



2018/2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Åsvid

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Åsvid

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2018 - 30 juni 2019.

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 att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns 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 2019-01-28 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Ragnhild Anita Göransson	Ordförande
Eva Farkas	Kassör
Hans-Roger Johansson	Ledamot
Jan Birger Hultgren	Ledamot

Britt Maria Margareta Holtz	Suppleant
Nils Christer Ljung	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Eva Farkas, Britt Maria Margareta Holtz, Hans-Roger Johansson och Nils Christer Ljung.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Tomas Jonasson	Ordinarie Extern	BOREV Revisionsbyrå AB
Tomas Ericson	Suppleant Extern	BOREV Revisionsbyrå AB

Valberedning

Hans Sylwan
Per Syrén

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-11-28.

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.

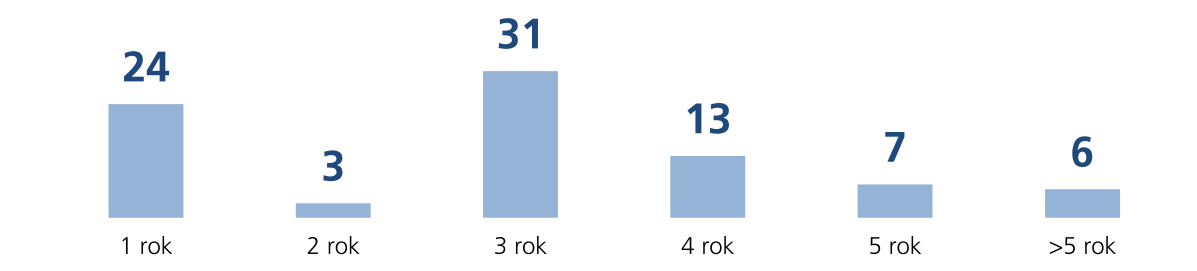
Värdeåret är 1968.

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 med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Svenska Kyrkan	630 m ²	20221231

Gemensamhetsutrymmen

Garage
3 tvättstugor
Kretsloppsrum
Källare
Vind

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2018-2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK-besiktning	2019	Planerad till sept-okt
Statusbesiktning av taket	2019	
Enkät till medlemmarna rörande lägenheternas status	2019	
Besiktning av våtutrymmen genomförd	2019	
Nya trädgårdsmöbler inköpta och monterade	2019	
Automatiskt bevattningssystem installerat i trädgården	2019	
Medlemmarna erbjudits köp av säkerhetsdörrar	2019	
Projektering och upphandling av ombyggnad av källarlokal till gym, bastu och två övernattningsrum	2019	Start i sept
Projektering och upphandling av nytt lås- och bokningssystem	2019	Start i sept
Nytt avtal tecknats med Vattenfall och med Uppsala Lyftservice AB	2018	
Kontinuerligt arbete har skett med långsiktig finansieringsplan	2018 - 2019	
Kontinuerlig översyn av föreningens samtliga avtal	2018 - 2019	
Vissna träd och buskar borttagna, jord lagts på och nya buskar, växter och lökar planterade	2018 - 2019	
Balkongerna fått nya blå ytterplåtar	2018	
Lampa, varningslampa och Åsvid-skylt uppsatta vid garageutfarten	2018	
Garagetaket renoverats, rör i taket isolerats	2018	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Värme (UC, fläktar m.m.): översyn	2020	2020-2022
Fönsterbyte	2020	2020-2021
El (ledning, centraler)	2021	2021-2025
Ledningar, vatten, VVS värme	2021	2021-2025
Renovering av avlopp	2021	2021-2025
Takomläggning	2022	2022-2025
Hissar: översyn	2023	2023-2027

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförvaltning	PD Miljövårdsservice
Fastighetsel	Vattenfall
Kabel TV, Bredband, Telefoni	Com Hem, gruppavtal
Tvättstuga	Upplands Tvätt och Kyl-service AB
Hissar	Uppsala Lyftservice AB
Fjärrvärme	Vattenfall
Ventilation	Upplands Ventilationstjänst AB
Brandsyn	Presto Brandsäkerhet AB
Sophämtning: tidning, pappersförpackning	Ragn-Sells AB
Hushållsavfall, brännbart	Uppsala Vatten

