



17/18

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Åsvid

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Åsvid

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2017 - 30 juni 2018.

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 inte 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 2007-01-04 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Eva Farkas	Ordförande
Joakim Djerf	Ledamot
Anita Göransson	Ledamot
Jan Hultgren	Ledamot
Hans Johansson	Ledamot

Britt Maria Holtz	Suppleant
Christer Ljung	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Lars-Eric Larsson
Bo Thunström

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-11-09.

Extra föreningsstämma hölls 2018-06-28. Extra stämma med anledning av nya stadgar.

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.

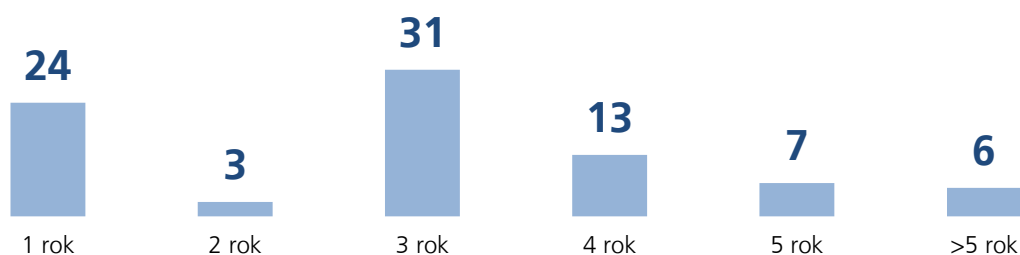
Värdeåret är 1968.

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	20191231

Gemensamhetsutrymmen

Garage

3 tvättstugor

Kretsloppsrum

Källare

Vind

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

För tidigare års utfört underhåll se **Bilaga 1**.

Utfört underhåll	År
Trappuppgångarna: sittplatser i farstun	2017 - 2018
Lusthus och innergård/trädgård: renovering och inoljning av golv och trädgårdsmöbler, delvis nya möbler, ny grill, fler uteplatser, nya rabatter och växter	2017 - 2018
Föreningslokalen: ny teknik med dator, projektor, storbildsduk osv	2017 - 2018
Automatisk dörröppning från källarkorridor till garaget S31	2017 - 2018
Fastighetens ytterdörrar: samtliga porttelefon och kodlås utbytta	2017 - 2018
Dräneringsarbeten utmed Luthagsplanaden och Geijersgatan	2016
Renovering av 396 fönster	2015 - 2016

Planerat underhåll	År	Kommentar
* Underhållsplan är under revidering		
Balkongplåt	2018	Pågår
Garage	2018	Pågår under augusti 2018
Takomläggning	2018	Fortsatt utredning och förberedelse
Värme (UC, fläktar m.m.)	2020	2017-2025
Hissar	2020	2020-2030
El (ledning, centraler)	2020	2017-2025
Ledningar, vatten, VVS värme	2020	2017-2025
Relining avlopp	2020	2017-2025
Fönsterbyte	2027	2027-2030

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförvaltning	PD Miljövårdsservice
Fastighetsel	Jämtkraft
Kabel TV, Bredband, Telefoni	Com Hem, gruppavtal
Tvättstuga	Upplands Tvätt och Kyl-service AB
Hissar	Kone Hissar AB tom 181231
Fjärrvärme	Vattenfall
Ventilation	Upplands Ventilationstjänst AB
Brandsyn	Presto Brandsäkerhet AB
Sophämtning: tidning, pappersförpackning	Ragn-Sells AB
Hushållsavfall, brännbart	Uppsala Vatten

