

Styrelsen för Brf Allotria 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.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har fastigheten färdigställt och inflyttning skett i samtliga lägenheter. Föreningen tog över driften från och med den 1 mars 2015. Eftersom det är första året för föreningen så har vi inga erfarenhetsvärden utan styrelsen har följt den ekonomiska plan som är framtagen för föreningen. Efter samråd med ekonomiansvarig och granskning av kostnaderna så här långt har styrelsen beslutat att inte göra några avgiftshöjningar för 2016. Styrelsen kommer under kommande verksamhetsår nogsamt följa upp kostnader mot ekonomisk plan.

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.

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 903 136 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till -903 136 kr.

Föreningens bokslut visar ett underskott i resultaträkningen. Emellertid är föreningens löpande intäkter större än utgifterna. Så länge ett sådant driftsmässigt överskott upprätthålls, kan man på sikt räkna med att det bokföringsmässiga underskottet i resultaträkningen kommer att försvinna utan särskilda avgiftshöjningar. Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 530 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.

Fastighet

Föreningens fastigheter Kåbo 55:6 har ett taxeringsvärde uppgående till 85 010 000 kr, varav byggnadsvärdet är 64 285 000 kr.

Fastigheten byggdes under 2013-2014 och inflyttning påbörjades november 2014 och avslutades första kvartalet 2015.

Lägenhetsfördelning

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

		Antal
Bostadslägenheter med bostadsrätt med sammanlagd yta av 5100 kvm	1 rok	2
	2 rok	13
	3 rok	23
	4 rok	18
	5 rok	7
Summa bostadslägenheter		63
Lokal med en yta om 81 kvm		1
Garage		59

Föreningen disponerar även en övernattningslägenhet som medlemmar i föreningen kan hyra dygnsvis, vilket har skett vid ett flertal tillfällen under året.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Nordeuropa Försäkring.

Underhåll av fastigheten

Eftersom vi fortfarande har garanti har inga underhållsåtgärder i föreningens regi genomförts. En gemensam städdag genomfördes under hösten med stort deltagande av föreningens medlemmar.

Föreningens underhållsfond

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 0 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 153 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer av den ekonomiska planen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 0 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Den årliga besiktningen enligt stadgarna har inte genomförts. Den kommer att genomföras då fastigheten är två år.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 103.

Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 17, antal avgående medlemmar under räkenskapsåret 11.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 109.

Under året har 7 (5) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Ordförande: Lena Lindeberg Vald på två år

Vice ordförande: Nils Wilander Vald på ett år

Sekreterare: Kurt Löfgren Vald på ett år

Suppleant är: Anthony Norén Vald på ett år

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelsens ledamöter Nils Wilander och Kurt Löfgren samt suppleanten Anthony Norén.

Revisorer

Revisor vald av årsstämman är Borevision AB.

Valberedning

I valberedningen ingår Ingemar Persson, sammankallande.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 5 maj 2015 och då valdes föreningens ordinarie styrelse som i och med detta övertog ansvaret för föreningens förvaltning.

Under resterande del av verksamhetsåret har styrelsen haft åtta styrelsemöten.

Protokoll från dessa möten är öppna och finns på föreningens hemsida www.allotria.nu.

Mycket arbete har lagts ner på att hitta formerna för styrelsearbetet och utformning av trivselregler mm.

Skötsel av fastigheterna

I huvudsak har skötseln av fastigheten lagts ut på entreprenad enligt följande:

Fastigheten sköts av Upplands Boservice AB och dess underentreprenörer. Detta gäller all skötsel utom hissservice som sköts av Schindler Hiss AB. Besiktning av hissar och garageport sköts av Hissbesiktningar i Sverige AB.

Föreningens medlemmar bidrar till trivsel genom deltagande i två städdagar per år.

Administration

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB. Föreningen har ingen vicevärd utan uppgifterna sköts av styrelsen tillsammans med Upplands Boservice AB. Styrelsen fördelar arbetsuppgifterna inom sig. Som exempel kan nämnas att styrelsens ordförande har ansvaret för uthyrning av föreningens övernattningslägenhet, vice ordförande har ansvaret för lås och nyckelsystem och sekreteraren för medlemsinformation och föreningens hemsida.

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.

	<u>2015</u>
Genomsnittlig årsavgift	
bostäder kr/kvm	530
Låneskuld kr/kvm	9 935
Likvida medel	4 226
Kassalikviditet	127,4%
Soliditet	70,8%
Överskott för underhåll kr/kvm	174
Nettoomsättning	3 056
Resultat efter finansiella poster	-903
Årets resultat	-903
Eget kapital	133 134
varav underhållsfond	0

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.