Övrig information

Medlemslägenheter: 84 st

Medlemslokaler: 2 st

Avgift för överlåtelse, pantsättning och andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

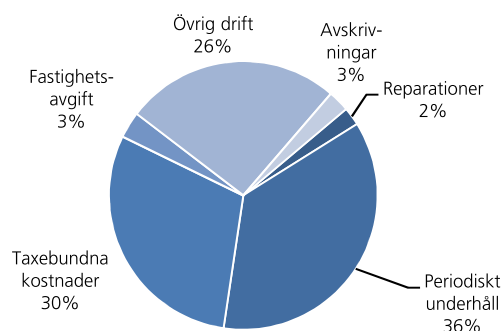
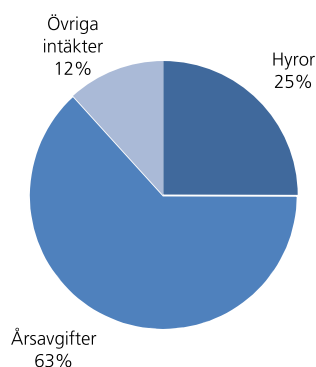
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018-2019	2017-2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 835 009	4 292 347
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 639 097	3 708 404
Finansiella intäkter	25 857	39 621
Minskning långa fordringar	240 764	0
Minskning kortfristiga fordringar	11 218	8 227
Ökning av kortfristiga skulder	64 714	48 635
	3 981 649	3 804 887
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 821 740	3 234 008
Finansiella kostnader	2	48
Ökning av materiella anläggningstillgångar	313 864	0
Ökning av långfristiga fordringar	0	28 169
	5 135 606	3 262 225
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 681 052	4 835 009
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 153 957	542 662

*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 1 337 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

Nya stadgar antogs slutgiltigt vid extra stämma 2018-10-17.

Tre medlemsmöten om trädgården hölls 2019 samt flera inköpsresor.

Ett informationsmöte hölls 2018-10-17 med senare utskick av informationsblad till alla medlemmar. En pubafton ordnades 2018-10-19 och en glöggafton 2018-12-19.

En utbildningskväll för styrelse och valberedning hölls 2019-02-10. Styrelsen var också representerad vid Bostadsrätternas kurskvällar om "Så funkar styrelsen" respektive "Underhållsplan" i mars och april 2019.

Föreningen har under året delat ut 4 informationsblad till medlemmarna.

Föreningen har haft stora underhållskostnader vilket påverkat resultatet. Se periodiskt underhåll under not 4.

Föreningen innehar pantbrev om 8 689 700 kr.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 83 st

Medlemslokaler: 2 st

Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 128

Tillkommande medlemmar: 15

Avgående medlemmar: 14

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 129

Flerårsöversikt

Nyckeltal	18/19	17/18	16/17	15/16
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	307	307	307	231
Hyror/m ² hyresrättsyta	623	612	599	665
Elkostnad/m ² totalyta	36	33	31	30
Värmekostnad/m ² totalyta	90	93	91	92
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	15	11	13
Soliditet (%)	93	95	95	95
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 281	310	-573	-758
Nettoomsättning (tkr)	3 638	3 572	3 461	3 364

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	2 058 045	386 790	0	1 671 255
S:a bundet eget kapital	12 130 092	386 790	0	11 743 302
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-377 978	-386 790	309 971	-301 159
Årets resultat	-1 280 786	-1 280 786	-309 971	309 971
S:a ansamlad förlust	-1 658 765	-1 667 576	0	8 812
S:a eget kapital	10 471 327	-1 280 786	0	11 752 114

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 280 786
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	8 811
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-386 790
summa balanserat resultat	-1 658 765

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

1 796 433
137 668

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2018-2019	2017-2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 638 377	3 572 021
Övriga rörelseintäkter	Not 3	720	136 384
Summa rörelseintäkter		3 639 097	3 708 404
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 482 332	-2 960 422
Övriga externa kostnader	Not 5	-204 414	-151 045
Personalkostnader	Not 6	-134 994	-122 541
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-123 998	-203 998
Summa rörelsekostnader		-4 945 738	-3 438 006
RÖRELSERESULTAT		-1 306 641	270 398
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 857	39 621
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2	-48
Summa finansiella poster		25 855	39 573
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 280 786	309 971
ÅRETS RESULTAT		-1 280 786	309 971

