

2016 / 2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

ÅSVID



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Åsvid

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2016 - 30 juni 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2030.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1967-02-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1974-07-17 och nuvarande stadgar registrerades 2007-01-04 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Eva Farkas	Ledamot
Viktor Josef Gabre	Ledamot
Lars-Erik Larsson	Ledamot
Sven Bo Thunström	Ledamot
Lars Robert Wikström	Ledamot

Peter Ingemar Lind	Suppleant
Rasmus Mats Nore Söderholm	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Tomas Jonasson	Ordinarie Extern	BOREV Revisionsbyrå AB
----------------	------------------	------------------------

Valberedning

Hans Sylwan	
Per Syrén	Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-11-10.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
LUTHAGEN 58:3	1968	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1968 och består av 2 flerbostadshus.

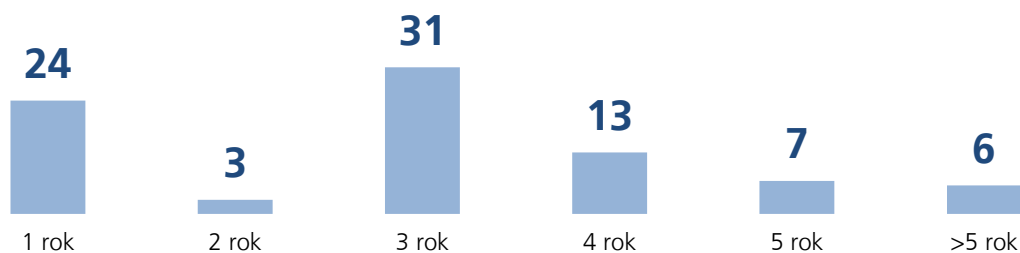
Värdeåret är 1968.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 861 m², varav 7 563 m² utgör lägenhetsyta och 2 298 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 83 lägenheter och 2 lokaler.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Svenska Kyrkan	630 m ²	20191231

Gemensamhetsutrymmen

Garage

3 tvättstugor

Kretsloppsrum

Källare

Vind

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades löpande.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:
För tidigare års utfört underhåll se **Bilaga 1**.

Utfört underhåll	År	
Dräneringsarbeten utmed Luthagsplanaden och Geijersgatan	2016	
Renovering av 396 fönster	2015 - 2016	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasadrenovering	2016	
Takomläggning	2018	2017-2018
Garage	2020	2017-2025 golv o tak
El	2020	2017-2025 ledningar, centraler
Hissar	2020	2020-2030
Relining avlopp	2020	2017-2025
ledningar, vatten, vvs värme	2020	2017-2025
Värme (UC, fläktar m.m.)	2020	2017-2025
Fönsterbyte	2027	2027-2030

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

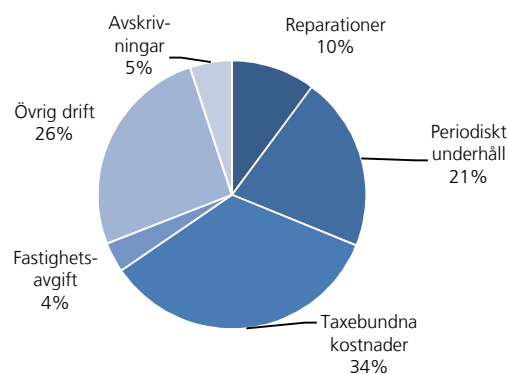
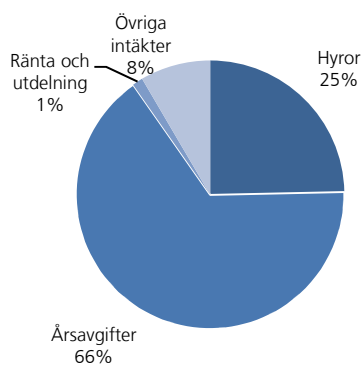
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförvaltning	PD Miljövårdsservice
Fastighetsel	Jämtkraft
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägg	Trygg-Hansa
Kabel TV	Com Hem

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016-2017	2015-2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 654 130	5 324 763
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 462 872	3 419 622
Finansiella intäkter	45 120	102 875
Minskning kortfristiga fordringar	0	88 433
Ökning av kortfristiga skulder	37 028	0
	3 545 020	3 610 930
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 877 474	4 028 472
Finansiella kostnader	0	235
Ökning av långfristiga fordringar	0	60 770
Ökning av kortfristiga fordringar	29 329	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	192 087
	3 906 803	4 281 564
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 292 347	3 654 130
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-361 783	-670 634

