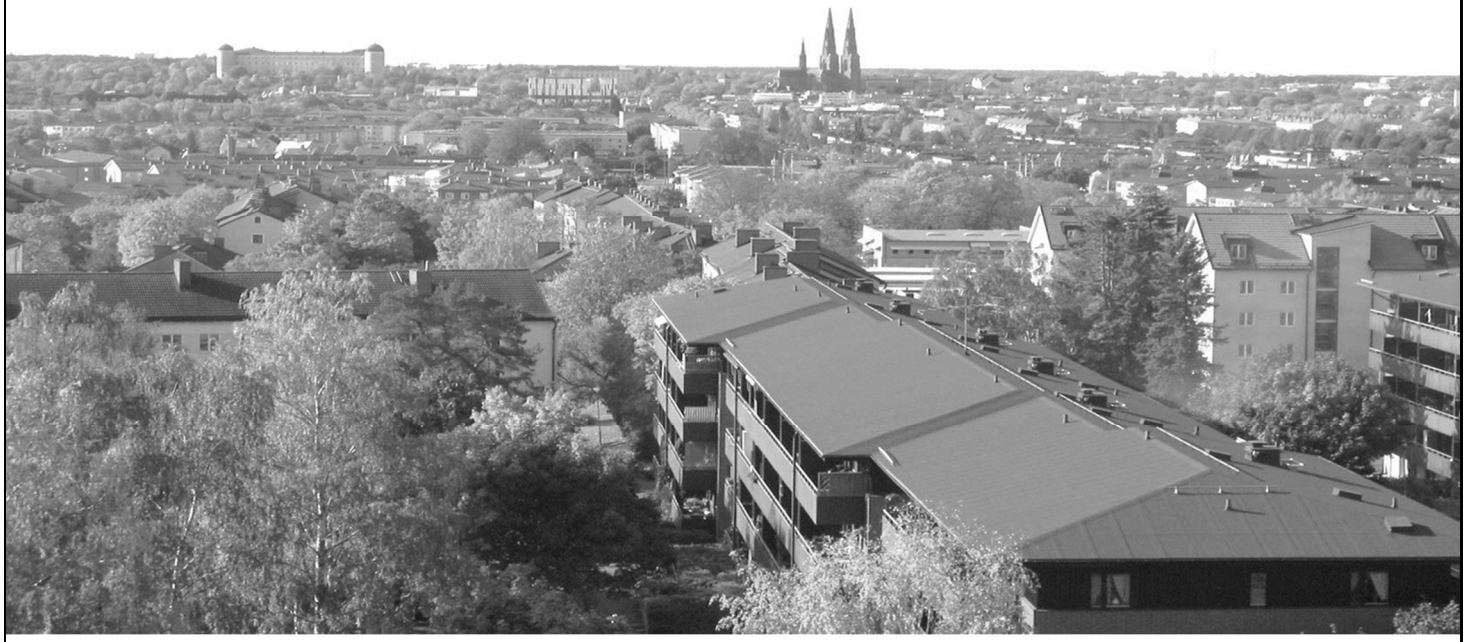
2019

ÅRSREDOVISNING

&

KALLELSE TILL STÄMMA

Bostadsrättsförening
Kvarnbo Äng



ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se

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 tolvmånadersperiod. 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

ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se

Härmed kallas medlemmarna i Brf Kvarnbo Äng till ordinarie föreningsstämma

Tisdagen den 26 maj kl. xx.xx
Lokal: XXXX

1. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
2. Val av ordföranden på stämman
3. Anmälan av ordförandens val av sekreterare
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte oföranden justera protokollet
6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning
8. Föredragning av revisionsberättelsen
9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
11. Beslut om användande av uppkommen vist eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
12. Beslut om arvoden
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisor och suppleant
15. Ev. val av valberedning
16. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen

Styrelsen

Brf Kvarnbo Äng
Org nr 769611-9788

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	3
Flerårsöversikt	4
Förändring i eget kapital	5
Resultatdisposition	5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	9
Upplysningar till resultaträkningen	9
Upplysningar till balansräkningen	12

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Kvarnbo Äng (769611-9788) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2005. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Berthåga 52:2 i Uppsala kommun som byggdes år 2005 i vilka man upplåter lägenheter. Marken innehas med tomträtt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2 oktober 2019.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2019. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Camilla Coban	Ordförande
Mats Eriksson	Ledamot
Julia Cohen	Ledamot
Erik Johansson	Ledamot
Malin Relefors	Suppleant

Styrelsen väljs på ett år.
Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Niklas Feiff auktoriserad revisor från Feiff Revision.
I valberedningen ingår Emma Larsson, sammankallande, och Amil Hadzic.