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-06-30	2018-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	6 148 552	6 272 551
Pågående byggnation	Not 9	313 864	0
Maskiner	Not 10	0	0
Inventarier	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 462 416	6 272 551
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		972 621	1 213 385
Summa finansiella anläggningstillgångar		972 621	1 213 385
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 435 037	7 485 935
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		698	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 614 899	909 895
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	81 319	89 237
Summa kortfristiga fordringar		1 696 916	999 132
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 076 197	3 939 156
Summa kassa och bank		2 076 197	3 939 156
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 773 113	4 938 288
SUMMA TILLGÅNGAR		11 208 150	12 424 223

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	10 072 047	10 072 047
Fond för yttre underhåll	2 058 045	1 671 255
	Not 14	
Summa bundet eget kapital	12 130 092	11 743 302
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-377 978	-301 159
Årets resultat	-1 280 786	309 971
Summa fritt eget kapital	-1 658 765	8 812
SUMMA EGET KAPITAL	10 471 327	11 752 114
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	378 410	191 462
Övriga skulder	44 385	39 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	314 028	441 047
	Not 15	
Summa kortfristiga skulder	736 823	672 109
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 208 150	12 424 223

Noter

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.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. 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	2017-2018	2016-2017
Byggnader	67 år	67 år
Standardförbättringar	Fullt avskriven	10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018-2019	2017-2018
Årsavgifter	2 301 165	2 301 120
Hyror bostäder	74 280	74 280
Hyror lokaler	365 898	357 939
Hyror garage moms	163 020	158 400
Hyror garage	287 330	278 200
Hyror förråd	20 440	19 773
Kabel-TV intäkter	169 128	169 128
Elintäkter	246 132	204 962
Gemensamhetslokal	6 000	8 200
Avgift andrahandsuthyrning	3 790	0
Gästlägenhet	1 000	0
Öresutjämning	194	18
	3 638 377	3 572 021

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018-2019	2017-2018
Försäkringsersättning	0	134 786
Övriga intäkter	720	1 598
	720	136 384

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018-2019	2017-2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	181 279	220 919
	Fastighetsskötsel beställning	32 278	7 570
	Fastighetsskötsel gård beställning	11 625	0
	Snöröjning/sandning	15 177	1 650
	Städning entreprenad	140 129	125 316
	Städning enligt beställning	1 248	0
	Hissbesiktning	17 751	3 188
	Myndighetstillsyn	0	9 891
	Gemensamma utrymmen	10 019	13 464
	Sophantering	0	5 098
	Gård	20 257	18 231
	Serviceavtal	32 538	14 850
	Förbrukningsmateriel	7 499	10 711
	Teleport/hissanläggning	24 120	8 820
	Brandskydd	104 886	34 969
	Fordon	15 155	3 163
		613 961	477 840
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	2 534	0
	Lokaler	2 593	0
	Tvättstuga	9 495	6 238
	Källare	6 428	0
	Entré/trapphus	0	5 919
	Lås	7 224	7 866
	Installationer	0	1 675
	VVS	19 962	26 209
	Värmeanläggning/undercentral	938	0
	Ventilation	0	11 577
	Elinstallationer	9 374	3 030
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	11 898	65 377
	Hiss	16 034	94 500
	Fasad	7 875	0
	Fönster	4 094	2 969
	Garage/parkering	0	8 000
	Skador/klotter/skadegörelse	7 072	0
	Vattenskada	1 200	0
		106 721	233 360
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	63 529
	Tak	1 363 770	0
	Balkonger/altaner	190 000	0
	Garage/parkering	242 663	112 050
		1 796 433	175 579
	Taxebundna kostnader		
	El	356 493	329 273
	Värme	884 300	912 436
	Vatten	161 238	150 054
	Sophämtning/renhållning	80 515	79 225
	Grovsopor	0	4 307
		1 482 546	1 475 296
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	153 712	145 427
	Självrisk	0	132 900
	Kabel-TV	169 899	169 372
	Bredband	4 092	0
		327 703	447 699

