

KALLELSE

Till ordinarie föreningsstämma med medlemmarna i Bostadsrättsföreningen
Blomstergården den 19 april 2016 kl 19.00 i Torkrummet.

Dagordning

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Godkännande av dagordning
- 3 Val av ordförande vid stämman
- 4 Anmälan av styrelsens val av protokollförare vid stämman
- 5 Val av två justeringsmän och tillika rösträknare
- 6 Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
- 7 Fastställande av röstlängd
- 8 Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9 Föredragning av revisoreernas berättelse
- 10 Fråga om fastställande av balansräkning
- 11 Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 12 Beslut om resultatdisposition
- 13 Förslag till budget för år 2016
- 14 Arvoden åt styrelsen och revisorerna
- 15 Val av en ordinarie styrelseledamot på två år
- 16 Val av en styrelsesuppleant på två år
- 17 Val av två revisorer och två revisorssuppleanter på ett år
- 18 Val av valberedning
- 19 Beslut om fastställande av föreningens stadgar
- 20 Övriga frågor – beslut om bastu.
- 21 Stämmans avslutande

Styrelsen för Brf Blomstergården får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 till och med 2015-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt, för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet samt i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningens ekonomi

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 not 1 under tilläggsupplysningar.

Ombyggnader kan enligt nya redovisningsregler komma att redovisas som en kostnad i större utsträckning än enligt tidigare regler. Detta i sin tur kan innebära att föreningen visar ett underskott i resultaträkningen.

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 178 694 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till -1 649 926 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 4 725 kr.

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 556 kronor 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.

Fastighet

Föreningens fastigheter Fålhagen 20:3 har ett taxeringsvärde uppgående till 27 200 000 kr, varav byggnadsvärdet är 16 200 000 kr.

Föreningens hus byggdes 1948 och följande renoveringar har gjorts:

Grundstamsrenovering av källare och garage	2014
Målning av källare och styrelserum	2014
Nytt golv i styrelserummet	2014
Installation av diskbänk i uthyrningslokal	2014
Ny tvättmaskin	2013
Målning och lagning av balkonger	2013
Nya anslagstavlor	2013
Nya portkodsosor	2013
Uppdaterat underhållsplan	2013
Underhåll av källartrappa	2012
Renovering av tvättstuga och torkrum	2012
Takmålning	2011
Underhåll av tvättstuga/torkrum	2011
Renovering av fönster	2009
Renovering av rökgångar och öppna spisar	2007
Anläggande av 4 nya parkeringsplatser	2006
Slutlig iordningsställande av skyddsrum	2005
Iordningsställande av skyddsrum	2004
Renovering av portarna	2003/2004
Balkonger m.m.	2002
Stamrenovering m.m.	1999
Byte av TV-nät, kabel-TV	1998
Fönstermålning, öster sida	1998
Byte av el i hela fastigheten	1997
Fönstermålning söder-, väster- och nordsida	1997
Fasad- och takrenovering	1987

Lägenhetsfördelning

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

		Antal
Bostadslägenheter med bostadsrätt med sammanlagd yta av 2 314 kvm	1 rok	8
	2 rok	16
	3 rok	6
	5 rok	6
Summa bostadslägenheter		<hr/> 36
Lokaler		1
Garage		3
P-plats med motorvärmare		14

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

Underhåll av fastigheten

Under 2015 har byte av expansionskärl skett. Under 2016 fortsätter uppfräschning av utemiljö.

Föreningens underhållsfond

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 293 400 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 293 400 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 4 725 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 47.

Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 5, antal avgående medlemmar under räkenskapsåret 5.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 47.

Under året har 3 (6) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Jérémie Bonhomme	ordförande
Christina Westin	ledamot
Arne Zetterberg	ledamot

Suppleanter är:

Gustav Löqvist

Anna Svensson

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelsens ledamöter Christina Westin samt suppleanten Gustav Löqvist.

Revisorer

Revisorer valda av stämman är David Grist och Susanna Larner. Revisorssuppleanter är Magnus Ivarsson och Johan Sellén.

Valberedning

I valberedningen ingår Lisa Onsbacke och Camilla Jysky.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 mars 2015.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Skötsel av fastigheterna

För fastighetsskötsel har UBC Teknisk förvaltning i Uppsala AB anlåtats. Föreningen har anlutat en egen lokalvårdare för trapphusstädning.

Administration

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB. Allmän administration har skötts av styrelsen.

Övrigt

Från och med 2014 gäller ny normgivning från Bokföringsnämnden gällande regler för årsredovisningar, se text under tilläggsupplysningar.

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.