Föreningen upplåter 13 bostadslägenheter med tillhörande förråd och garageplats till sina medlemmar som har skötselansvar för kringliggande plattbelagda ytor, förråd, gräsytor, planteringar och häckar.
Samfälligheten Rubinen, varav bostadsrättsföreningen utgör 26/88, ansvarar för föreningens anslutning till kabel/bredbandsnät, för gatubelysning och allmänt underhåll av vägar och lekplats inom området. Föreningens avgift till samfälligheten täcker kostnaden för ett standardutbud av TV-kanaler (Comhem).

- Föreningen har ett löpande avtal med Ventilation och Sotningstjänst Åke Huss AB om rengöring av ventilationssystemet för varje bostadsrätt med tre års intervall (senast 2019).
- I de lägenheter som har vedeldade braskaminer ska sotning ske varje år. Detta sker på de enskilda medlemmarnas ansvar och kostnad.
- Ett avtal om att på anrop från enskilda medlemmar och enligt fastställd prislista genomföra akuta underhållsarbeten av el, vs och ventilation med Bravida har varit gällande.

Föreningens trivselgrupp har arrangerat vårstäd/fixardag, kräftkalas och Luciafirande.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Ekonomi
Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 4 322 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 87 447 kr. Inget planerat underhåll av fastigheterna har genomförts under året. Underskottet beror på ökade driftskostnader.

Underhåll och investeringar
Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 53 820 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 53 820 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 0 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under året har större underhåll/åtgärder utförts enligt nedan.
-Reparationer av brädor på taket på radhus Smaragdvägen 1-9.
-Åtgärder i samband med vattenskada på Naturstensvägen 25.

Målning av carportar planeras under 2020.
Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes den 21 augusti 2019. Vid besiktning framkom inga väsentliga brister och övriga mindre brister har åtgärdats.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 3,8 % från den 1 januari 2020.

Avvikelser förekommer mellan åren och är ej jämförbara p.g.a. ny förvaltare fr.o.m. 2019-01-01.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 552 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 23 (23).
Under året har 0 (1) bostadsrätter överlåtits.
Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Berthåga 52:2 har ett taxeringsvärde uppgående till 23 023 000 kr, varav byggnadsvärdet är 15 457 000 kr. Fastigheten bebyggdes 2005.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:
Bostadslägenheter med bostadsrätt
med sammanlagd yta av 1 493 kvm 13 st

Föreningen är fullvärdesförsäkrad genom Söderberg & Partners, Insurance consulting AB.
Individuell teckning av bostadsrättstillägg i hemförsäkringen förutsetts.

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.

	2019	2018
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	552	552
Låneskuld kr/kvm	8 274	8 280
Likvida medel	595	185
Kassalikviditet i %	8,7	1,0
Soliditet i %	51,7	52,0
Överskott för underhåll kr/kvm	198	neg
Nettoomsättning	824	825
Resultat efter finansiella poster	-4	-522
Årets resultat	-4	-522
Eget kapital	13 601	13 605
varav underhållsfond	54	277
Utfört underhåll	0	611

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.
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 insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Redovisat resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	**13 460 000**	**277 301**	**389 861**	**-521 572**	**13 605 590**
Avsättning till fond för yttre underhåll		53 820			
Årets uttag till fond för yttre underhåll		-277 301			
Balanseras i ny räkning			-298 092	521 572	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-				
Årets resultat				-4 322	-4 322
Belopp vid årets utgång	**13 460 000**	**53 820**	**91 769**	**-4 322**	**13 601 267**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	91 769
Årets resultat	-4 322
Att disponera	87 447
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	53 820
Balanserat resultat	33 627
Summa	87 447

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	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	824 352	824 525
Summa rörelseintäkter		824 352	824 525
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-408 839	-935 943
Övriga externa kostnader	4	-4 018	-5 326
Personalkostnader och arvoden	5	-45 951	-46 197
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-243 000	-243 000
Summa rörelsekostnader		-701 808	-1 230 466
Rörelseresultat		122 544	-405 941
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		239	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-127 105	-115 631
Summa finansiella poster		-126 866	-115 631
Resultat efter finansiella poster		-4 322	-521 572
Resultat före skatt		-4 322	-521 572
Årets resultat		-4 322	-521 572

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	25 705 500	25 948 500
Summa materiella anläggningstillgångar		25 705 500	25 948 500
Summa anläggningstillgångar		25 705 500	25 948 500
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		5 291	5 408
Övriga fordringar	8	410 144	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	11 082	3 980
Summa kortfristiga fordringar		426 517	9 394
Kassa och bank			
Kassa och Bank	10	191 231	449 393
Summa kassa och bank		191 231	449 393
Summa omsättningstillgångar		617 748	458 787
SUMMA TILLGÅNGAR		26 323 248	26 407 287

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 460 000	13 460 000
Fond för yttre underhåll		53 820	277 301
Summa bundet eget kapital		13 513 820	13 737 301
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		91 769	389 860
Årets resultat		-4 322	-521 572
Summa fritt eget kapital		87 447	-131 712
Summa eget kapital		13 601 267	13 605 589
Långfristiga skulder	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		5 605 000	12 550 000
Summa långfristiga skulder		5 605 000	12 550 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	6 747 500	0
Leverantörsskulder		45 530	22 174
Skatteskulder		206 596	200 265
Övriga skulder	12	0	15 337
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	117 355	13 922
Summa kortfristiga skulder		7 116 981	251 698
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 323 248	26 407 287

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 86 år. Inventarier skrivs av linjärt med 20 % per 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 21,4 %.