	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	154 968	150 648
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 482 332	2 960 422
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018-2019	2017-2018
	Kreditupplysning	1 532	3 063
	Medlemsinformation	1 132	1 168
	Tele- och datakommunikation	6 589	6 974
	Juridiska åtgärder	28 063	0
	Inkassering avgift/hyra	1 700	2 550
	Hysesförluster	45	0
	Revisionsarvode extern revisor	-8 700	8 856
	Föreningskostnader	9 408	11 919
	Styrelseomkostnader	2 159	0
	Fritids- och trivselkostnader	5 008	4 569
	Studieverksamhet	9 995	0
	Förvaltningsarvode	98 001	94 018
	Administration	19 515	6 430
	Korttidsinventarier	23 088	11 498
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 880	0
		204 414	151 045
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018-2019	2017-2018
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	108 000	100 000
	Sociala kostnader	26 994	22 541
		134 994	122 541
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018-2019	2017-2018
	Byggnad	123 998	123 998
	Förbättringar	0	80 000
		123 998	203 998

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-06-30	2018-06-30
	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	-4 495 995	-4 291 997
	Årets avskrivningar enligt plan	-123 998	-203 998
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 619 994	-4 495 995
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 148 552	6 272 551
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 602 000	1 602 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	58 834 000	58 834 000
	Taxeringsvärde mark	43 000 000	43 000 000
		101 834 000	101 834 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	98 000 000	98 000 000
	Lokaler	3 834 000	3 834 000
		101 834 000	101 834 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-06-30	2018-06-30
	Pågående om- och tillbyggnad	313 864	0
		313 864	0
Not 10	MASKINER	2019-06-30	2018-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	2 886 914	2 886 914
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	2 886 914	2 886 914
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 886 914	-2 886 914
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-2 886 914	-2 886 914
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	INVENTARIER	2019-06-30	2018-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	240 000	240 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	240 000	240 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-240 000	-240 000
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-240 000	-240 000
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-06-30	2018-06-30
	Kundfordringar	2 155	2 155
	Skattekonto	377	1 022
	Skattefordran	6 545	10 865
	Klientmedel hos SBC	1 604 855	895 853
	Inkasso	967	0
		1 614 899	909 895
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-06-30	2018-06-30
	Försäkring	38 710	37 582
	Kabel-TV	42 609	42 343
	Upplupna ränteintäkter	0	9 312
		81 319	89 237
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-2019- 12-31	2017-2018- 12-31
	Vid årets början	1 671 255	1 531 114
	Reservering enligt stadgar	386 790	1 000 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-859 859
	Vid årets slut	2 058 045	1 671 255

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-06-30	2018-06-30
	Extern revisor	0	8 700
	Arvoden	100 000	100 000
	Sociala avgifter	31 420	31 420
	Avgifter och hyror	182 608	275 160
	Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	0	25 767
		314 028	441 047

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ombyggnad av källarlokalerna till gym, bastu och två övernattningsrum pågår.

Installation av nytt lås- och bokningssystem slutfört.

Joakim Djerf avgick som ordförande och som styrelseledamot 2019-09-18. Anita Göransson valdes samma dag till ny ordförande fram till årsstämman 2019-11-20.

Styrelsens underskrifter

Uppsala den 29/10 2019



Ragnhild Anita Göransson
Ordförande



Eva Farkas
Kassör

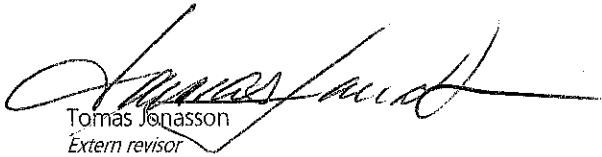


Hans-Roger Johansson
Ledamot



Jan Birger Hultgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11/11 2019



Tomas Jonasson
Extern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Åsvid för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30.