	2015	2014	2013	2012	2011
Genomsnittlig årsavgift					
bostäder kr/kvm	556	556	529	529	529
Låneskuld kr/kvm	3 494	3 533	2 852	2 890	2 922
Likvida medel	492	261	225	563	386
Kassalikviditet	165,2%	91,5%	76,0%	160,0%	139,4%
Soliditet	-16,5%	-19,1%	4,2%	7,3%	7,1%
Överskott för underhåll kr/kvm	142	129	64	96	29
Nettoomsättning	1 404	1 402	1 339	1 341	1 336
Resultat efter finansiella poster	179	-1 691	-250	5	-256
Årets resultat	179	-1 691	-250	11	-256
Eget kapital	-1 204	-1 382	309	559	549
varav underhållsfond	293	293	200	40	201
Utfört underhåll	5	1 855	308	125	236

Se definitioner under tilläggsupplysningar.

Ekonomisk ställning och resultat

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

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-1 828 620
Årets resultat	<u>178 694</u>
Att disponera	-1 649 926

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	293 400
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-4 725
Balanserat resultat	<u>-1 938 601</u>
	-1 649 926

RESULTATRÄKNING	1	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 403 896	1 402 315
Summa rörelseintäkter		1 403 896	1 402 315
Rörelsekostnader			
Fastighets- och driftkostnader	3	- 846 013	- 2 650 890
Övriga externa kostnader	4	- 10 778	- 351
Personalkostnader	5	- 77 621	- 79 359
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 152 988	- 152 988
Summa rörelsekostnader		- 1 087 400	- 2 883 588
<i>Rörelseresultat</i>		316 496	-1 481 273
Finansiella poster	7		
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		482	1 154
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 138 284	- 210 934
Summa finansiella poster		-137 802	-209 780
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		178 694	-1 691 053
<i>Årets resultat</i>		178 694	-1 691 053

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2015-12-31	2014-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	<u>6 731 473</u>	<u>6 884 461</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		6 731 473	6 884 461
Summa anläggningstillgångar		6 731 473	6 884 461
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	496 315	279 157
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	<u>70 495</u>	<u>77 342</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		566 810	356 499
Summa omsättningstillgångar		566 810	356 499
SUMMA TILLGÅNGAR		7 298 283	7 240 960

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		153 000	153 000
Fond för yttre underhåll		293 400	293 400
<i>Summa bundet eget kapital</i>		446 400	446 400
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 828 620	-137 568
Årets resultat		178 694	-1 691 053
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-1 649 926	-1 828 620
Summa eget kapital	11	-1 203 526	-1 382 220
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	8 161 539	8 239 476
Summa långfristiga skulder		8 161 539	8 239 476
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	88 900	103 048
Leverantörsskulder		80 124	93 886
Övriga skulder	13	12 924	19 191
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	158 322	167 579
Summa kortfristiga skulder		340 270	383 704
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		 7 298 283	 7 240 960

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar		8 370 070	8 370 070
Summa ställda säkerheter		8 370 070	8 370 070

Ansvarsförbindelser

Inga Inga

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Årsredovisningen upprättas för andra gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan de två senaste räkenskapsåren och de närmast föregående räkenskapsåren.

Enligt beslut av Bokföringsnämnden är progressiva avskrivningar inte tillåtna i det nya regelverket, vilket kan ha påverkat avskrivningarnas storlek.

Detta kan medföra att årets resultat och jämförelsetal avviker från tidigare framtagen årsredovisning och budget.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planerliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en 46-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 44 år.

Underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 procent.

Definitioner nyckeltal

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

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

Likvida medel består av föreningens placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager och förutbetalda kostnader/ upplupna intäkter i förhållande till kortfristiga skulder.

Soliditet beräknas som justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

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.

	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
Not 1 Förenklat kassaflöde		
Resultat efter finansiella poster	178 694	-1 691 053
Tillkommer: avskrivningar	152 988	152 988
Ökning/minskning av långfristiga skulder*	-92 085	1 608 600
Årets förenklade kassaflöde	239 597	70 535

* Beloppen 1 608 600 kr och -92 085 kr innefattar även kommande års amortering på 103 048 kr respektive 88 900 kr vilka presenteras under kortfristiga skulder.

Resultat efter finansiella poster justeras genom att avskrivningarna (som inte innebär någon utbetalning) ersätts av föreningens amorteringar (som är en utbetalning).

Förenklat kassaflöde är relevant under förutsättning att amorteringstakten på föreningens lån är i överensstämmelse med tillgångarnas beräknade livslängd.