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	0
Årets resultat	-903 136
Att disponera	<u>-903 136</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	153 000
Balanserat resultat	-1 056 136
	<u>-903 136</u>

RESULTATRÄKNING	1	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 056 454	0
Summa rörelseintäkter		3 056 454	0
Rörelsekostnader			
Fastighets- och driftkostnader	3	- 1 267 890	- 0
Övriga externa kostnader	4	- 109 719	- 0
Personalkostnader	5	- 86 737	- 0
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 1 805 431	- 0
Summa rörelsekostnader		- 3 269 777	- 0
<i>Rörelseresultat</i>		-213 323	0
Finansiella poster	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 537	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 694 349	- 0
Summa finansiella poster		-689 812	0
<i>Årets resultat</i>		-903 136	0

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2015-12-31	2014-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	183 643 025	0
Pågående nyanläggningar	9	0	121 485 626
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		183 643 025	121 485 626
Summa anläggningstillgångar		183 643 025	121 485 626
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	2 585 238	634 462
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	37 734	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		2 622 972	634 462
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	1 688 504	4 053 643
<i>Summa kassa och bank</i>		1 688 504	4 053 643
Summa omsättningstillgångar		4 311 475	4 688 105
SUMMA TILLGÅNGAR		187 954 500	126 173 731

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		134 037 558	74 433 655
<i>Summa bundet eget kapital</i>		134 037 558	74 433 655
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-903 136	0
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-903 136	0
Summa eget kapital	13	133 134 422	74 433 655
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	51 436 751	51 475 972
Summa långfristiga skulder		51 436 751	51 475 972
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	37 856	35 028
Leverantörsskulder		2 754 027	0
Aktuell skatteskuld		140 250	135 400
Övriga skulder	15	40 537	63 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	410 657	29 876
Summa kortfristiga skulder		3 383 327	264 104
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		187 954 500	126 173 731

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	51 511 000	51 511 000
Summa ställda säkerheter	51 511 000	51 511 000

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Från och med det räkenskapsår som påbörjats under 2015 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd och BFNAR 2008:1 (K2). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35.

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Förvärv av fastighet

Bostadsrättsföreningens förvärv av mark har redovisats i enlighet med alternativ 2 i RedU9, Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Enligt detta alternativ överförs värdet för aktier direkt till fastighet. Föreningen köpte 54,8% av aktierna i Obåk AB varefter motsvarande del av marken såldes över till föreningen och avstyckning skedde. Detta innebär att aktierna i föreningen inte har något bokfört värde. Aktierna i bolaget såldes under 2014.

Fastigheter

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden. Årets avskrivning utgör 1,24 % av anskaffningsvärdet.

Inkomstskatt

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.

	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
Not 1 Förenklat kassaflöde		
Resultat efter finansiella poster	-903 136	0
Tillkommer: avskrivningar	1 805 431	0
Ökning/minskning av långfristiga skulder	-36 393	51 511 000
Årets förenklade kassaflöde	865 902	51 511 000

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	2 270 136	0
Elavgifter	147 767	0
Vattenavgifter	99 996	0
Hysesintäkter garage	368 970	0
Kabel TV- och bredbandsavgifter	153 720	0
Överlåtelseavgift	7 785	0
Pantförskrivningsavgift	1 780	0
Övriga intäkter	6 300	0
Summa nettoomsättning	3 056 454	0

<i>Not 3 Fastighets- och driftkostnader</i>	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	40 697	0
Serviceavtal	25 105	0
Entreprenadstäd	64 111	0
Besiktningsskostnader	5 313	0
Förbrukningsmaterial	4 980	0
Reparationer	28 443	0
Elavgifter	442 970	0
Uppvärmning	207 421	0
Vatten och avlopp	114 435	0
Sophämtning	60 040	0
Fastighetsförsäkringar	35 001	0
Kabel-TV, bredband m.m.	160 696	0
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	4 850	0
Administrativ förvaltning enligt avtal	56 209	0
Övriga externa tjänster, drift	9 018	0
Studie- och fritidsverksamhet	7 641	0
Övriga driftkostnader	962	0
<i>Summa driftkostnader</i>	<u>1 267 890</u>	<u>0</u>
<i>Summa fastighets- och driftkostnader</i>	1 267 890	0