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 30 juni 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 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. Risker 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, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Åsvid för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

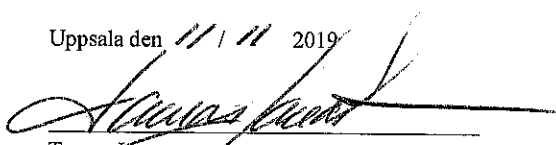
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. 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 11 / 11 2019



Tomas Jonasson
Revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019/2020	Utfall 2018/2019	Budget 2018/2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 531 281	2 301 165	2 301 100
Hyror bostäder	74 000	74 280	74 300
Hyror lokaler	373 000	365 898	373 000
Hyror garage moms	182 000	163 020	198 000
Hyror garage	321 000	287 330	276 400
Hyror förråd	22 000	20 440	18 800
Kabel-TV intäkter	169 000	169 128	169 200
Elintäkter	209 000	246 132	209 000
Gemensamhetslokal	5 000	6 000	1 800
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 790	0
Gästlägenhet	0	1 000	0
Öresutjämning	0	194	0
Övriga intäkter	0	720	0
	3 886 281	3 639 097	3 621 600
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-231 000	-181 279	-250 000
Fastighetskötsel beställning	-35 000	-32 278	-35 000
Fastighetskötsel gård beställning	-8 000	-11 625	-10 000
Snöröjning/sandning	-12 000	-15 177	-12 000
Städning entreprenad	-131 000	-140 129	-130 000
Städning enligt beställning	-1 000	-1 248	-2 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-8 000	0	0
Hissbesiktning	-6 500	-17 751	-12 000
Myndighetstillsyn	-2 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-5 000	-10 019	0
Sophantering	-2 000	0	0
Gård	-17 000	-20 257	-21 000
Serviceavtal	-33 000	-32 538	-15 200
Förbrukningsmateriel	-5 000	-7 499	-5 000
Teleport/hissanläggning	-9 000	-24 120	-8 900
Brandskydd	-37 000	-104 886	-5 100
Fordon	0	-15 155	0
	-542 500	-613 961	-506 200
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-150 000	0	-200 000
Brf Lägenheter	0	-2 534	0
Lokaler	0	-2 593	0
Tvättstuga	0	-9 495	0
Källare	0	-6 428	0
Lås	0	-7 224	0
VVS	0	-19 962	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-938	0
Elinstallationer	0	-9 374	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-11 898	0
Hiss	0	-16 034	0
Fasad	0	-7 875	0
Fönster	0	-4 094	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-7 072	0
Vattenskada	0	-1 200	0
	-150 000	-106 721	-200 000

Periodiskt underhåll			
Byggnad	-2 875 000	0	-500 000
Tak	0	-1 363 770	0
Balkonger/altaner	0	-190 000	0
Garage/parkering	0	-242 663	0
	-2 875 000	-1 796 433	-500 000
Taxebundna kostnader			
El	-368 785	-356 493	-335 000
Värme	-1 021 928	-884 300	-945 000
Vatten	-169 120	-161 238	-171 000
Sophämtning/renhållning	-83 000	-80 515	-85 600
	-1 642 833	-1 482 546	-1 536 600
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-192 000	-153 712	-155 000
Kabel-TV	-175 000	-169 899	-173 000
Bredband	0	-4 092	0
	-367 000	-327 703	-328 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-153 000	-154 968	-152 000
	-153 000	-154 968	-152 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-1 532	-1 000
Medlemsinformation	-1 000	-1 132	-1 000
Tele- och datakommunikation	-6 000	-6 589	-4 500
Juridiska åtgärder	0	-28 063	0
Inkassering avgift/hyra	0	-1 700	-1 500
Hysesförluster	0	-45	0
Revisionsarvode extern revisor	-9 000	8 700	-8 800
Föreningskostnader	-10 000	-9 408	-5 000
Styrelseomkostnader	0	-2 159	0
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-5 008	-5 000
Studieverksamhet	0	-9 995	0
Förvaltningsarvode	-99 000	-98 001	-97 500
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-5 000
Administration	-8 000	-19 515	-10 000
Korttidsinventarier	0	-23 088	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 880	0
	-148 000	-204 414	-139 300
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-100 000	-100 000	-100 000
Övriga arvoden	0	-8 000	0
Arbetsgivaravgifter	-22 000	-26 994	-22 000
	-122 000	-134 994	-122 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-124 000	-123 998	-124 000
Förbättringar	0	0	-80 000
	-124 000	-123 998	-204 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-6 124 333	-4 945 738	-3 696 600
RÖRELSERESULTAT	-2 238 052	-1 306 641	-75 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	40 000	25 799	40 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	58	0
Räntekostnader skattekonto	0	-2	0
	40 000	25 855	40 000
RESULTAT	-2 198 052	-1 280 786	-45 000