	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 285 788	1 285 788
Hysesbortfall bostäder	-1 084	-5 000
Hysesintäkter lokaler	27 500	30 000
Hysesintäkter garage	19 776	19 776
Hysesintäkter p-platser	36 924	34 864
Kabel TV- och bredbandsavgifter	34 992	34 992
Övriga intäkter	0	1 895
Summa nettoomsättning	1 403 896	1 402 315

	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
Not 3 Fastighets- och driftkostnader		
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	112 252	112 850
Serviceavtal	6 149	5 931
Besiktningkostnader	8 397	0
Snörenhållning	2 456	938
Förbrukningsmaterial	3 107	1 393
Reparationer	70 147	68 719
Elavgifter	26 400	30 146
Uppvärmning	330 470	314 084
Vatten och avlopp	63 826	61 297
Sophämtning	35 961	33 469
Fastighetsförsäkringar	28 940	28 272
Kabel-TV, bredband m.m.	50 952	50 348
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	44 748	43 812
Administrativ förvaltning enligt avtal	38 332	37 764
Studie- och fritidsverksamhet	6 769	476
Medlems- och föreningsavgifter	9 960	4 980
Övriga driftkostnader	2 422	1 760
Summa driftkostnader	841 288	796 239
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll källare	0	47 500
Planerat underhåll övrig utrustning	4 725	1 807 151
Summa underhållskostnader	4 725	1 854 651
Summa fastighets- och driftkostnader	846 013	2 650 890
	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
Not 4 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier o dyl.	10 532	0
Kontorsmateriel och liknande	162	313
Konsultarvoden	84	38
Summa övriga externa kostnader	10 778	351

	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
Not 5 Personalkostnader		
Löner till anställda	26 657	25 013
Styrelsearvode	30 000	35 000
Revisionsarvode föreningsrevisor	2 000	2 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	18 964	17 346
Summa personalkostnader	77 621	79 359
Not 6 Av- och nedskrivningar		
Avskrivning byggnader	152 988	152 988
Summa av- och nedskrivningar	152 988	152 988
Not 7 Finansiella poster		
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	301	1 064
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	97	30
Ränteintäkter från skattekonto	84	60
Räntekostnader	-138 284	-210 934
Summa finansiella poster	-137 802	-209 780
Not 8 Materiella anläggningstillgångar		
Fastigheter		
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	8 121 735	8 121 735
Ingående avskrivningar på byggnader	-1 237 274	-1 084 286
Årets avskrivningar, byggnader	-152 988	-152 988
Bokförda värden byggnader	6 731 473	6 884 461
Taxeringsvärde byggnader	16 200 000	16 200 000
Taxeringsvärde mark	11 000 000	11 000 000
Maskiner och inventarier		
Inventarier, ing anskaffningsvärde	20 300	20 300
Ingående avskrivningar på inventarier	-20 300	-20 300
Restvärde maskiner och inventarier	0	0

Not 9 Övriga fordringar	2015-12-31	2014-12-31
Avräkning klientmedelskonto	98 673	0
I avräkning med HSB Uppsala	387 348	255 150
Avräkning skatter och avgifter	5 498	5 413
Skattefordringar	4 796	5 452
Övriga fordringar	0	13 142
Summa övriga fordringar	496 315	279 157

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Kostnader för vatten och avlopp	0	5 304
Sophämningskostnader	0	2 297
Försäkringspremier	29 402	28 940
Kabel TV-avgifter m.m.	13 030	12 738
Förvaltningsavtal	28 063	28 063
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	70 495	77 342

Not 11 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition enl stämmobeslut	Räkenskaps- årets resultat	Belopp vid årets utgång
Insatser	153 000			153 000
<i>Summa medlemsinsatser</i>	<i>153 000</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>153 000</i>
Underhållsfond	293 400	0		293 400
Balanserat resultat	-137 568	-1 691 053		-1 828 621
Redovisat resultat	-1 691 053	1 691 053	178 694	178 694
	-1 382 220	0	178 694	-1 203 527

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Löptid	Skuldbelopp
Stadshypotek	1,30%	2016-05-13	765 581
Stadshypotek	1,25%	2016-05-13	263 069
Stadshypotek	2,94%	2016-03-01	1 773 620
Stadshypotek	1,30%	2016-02-01	931 649
Stadshypotek	1,20%	2016-03-30	1 585 000
Stadshypotek	1,20%	2016-01-02	1 248 520
Stadshypotek	1,30%	2016-01-26	1 683 000
Summa			8 250 439
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			88 900
Summa			8 161 539
Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år			7 805 939

Not 13 Övriga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Källskatt för arvoden och personallöner	6 746	10 037
Avräkning sociala avgifter	6 178	9 154
Summa övriga skulder	12 924	19 191