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

1. Utbildning i styrelsearbete vid styrelseseminarium 2017-01-25

2. Vid årsmöte 2016-11-10 utlovade styrelsen information om alternativa lösningar för att stärka brf Åsvids ekonomi. I stället för att invänta informationen spreds desinformation bland medlemmarna vilket hade till följd att styrelsens arbete saboterades. Desinformationen misstänkliggjorde styrelsens avsikter. De ekonomiska konsekvenserna för brf Åsvid kan bli betydande vid kommande förhandlingar om hyresintäkten för lokalen som hyrs av Svenska kyrkan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 83 st

Överlåtelse under året: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 123

Tillkommande medlemmar: 17

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 128

Flerårsöversikt

Nyckeltal	16/17	15/16	14/15
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	308	308	308
Elkostnad/m ² totalyta	31	30	33
Värmekostnad/m ² totalyta	91	92	91
Vattenkostnad/m ² totalyta	11	13	16
Soliditet (%)	95	95	94
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-573	-758	294
Nettoomsättning (tkr)	3 461	3 364	3 541

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 563 m² bostäder och 2 298 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	10 072 047	0	0	10 072 047
Fond för yttre underhåll	1 531 114	400 000	0	1 131 114
S:a bundet eget kapital	11 603 161	400 000	0	11 203 161
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	412 461	-400 000	-758 207	1 570 668
Årets resultat	-573 480	-573 480	758 207	-758 207
S:a ansamlad förlust	-161 018	-973 480	0	812 461
S:a eget kapital	11 442 143	-573 480	0	12 015 622

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-573 480
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	812 461
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-400 000
summa balanserat resultat	-161 019

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	859 859
att i ny räkning överförs	698 840

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2016-2017	2015-2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 460 872	3 364 249
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 000	55 374
Summa rörelseintäkter		3 462 872	3 419 622
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 553 891	-3 774 367
Övriga externa kostnader	Not 5	-189 348	-130 108
Personalkostnader	Not 6	-134 235	-123 997
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-203 998	-251 997
Summa rörelsekostnader		-4 081 472	-4 280 469
RÖRELSERESULTAT		-618 600	-860 847
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		45 120	102 875
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-235
Summa finansiella poster		45 120	102 640
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-573 480	-758 207
ÅRETS RESULTAT		-573 480	-758 207

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-06-30	2016-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 6 476 549	6 680 547
Maskiner och inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	6 476 549	6 680 547
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga fordringar	1 185 216	1 185 216
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 185 216	1 185 216
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	7 661 765	7 865 763
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	100	7
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 491 654	294 113
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12 96 131	64 537
Summa kortfristiga fordringar	587 885	358 657
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	3 815 967	4 377 649
Summa kassa och bank	3 815 967	4 377 649
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 403 852	4 736 306
SUMMA TILLGÅNGAR	12 065 617	12 602 068

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2017-06-30	2016-06-30
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	10 072 047	10 072 047
Fond för yttre underhåll	1 531 114	1 131 114
	Not 13	
Summa bundet eget kapital	11 603 161	11 203 161
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	412 461	1 570 668
Årets resultat	-573 480	-758 207
Summa fritt eget kapital	-161 018	812 461
SUMMA EGET KAPITAL	11 442 143	12 015 622
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	148 227	113 912
Övriga skulder	39 765	38 610
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	435 482	433 924
	Not 15	
Summa kortfristiga skulder	623 474	586 446
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 065 617	12 602 068

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016-2017	2015-2016
Byggnader	67 år	67 år
Standardförbättringar	10 år	10 år
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016-2017	2015-2016
Årsavgifter	2 301 120	2 301 120
Hyror bostäder	74 280	74 280
Hyror lokaler	348 803	395 067
Hyror garage moms	158 400	154 440
Hyror garage/parkering	0	-39 600 ¹
Hyror garage	268 560	276 720
Hyror förråd	15 842	21 000
Kabel-TV intäkter	85 086	57 942
Elintäkter	202 467	118 767
Gemensamhetslokal	6 300	4 500
Öresutjämning	14	13
	3 460 872	3 364 249

