörelseintäkter</u>				
Övriga intäkter		626		1 113
SUMMA INTÄKTER		<u>1 318 866</u>		<u>1 317 693</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>				
Driftskostnader	-432 452	1	-374 248	
Administrationskostnader	-47 876		-32 396	
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-26 300	-506 628 2	-25 360	-432 004
<u>Reparation och underhållskostnader</u>				
Reparationer	-14 107		-41 816	
Planerat underhåll	-195 991	-210 098	-362 033	-403 849
<u>Personalkostnader</u>		-33 397 3		-40 199
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>				
Byggnad		-226 794 4		-226 794
RÖRELSERESULTAT		341 949		214 847
<u>Resultat från finansiella poster</u>				
Ränteintäkter	0		693	
Räntekostnader	-102 081	-102 081	-159 295	-158 602
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		239 868		56 245
Statlig inkomst skatt		0		0
ÅRETS RESULTAT		<u>239 868</u>		<u>56 245</u>

BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR			
	<u>2017</u>	<u>Not</u>	<u>2016</u>	
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>				
Byggnad	18 370 345	4	18 597 139	
Mark	3 800 000	22 170 345	3 800 000	22 397 139
<u>Omsättningstillgångar</u>				
<u>Kortfristiga fordringar</u>				
Övriga fordringar	874	5	575 376	
Förutb kostnader och uppl intäkter	10 776	11 650 6	22 272	597 648
<u>Kassa och bank</u>				
Handkassa	1 344		691	
Bank	458 733	<u>460 077</u>	105 936	<u>106 627</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>22 642 072</u>		<u>23 101 414</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>				
Insatsskapital	10 090 000		10 090 000	
Yttre reparationsfond	73 367	10 163 367	402 100	10 492 100
<u>Fritt eget kapital</u>				
Balanserat resultat	2 865 984		2 481 007	
Årets resultat	239 868	3 105 852	56 245	2 537 252
<u>Långfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut		8 876 250 7		9 610 250
<u>Kortfristiga skulder</u>				
Kortfristig skuld till kreditinst.	234 000		234 000	
Leverantörsskulder	92 146		39 417	
Egna skatteskulder	7 528		4 500	
Upplupna kostnader	57 936	8	77 959	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	104 993	<u>496 603</u>	105 936	<u>461 812</u>
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>22 642 072</u>		<u>23 101 414</u>

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Förstagångstillämpning av BFNAR 2012:1 (K3)

Detta är första året som föreningen tillämpar BFNAR 2012:1 (K3)
Inga jämförelsetal har omräknats enligt K-regelverket för 2013.
Föreningen tillämpar successivt införande av komponentavskrivning

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor

NOT NR 1

	<u>Driftskostnader</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fastighetsskötsel, extra tjänster	10 055	6 213
Städning Entreprenad	36 400	31 240
Besiktningar	7 110	1 673
Hisskostnader	16 314	0
Serviceavtal	31 955	18 806
El	36 617	36 075
Värme	163 618	164 499
Vatten	21 946	21 406
Sophämtning	17 374	12 456
Försäkringar	24 106	24 911
Kabel TV och bredband	27 189	26 520
Telekommunikation	4 514	2 615
Förbrukningsinventarier	6 800	0
Revision	13 313	10 000
Övriga fastighetskostnader	<u>15 141</u>	<u>17 834</u>
SUMMA	<u>432 452</u>	<u>374 248</u>

NOT NR 2

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1999 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2016 uppgick till maximalt 1 268 kr/lgh och för 2017 maximalt 1 315 kr/lgh).

Föreningen betalar hel fastighetsavgift fr o m år 2009.

Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 3

Personalkostnader

Löner och arvoden

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Styrelsen	28 000	34 308
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	28 000	34 308
Sociala avgifter	5 397	5 891
SUMMA löner, arvoden sociala avgifter	33 397	40 199

NOT NR 4

Eriksberg 24:2

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Taxeringsvärde:		
Byggnadsvärde	18 400 000	18 400 000
Markvärde	10 600 000	10 600 000
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	29 000 000	29 000 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	29 000 000	29 000 000
Lokaler	0	0

Bokfört värde:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Byggnad	22 200 000	22 200 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 602 861	-3 376 067
Årets avskrivningar	-226 794	-226 794
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 829 655	-3 602 861
Utgående restvärde enligt plan	18 370 345	18 597 139
Mark	3 800 000	3 800 000
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	22 170 345	22 397 139

NOT NR 5

Övriga fordringar

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Avräkning klientmedelskonto	0	143 598
I avräkning med HSB Uppsala	0	429 975
Skattefordran	0	908
Skattekonto	874	895
SUMMA	874	575 376

NOT NR 6

Upplupna intäkter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Förutbetalda försäkringskostnader	6 396	11 314
Förutbetalda kostnader	4 380	10 958
SUMMA	10 776	22 272

NOT NR 7

Skulder kreditinstitut

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Swedbank	2020-09-25	1,250%	3 298 250
Swedbank	2019-05-24	1,021%	3 962 700
Swedbank	2018-09-25	0,900%	1 077 800
Swedbank	rörligt	1,250%	<u>771 500</u>
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>9 110 250</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-234 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>8 876 250</u>
Härav del som beräknas förfalla till betalning senare än 2022-12-31			7 940 250

NOT NR 8

Upplupna kostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Upplupna räntekostnader	14 356	12 298
Upplupna löner/styrelsearvoden	28 000	28 000
Upplupna arbetsgivaravgifter	4 580	3 763
Upplupet revisionsarvode	11 000	8 000
Övriga upplupna kostnader	<u>0</u>	<u>25 898</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>57 936</u>	<u>77 959</u>

NOT NR 9

Ställda panter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fastighetsinteckningar	15 910 000	15 910 000

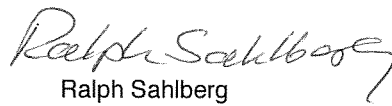
NOT NR 10

Väsentliga händelser under räkenskapsåret


Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Uppsala 2018 - 03-11


Laila Borglid


Ralph Sahlberg

Lars Hansson




Barbro Renström



REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den 16 mars 2018


Tomas Jonasson
Godkänd-revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Västersol, org.nr 769603-0910

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Västersol, för år 2017

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och 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 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 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. 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men 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 en 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, avsiktligt 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 uppmärksamhet 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 inhämtats 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Västerson, för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 någon 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..

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till disposition 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenlig 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 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 16 mars 2018

Tomas Jonasson

Revisor

Ordförklaringar

Anläggningstillgångar. Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. Exempelvis mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser. Åtagande för föreningen som inte syns i balansräkningen. Exempelvis borgensförbindelse.

Avskrivningar. Är den kostnad som skall motsvara värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier.

Balanserat resultat. Det över- eller underskott som förs över till följande verksamhetsår. På den ordinarie föreningsstämman beslutas det om hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

Balansräkning. Visar föreningens tillgångar, fordringar, eget kapital, skulder och resultat vid verksamhetsårets slut.

Fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden kan användas för reparations- och underhållsarbeten.

Förvaltningsberättelse. Är den del av årsredovisningen som i text förklarar och beskriver det avslutade verksamhetsåret.

Kortfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala först om ett eller flera år.

Omsättningstillgångar. Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

Resultaträkning. Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

Ställda panter. Avser de fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån samt eventuella borgensförbindelser.

Årsavgift. För att täcka föreningens kostnader och avsättningar betalar medlemmarna en årsavgift. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste intäkt.

Årsredovisning. Handling styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt noter.



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

Besöksadress Sjukhusvägen 3
Box 3080, 750 03 Uppsala
Telefon 018-13 14 50
www.mediator.se