<i>Not 4 Övriga externa kostnader</i>	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
Förbrukningsinventarier o dyl.	30 441	0
Konsultarvoden	64 278	0
Revisionsarvode extern revisor	15 000	0
<i>Summa övriga externa kostnader</i>	<u>109 719</u>	<u>0</u>

<i>Not 5 Personalkostnader</i>	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
Styrelsearvode	66 000	0
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	20 737	0
<i>Summa personalkostnader</i>	<u>86 737</u>	<u>0</u>

	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
Not 6 Av- och nedskrivningar		
Avskrivning byggnader	1 805 431	0
Summa av- och nedskrivningar	1 805 431	0

	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
Not 7 Finansiella poster		
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	4 015	0
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	522	0
Räntekostnader	-694 349	0
Summa finansiella poster	-689 812	0

	2015-12-31	2014-12-31
Not 8 Materiella anläggningstillgångar		
Fastigheter		
Årets anskaffningar	63 372 631	0
Omklassificering	82 194 026	0
Årets avskrivningar, byggnader	-1 805 431	0
Bokförda värden byggnader	143 761 226	0
Mark	39 291 600	0
Årets anskaffning	590 199	0
Utgående värde mark	39 881 799	0
Utgående planenligt restvärde fastigheter	183 643 025	0
Taxeringsvärde byggnader	64 285 000	0
Taxeringsvärde mark	20 725 000	0

	2015-12-31	2014-12-31
Not 9 Pågående nyanläggningar		
Ingående anskaffningsvärden	121 485 626	71 791 600
Inköp	0	49 694 026
Omföring	-121 485 626	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	121 485 626
Utgående restvärde enligt plan	0	121 485 626

Not 10 Övriga fordringar	2015-12-31	2014-12-31
Avräkning klientmedelskonto	223 408	0
I avräkning med HSB Uppsala	2 314 104	0
Övriga fordringar	47 725	634 462
Summa övriga fordringar	2 585 238	634 462

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Sophämningskostnader	2 010	0
Försäkringspremier	35 724	0
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	37 734	0

Not 12 Kassa och bank	2015-12-31	2014-12-31
SEB	1 688 504	4 053 643
Summa kassa och bank	1 688 504	4 053 643

Not 13 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	enl stämmobesl ut	Räkenskaps- årets resultat	Belopp vid årets utgång
Insatser	67 012 680		59 610 527	126 623 207
Upplåtelseavgifter	7 420 975		-6 624	7 414 351
Summa medlemsinsatser *	74 433 655		0 59 603 903	134 037 558
Redovisat resultat	0		0 -903 136	-903 136
	74 433 655		0 58 700 767	133 134 422

*Medlemsinsatser inbetalda under 2015 är 59 603 903 kr.

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Löptid	Skuldbelopp
SE-Banken Bolån	0,77%	2016-12-16	17 158 203
SE-Banken Bolån	1,73%	2017-12-28	17 158 202
SE-Banken Bolån	2,05%	2019-12-28	17 158 202
Summa			51 474 607
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			37 856
Summa			51 436 751
Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år			51 285 327

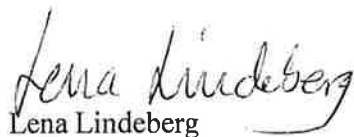
Not 15 Övriga skulder

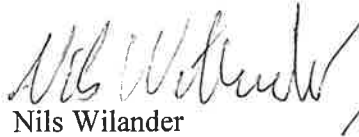
	2015-12-31	2014-12-31
Källskatt för arvoden och personallöner	19 800	0
Avräkning sociala avgifter	20 737	0
Depositioner	0	0
Övriga kortfristiga skulder	0	63 800
Summa övriga skulder	40 537	63 800

**Not 16 Upplupna kostnader
och förutbetalda intäkter**

	2015-12-31	2014-12-31
Arvode revision	15 000	0
Elavgifter	56 669	0
Uppvärmningskostnader	43 553	0
Förutbetalda hyror och avgifter	285 774	0
Upplupna räntekostnader	9 661	29 876
Summa uppl kostn och förutbet int	410 657	29 876

Uppsala 2016-04-06


Lena Lindeberg


Nils Wilander


Kurt Löfgren

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2016-04-21



Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Allotria, org.nr. 769624-5666

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Allotria 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför 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. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Allotria 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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Uttalanden

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

Uppsala den 21 april 2016



Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB

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 förslits. I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärdet, 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 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 (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 ianspråktagas 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).