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016-2017	2015-2016
Fakturerade kostnader	0	52 013
Övriga intäkter	2 000	3 361
	2 000	55 374

¹ Korrigering moms 2014/2015

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016-2017	2015-2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	249 561	168 886
	Fastighetsskötsel beställning	38 032	232 413
	Fastighetsskötsel gård beställning	9 213	13 267
	Snöröjning/sandning	8 442	59
	Städning entreprenad	124 780	110 065
	Städning enligt beställning	957	1 116
	Mattvätt/Hyrmattor	670	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	7 188	7 875
	Hissbesiktning	13 969	5 035
	Gård	1 024	28 979
	Serviceavtal	12 375	23 670
	Förbrukningsmateriel	28 183	3 645
	Teleport/hissanläggning	11 295	0
	Fordon	3 549	0
		509 238	595 010
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	4 900
	Brf Lägenheter	0	7 750
	Lokaler	0	6 988
	Tvättstuga	1 429	0
	Sophantering/återvinning	2 047	0
	Entré/trapphus	41 596	701
	Lås	1 396	21 534
	VVS	36 653	33 201
	Värmeanläggning/undercentral	16 672	11 860
	Ventilation	4 250	76 741
	Elinstallationer	13 355	0
	Hiss	117 266	135 572
	Tak	16 250	0
	Fasad	15 000	0
	Fönster	70 327	18 790
	Mark/gård/utemiljö	2 381	0
	Garage/parkering	0	3 213
	Vattenskada	72 336	0
		410 957	321 250
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	734 609	713 686
	Elinstallationer	0	49 375
	Fönster	125 250	318 967
		859 859	1 082 028
	Taxebundna kostnader		
	El	309 992	296 287
	Värme	895 517	912 174
	Vatten	113 050	133 509
	Sophämtning/renhållning	77 597	81 771
	Grovsopor	5 225	13 269
		1 401 381	1 437 010
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	129 767	126 740
	Kabel-TV	93 889	67 476
		223 656	194 216
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	148 800	144 852
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 553 891	3 774 367

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016-2017	2015-2016
	Kreditupplysning	2 450	1 819
	Representation	217	0
	Medlemsinformation	775	1 088
	Tele- och datakommunikation	5 035	4 295
	Inkassering avgift/hyra	1 700	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	8 738	8 575
	Föreningskostnader	11 675	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 000	0
	Studieverksamhet	1 164	0
	Förvaltningsarvode	91 264	88 113
	Förvaltningsarvoden övriga	0	12 113
	Administration	6 548	10 080
	Konsultarvode	58 782	2 750
		189 348	130 108

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016-2017	2015-2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	100 000	100 000
	Sociala kostnader	34 235	23 997
		134 235	123 997

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016-2017	2015-2016
	Byggnad	123 998	123 997
	Förbättringar	80 000	80 000
	Inventarier	0	48 000
		203 998	251 997

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-06-30	2016-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	10 768 546	10 768 546
	Utgående anskaffningsvärde	10 768 546	10 768 546
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 087 999	-3 884 002
	Årets avskrivningar enligt plan	-203 998	-203 997
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 291 997	-4 087 999
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 476 549	6 680 547
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 602 000	1 602 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	58 834 000	63 926 000
	Taxeringsvärde mark	43 000 000	34 000 000
		101 834 000	97 926 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	98 000 000	93 000 000
	Lokaler	3 834 000	4 926 000
		101 834 000	97 926 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-06-30	2016-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	3 126 914	3 126 914
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	3 126 914	3 126 914
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 126 914	-3 078 914
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-48 000
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-3 126 914	-3 126 914
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR	2017-06-30	2016-06-30
	Marginalen Bank	1 185 216	1 185 216
		1 185 216	1 185 216

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-06-30	2016-06-30
	Skattekonto	1 070	971
	Skattefordran	12 713	16 661
	Klientmedel hos SBC	476 380	276 481
	Inkasso	967	0
	Fordringar	524	0
		491 654	294 113

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-06-30	2016-06-30
	Försäkring	32 679	31 727
	Kabel-TV	42 338	17 058
	Upplupna ränteintäkter	21 114	15 752
		96 131	64 537

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-06-30	2016-06-30
	Vid årets början	1 131 114	1 135 405
	Reservering enligt stadgar	400 000	400 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-404 291
	Vid årets slut	1 531 114	1 131 114