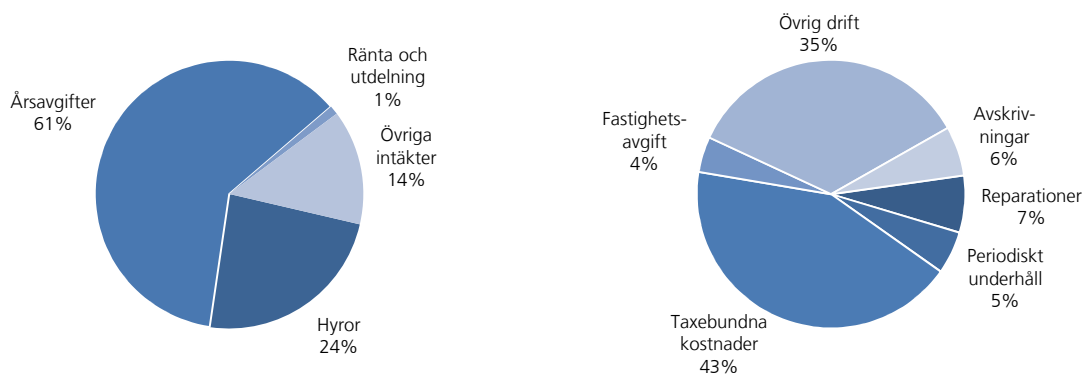
Föreningens ekonomi

Efter renovering av innertak i garaget höjs månadshyran av garageplatserna från och med 2018-10-01 med 15 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017-2018	2016-2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 292 347	4 654 130
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 708 404	3 462 872
Finansiella intäkter	39 621	45 120
Minskning kortfristiga fordringar	8 227	0
Ökning av kortfristiga skulder	48 635	37 028
	3 804 887	3 545 020
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 234 008	3 877 474
Finansiella kostnader	48	0
Ökning av långfristiga fordringar	28 169	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	29 329
	3 262 225	3 906 803
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 835 009	4 292 347
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	542 662	-361 783

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften 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

Medlemsmöte om trädgården hölls den 22 mars, 18 april, 9 maj och 11 juni 2018.

Under räkenskapsåret har föreningen anordnat glöggafton, informationsmöte, pubafton, samt trädgårds- och fixardag.

Brandskyddsarbete har skett under året med bl a kontroll och utbyte av brandsläckare, översyn av rökluckor samt brandskyddsbedömning av gemensamma utrymmen.

Energideklaration är genomförd och gäller i 10 år. Inga akuta åtgärder uppdagades.

Ändring av föreningens stadgar efter lagkrav samt uppfräschning.

Extra föreningsstämma hölls 28 juni 2018 med anledning av nya stadgar.

Föreningen skapade en hemsida, adressen är: asvid.bostadsraterna.se

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 83 st

Medlemslokaler: 2 st

Överlåtelse under året: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 128

Tillkommande medlemmar: 14

Avgående medlemmar: 16

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 126

Flerårsöversikt

Nyckeltal	17/18	16/17	15/16	14/15
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	307	307	231	231
Hyror/m ² hyresrättsyta	612	599	665	709
Elkostnad/m ² totalyta	33	31	30	33
Värmekostnad/m ² totalyta	93	91	92	91
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	11	13	16
Soliditet (%)	95	95	95	94
Resultat efter finansiella poster (tkr)	310	-573	-758	294
Nettoomsättning (tkr)	3 572	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	1 671 255	1 000 000	-859 859	1 531 114
S:a bundet eget kapital	11 743 302	1 000 000	-859 859	11 603 161
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-301 159	-1 000 000	286 380	412 461
Årets resultat	309 971	309 971	573 480	-573 480
S:a fritt eget kapital	8 812	-690 029	859 860	-161 018
S:a eget kapital	11 752 114	309 971	1	11 442 143

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	309 971
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	698 840
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 000 000
summa balanserat resultat	8 811

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	8 811
----------------------------------	--------------

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2017-2018	2016-2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 572 021	3 460 872
Övriga rörelseintäkter	Not 3	136 384	2 000
Summa rörelseintäkter		3 708 404	3 462 872
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 960 422	-3 553 891
Övriga externa kostnader	Not 5	-151 045	-189 348
Personalkostnader	Not 6	-122 541	-134 235
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-203 998	-203 998
Summa rörelsekostnader		-3 438 006	-4 081 472
RÖRELSERESULTAT		270 398	-618 600
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39 621	45 120
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48	0
Summa finansiella poster		39 573	45 120
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		309 971	-573 480
ÅRETS RESULTAT		309 971	-573 480

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-06-30	2017-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 6 272 551	6 476 549
Maskiner och inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	6 272 551	6 476 549
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga fordringar	Not 10 1 213 385	1 213 385
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 213 385	1 185 216
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	7 485 935	7 661 765
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	100
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 909 895	491 654
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12 89 237	96 131
Summa kortfristiga fordringar	999 132	587 885
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	3 939 156	3 815 967
Summa kassa och bank	3 939 156	3 815 967
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 938 288	4 403 852
SUMMA TILLGÅNGAR	12 424 223	12 065 617