Skulder till kreditinstitut
Av föreningens lån förfaller 6,6 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/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

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter bostäder	824 352	824 807
Överlåtelseavgift	0	1 137
Övriga intäkter	0	-1 419
Summa nettoomsättning	824 352	824 525

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Driftkostnader		
Serviceavtal	20 020	0
Reparationer	18 373	55 811
Elavgifter	25 556	17 504
Vatten och avlopp	65 241	51 936
Sophämtning	21 843	17 428
Avgift till samfällighetsförening *	57 089	35 824
Fastighetsförsäkringar	23 932	23 422
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	104 637	101 556
Administrativ förvaltning enligt avtal **	35 252	18 752
Övriga externa tjänster, drift	1 000	1 898
Medlems- och föreningsavgifter	4 050	0
Övriga driftskostnader	31 846	418
Summa driftkostnader	408 839	324 549

* I posten ingår andel i Rubinens sff även för perioden 180601-181131

** Nytt avtal fr.o.m. 2019-01-01

Underhållskostnader		
Planerat underhåll fasad	0	611 394
Summa underhållskostnader	0	611 394
Summa fastighets- och driftkostnader	408 839	935 943

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Kontorsmaterial och liknande	249	0
Telefon och porto	90	0
Konsultarvoden	3 679	5 326
Summa övriga externa kostnader	4 018	5 326

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Styrelsearvoden	25 000	25 550
Arvoden föreningsrevisor	13 469	12 813
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	7 483	7 834
Summa personalkostnader och arvoden	45 952	46 197

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Finansiella poster

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	239	0
Räntekostnader	-127 105	-115 631
Summa finansiella poster	-126 866	-115 631

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	24 307 000	24 307 000
Ingående avskrivning på byggnader	-1 858 500	-1 615 500
Årets avskrivningar, byggnader	-243 000	0
Årets avskrivningar, byggnadsinventarier	0	-243 000
Bokförda värden byggnader	22 205 500	22 448 500
Mark	3 500 000	3 500 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	25 705 500	25 948 500
Taxeringsvärde byggnad	15 457 000	15 457 000
Taxeringsvärde mark	7 566 000	7 566 000

Not 8 Övriga fordringar

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
I avräkning med HSB Uppsala	410 055	0
Skattekonto	89	6
Summa övriga fordringar	410 144	6

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Kostnader för vatten och avlopp	4 431	0
Försäkringspremier	6 651	0
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	3 980
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	11 082	3 980

Not 10 Kassa och bank

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Nordea PG	6 393	264 555
SBAB	184 838	184 838
Summa kassa och bank	191 231	449 393

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut	12 352 500	12 550 000
Summa långfristiga skulder	12 352 500	12 550 000
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	14 590 000	14 590 000
Summa ställda säkerheter	14 590 000	14 590 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea	0,90	2020-05-15	3 261 500
Nordea	0,95	2020-05-15	3 355 000
Nordea	1,05	2021-02-17	2 898 000
Nordea	1,15	2022-03-16	2 838 000
Summa			12 352 500
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-112 000
Avgår lån för omförhandling 2020			-6 635 500
Totalt			5 605 000
Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år			5 232 000

Not 12 Övriga skulder

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Källskatt för arvoden och personallöner	0	7 125
Avräkning sociala avgifter	1	8 212
Summa övriga skulder	1	15 337

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Löner och arvoden	25 000	0
Arbetsgivaravgifter	7 855	0
Elavgifter	2 860	0
Förutbetalda hyror och avgifter	71 306	0
Upplupna räntekostnader	10 334	13 931
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	-9
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	117 355	13 922

Brf Kvarnbo Äng
769611-9788

Uppsala 2020-03-09

Camilla Coban

Mats Eriksson

Erik Johansson

Julia Cohen

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-29.

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kvarnbo Äng
Org.nr 769611-9788

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kvarnbo Äng 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 2019-12-31 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 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 och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kvarnbo Äng för räkenskapsåret 2019 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 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 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 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 2020-04-29

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

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).

ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se

Bostadsrättskollen för Brf Kvarnbo Äng 2019

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 160 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Skuldsättning 8274 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000 – 15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 15 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 61 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Årsavgift 552 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

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