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Underhållsarbeten enligt underhållsplan

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-06-30	2016-06-30
	Extern revisor	8 500	8 200
	Arvoden	100 000	100 000
	Sociala avgifter	31 420	19 300
	Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	295 562	306 424
		435 482	433 924

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 3 / 10 2017



Eva Farkas
Ledamot



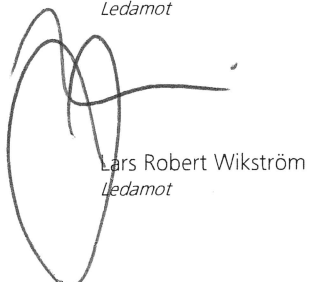
Viktor Josef Gabre
Ledamot



Lars-Erik Larsson
Ledamot




Sven Bo Thunström
Ledamot



Lars Robert Wikström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 / 10 2017



Tomas Jonasson
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Åsvid, org.nr 717600-7354

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Åsvid för år 2016/2017. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2017 och dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktligt utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamhet på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtats fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Åsvid, för år 2016/2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 4 oktober 2017



Tomas Jonasson

Revisor

Borev revisionsbyrå AB

Renoveringar / Större underhåll	År
Nödbelysning i garage	1 986
Byte samtliga fönster	1987
Kortläsare, inbrotts- och brandlarm i garage	1994
Porttelefon och kodlås vid entréportar	
Målning trapphus	
Byte värmväxlare för värme och varmvatten	1996-1997
Byte av ASSA låssystem	1999
Kodlås i källardörrar	
Nytt tätskikt över gårdsbjälklag	2000
Byte av dörrstängare	
Byte av cirkulationspumpar och reglerutrustning för radiator- & varmluftssystem	
Nyanläggning av gård inkl. lusthus	
Byte av 2 st. VA aggregat (trapphus, tvättstugor, garage)	2001
Rensning av avloppsstammar	2002
Inköp av 3 tvättmaskiner	
Montering av extra frånluftsfläkt Luthagesplanaden 12 B	
Omläggning av tegeltak Luthagesplanaden 12 Norra	2004
Uppmärkning av avstängningsventiler (vatten) i källarplan	
Radonmätning i 7 lägenheter och samtliga källarlokalerna	
Besiktning av bad och duschrum	
Installation av droppbevattning av buskar vid tomtgräns och kring lusthuset	
Omläggning till individuell elmätning	
Ny tvättmaskin i tvättstugan Geijersgatan 11	
Montering av akustikplattor i föreningslokalen	
Byte av reglerutrustning varmvatten	2005
Målning av golv i källare, förråd och undercentral	
Stampsplåning av gårds- & garagebrunnar inkl. ledningar	
Byte av hissmaskineri Sysslomansgatan 31 B	
Byte av reglerutrustning VA 4	
Byte av TV uttag och uppgradering av Kabel TV nät	
Byte av dagvattenpump	2006
Byte av 6 st. frånluftsfläktar	2007
Byte av akustiktändning i belysningsarmatur i garaget	
Byte av torktummlare i tvättstugan Luthagesplanaden 12	
Byte av torkanläggning i tvättstugan Geijersgatan 11	
Renovering av hissar (nya maskiner, automatdörrar)	
Ventilationskontroll (OVK) i lägenheter och lokaler	2008
Demontering av avhärdningsfilter	
Montering av isolerglas samt ytbehandling av entréportar	
Ut- och inpasseringssystem till garaget har bytts ut till system med beröringsfria kortläsare	2009
Byte av garageportar	2010
15 st. medlemmar har installerat säkerhetsdörrar	
Sopkärshiss har installerats	2011
Sopmaskin har inköpts till garage	2012
Ytterligare 10 st. medlemmar har installerat säkerhetsdörrar	
Föreningens avloppsstammar har spolats	2013
Ventilationssystemet har rengjorts och gått igenom	
6 st. gamla soprum har byggts om och hyrts ut som extra förråd	2014
Väggar och pelare i garaget har målats om	
Ny energibesparande ventilationsstyrning har installerats i garaget	
Kallvattenledningar av galvade rör har ersatts med kopparrör	2015
Målning av cykelförråd	
Installation av energibesparande, rörelsestyrd, belysning i källare, trapphus och på vind.	