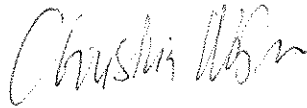
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Semesterlöner	2 527	1 974
Arbetsgivaravgifter	646	0
Elavgifter	5 770	7 800
Uppvärmningskostnader	36 787	37 406
Förutbetalda hyror och avgifter	105 265	104 858
Upplupna räntekostnader	7 327	15 541
Summa uppl kostn och förutbet int	158 322	167 579

Uppsala 2016 - 15 mars 2016



Jérémie Bonhomme



Christina Westin

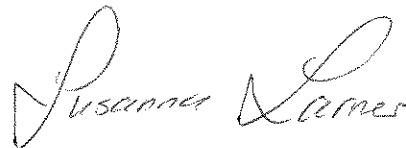


Arne Zetterberg

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2016-03-15



David Grist
Av föreningen vald revisor



Susanna Larner
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Blomstergården, org.nr. 717600-2702

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Blomstergården för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. En revision innefattar också en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2015 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Blomstergården för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

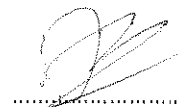
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

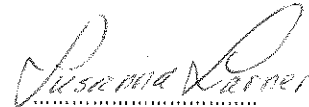
Uttalanden

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

Uppsala den 15/03 2016



David Grist
Av föreningen vald revisor



Susanna Larner
Av föreningen vald revisor

Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en bostadsrättsförening

Årsredovisning

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månadersperiod. En årsredovisning består av fyra olika delar: En förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt tilläggs- och notupplysningar. Syftet med årsredovisningen är att den ska, med de olika delar som ingår i den, ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Det är styrelsen som avger årsredovisningen och det är styrelsen som ansvarar för årsredovisningen. Det är därför styrelsen skriver under årsredovisningen. Regler kring årsredovisningar återfinns i bl.a. årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen som genom översikter och text berättar om föreningens verksamhet, ekonomi och händelser under året eller efter årets slut. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

Resultaträkning

En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under en viss tidsperiod. Normalt är tidsperioden som redovisas tolv månader och är 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. förra årets intäkter och kostnader.

Balansräkning

I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. Tillgångars belopp som redovisas här är normalt tillgångarnas nominella värde. Till exempel så motsvarar vanligtvis inte beloppet som byggnaden och marken är upptagna till i balansräkningen marknadsvärdet för byggnaden och marken, utan marknadsvärdet är normalt högre och ibland väsentligt högre. 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.

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. Exempel på tillgångar som skrivs av kan vara byggnader, maskiner eller inventarier. Avskrivning ska alltid ske av anläggningstillgång, mark undantagen, om det sker en förslitning av tillgången. I praktiken innebär detta att bostadsrättsföreningens byggnad alltid ska skrivas av eftersom byggnaden åldras och löpande nyttjas och förs lits. 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.

Den årliga avskrivningen påverkar resultat- räkningen som en kostnad.

Föreningens intäkter (årsavgifter)

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt. 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. Läs mer under rubriken underhållsfond.

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 förbryllande då det missvisande sker tolkningar till begreppet "fond", som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll ("underhållsfond") är en redovisningsteknisk åtgärd för att i redovisningen visa befoop 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 (sista raden i resultaträkningen) kan vara svårt att tolka. Detta beror på att de räkenskapsår då föreningen utför planerade underhållsåtgärder resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen. Denna kostnad påverkar årets resultat vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen har otillräckliga avgiftsuttag men så behöver nödvändigtvis inte vara fallet om föreningen tidigare har gjort avsättning till underhållsfonden, vilket kan ianspråkta i resultatdispositionen (se mer om detta nedan). Enkelt uttryckt har föreningen tagit höjd för denna kostnad under tidigare räkenskapsår.

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 Upplands Boservice AB och 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.

Enligt bostadsrättslagen finns krav på att det i föreningens stadgar anges grunderna för hur medel ska reserveras för att säkerställa underhållet av föreningens hus. 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.

Styrelsen ger därmed genom årsredovisningen sitt förslag på avsättning till och ianspråktagande ur underhållsfonden och det är, om inte stadgarna anger annat, stämman som fattar beslut utifrån styrelsens förslag. Det innebär i sin tur att det är först efter stämman som avsättning och ianspråktagande av fonden är beslutad och bokförs (där stadgarna anger att stämman är behörigt organ att fatta beslut om avsättning till fonden).

Fonden för yttre underhåll redovisas under posten eget kapital i balansräkningen och är en del av det bundna egna kapitalet.

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).