Renoveringar/Större underhåll	År
Renovering av 396 fönster	2015-2016
Dränering utmed Syslomansgatan	2015
Dränering utmed Luthagesplanaden och Geijersgatan	2016
Vattenskada (felaktigt montage) S31B	2016
Vattenskada vid bilning G11B	2016

Budget

BUDGET	Budget 2017/2018	Utfall 2016/2017	Budget 2016/2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 301 100	2 301 120	2 301 100
Hyror bostäder	74 300	74 280	74 300
Hyror lokaler	339 900	348 803	334 600
Hyror garage moms	198 000	158 400	198 000
Hyror garage	268 600	268 560	272 800
Hyror förråd	19 200	15 842	21 000
Kabel-TV intäkter	57 800	85 086	57 800
Elintäkter	200 000	202 467	200 000
Gemensamhetslokal	1 800	6 300	1 800
Öresutjämning	0	14	0
Övriga intäkter	0	2 000	2 000
	3 460 700	3 462 872	3 463 400
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-250 000	-249 561	-135 200
Fastighetsskötsel beställning	-35 000	-38 032	-257 500
Fastighetsskötsel gård beställning	-10 000	-9 213	0
Snöröjning/sandning	-12 000	-8 442	-12 000
Städning entreprenad	-126 000	-124 780	-123 200
Städning enligt beställning	-2 000	-957	-2 000
Mattvätt/Hyrmattor	0	-670	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-7 188	0
Hissbesiktning	-12 000	-13 969	-12 000
Gård	-21 000	-1 024	-21 000
Serviceavtal	-25 400	-12 375	-25 400
Förbrukningsmateriel	-5 000	-28 183	-5 000
Teleport/hissanläggning	0	-11 295	0
Brandskydd	-5 000	0	-5 000
Fordon	0	-3 549	0
	-503 400	-509 238	-598 300
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-200 000	0	-200 000
Tvättstuga	0	-1 429	0
Sophantering/återvinning	0	-2 047	0
Entré/trapphus	0	-41 596	0
Lås	0	-1 396	0
VVS	0	-36 653	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-16 672	0
Ventilation	0	-4 250	0
Elinstallationer	0	-13 355	0
Hiss	0	-117 266	0
Tak	0	-16 250	0
Fasad	0	-15 000	0
Fönster	0	-70 327	0
Mark/gård/utemiljö	0	-2 381	0
Vattenskada	0	-72 336	0
	-200 000	-410 957	-200 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-600 000	-734 609	-1 268 000
Huskropp utvändigt	0	0	-600 000
Fönster	0	-125 250	0
	-600 000	-859 859	-1 868 000

Taxebundna kostnader			
El	-310 000	-309 992	-300 600
Värme	-933 100	-895 517	-933 100
Vatten	-132 200	-113 050	-132 200
Sophämtning/renhållning	-85 600	-77 597	-85 600
Grovsopor	0	-5 225	0
	-1 460 900	-1 401 381	-1 451 500
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-130 800	-129 767	-129 500
Kabel-TV	-170 000	-93 889	-68 200
	-300 800	-223 656	-197 700
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-148 900	-148 800	-155 800
	-148 900	-148 800	-155 800
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-2 450	-1 000
Representation	0	-217	0
Medlemsinformation	-1 000	-775	-1 000
Tele- och datakommunikation	-4 000	-5 035	-4 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 700	0
Revisionsarvode extern revisor	-8 500	-8 738	-8 000
Föreningskostnader	-5 000	-11 675	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-1 000	0
Studieverksamhet	0	-1 164	0
Förvaltningsarvode	-91 300	-91 264	-89 300
Förvaltningsarvoden övriga	-5 000	0	-5 000
Administration	-10 000	-6 548	-10 000
Konsultarvode	0	-58 782	0
	-125 800	-189 348	-123 300
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-100 000	-100 000	-100 000
Arbetsgivaravgifter	-31 000	-34 235	-31 000
FORA	0	0	-450
	-131 000	-134 235	-131 450
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-124 000	-123 998	-124 000
Förbättringar	-80 000	-80 000	-80 000
Inventarier	0	0	-8 000
	-204 000	-203 998	-212 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 674 800	-4 081 472	-4 938 050
RÖRELSERESULTAT	-214 100	-618 600	-1 474 650
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	50 000	44 166	50 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	855	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	99	0
	50 000	45 120	50 000
RESULTAT	-164 100	-573 480	-1 424 650