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2018-06-30	2017-06-30
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	10 072 047	10 072 047
Fond för yttre underhåll	1 671 255	1 531 114
Summa bundet eget kapital	11 743 302	11 603 161
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-301 159	412 461
Årets resultat	309 971	-573 480
Summa fritt eget kapital	8 812	-161 018
SUMMA EGET KAPITAL	11 752 114	11 442 143
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	191 462	148 227
Övriga skulder	39 600	39 765
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	441 047	435 482
Summa kortfristiga skulder	672 109	623 474
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 424 223	12 065 617

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 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	2017/2018	2016/2017
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

	2017/2018	2016/2017
Årsavgifter	2 301 120	2 301 120
Hyror bostäder	74 280	74 280
Hyror lokaler	357 939	348 803
Hyror garage moms	158 400	158 400
Hyror garage	278 200	268 560
Hyror förråd	19 773	15 842
Kabel-TV intäkter	169 128	85 086
Elintäkter	204 962	202 467
Gemensamhetslokal	8 200	6 300
Öresutjämning	18	14
	3 572 021	3 460 872

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017/2018	2016/2017
Försäkringsersättning	134 786	0
Övriga intäkter	1 598	2 000
	136 384	2 000

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017/2018	2016/2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	220 919	249 561
	Fastighetsskötsel beställning	7 570	38 032
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	9 213
	Snöröjning/sandning	1 650	8 442
	Städning entreprenad	125 316	124 780
	Städning enligt beställning	0	957
	Mattvätt/Hyrmattor	0	670
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	7 188
	Hissbesiktning	3 188	13 969
	Myndighetstillsyn	9 891	0
	Gemensamma utrymmen	13 464	0
	Sophantering	5 098	0
	Gård	18 231	1 024
	Serviceavtal	14 850	12 375
	Förbrukningsmateriel	10 711	28 183
	Teleport/hissanläggning	8 820	11 295
	Brandskydd	34 969	0
	Fordon	3 163	3 549
		477 840	509 238
	Reparationer		
	Tvättstuga	6 238	1 429
	Sophantering/återvinning	0	2 047
	Entré/trapphus	5 919	41 596
	Lås	7 866	1 396
	Installationer	1 675	0
	VVS	26 209	36 653
	Värmeanläggning/undercentral	0	16 672
	Ventilation	11 577	4 250
	Elinstallationer	3 030	13 355
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	65 377	0
	Hiss	94 500	117 266
	Tak	0	16 250
	Fasad	0	15 000
	Fönster	2 969	70 327
	Mark/gård/utemiljö	0	2 381
	Garage/parkering	8 000	0
	Vattenskada	0	72 336
		233 360	410 957
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	734 609
	VVS	63 529	0
	Fönster	0	125 250
	Garage/parkering	112 050	0
		175 579	859 859
	Taxebundna kostnader		
	El	329 273	309 992
	Värme	912 436	895 517
	Vatten	150 054	113 050
	Sophämtning/renhållning	79 225	77 597
	Grovsopor	4 307	5 225
		1 475 296	1 401 381
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	145 427	129 767
	Självrisk	132 900	0
	Kabel-TV	169 372	93 889
		447 699	223 656

Not 4	DRIFTKOSTNADER forts.	2017/2018	2016/2017
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	150 648	148 800
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 960 422	3 553 891
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017/2018	2016/2017
	Kreditupplysning	3 063	2 450
	Representation	0	217
	Medlemsinformation	1 168	775
	Tele- och datakommunikation	6 974	5 035
	Inkassering avgift/hyra	2 550	1 700
	Revisionsarvode extern revisor	8 856	8 738
	Föreningsomkostnader	11 919	11 675
	Fritids- och trivselkostnader	4 569	1 000
	Studieverksamhet	0	1 164
	Förvaltningsarvode	94 018	91 264
	Administration	6 430	6 548
	Korttidsinventarier	11 498	0
	Konsultarvode	0	58 782
		151 045	189 348
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017/2018	2016/2017
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	100 000	100 000
	Sociala kostnader	22 541	34 235
		122 541	134 235
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017/2018	2016/2017
	Byggnad	123 998	123 998
	Förbättringar	80 000	80 000
		203 998	203 998

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-06-30	2017-06-30
	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	-4 291 997	-4 087 999
	Årets avskrivningar enligt plan	-203 998	-203 998
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 495 995	-4 291 997
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 272 551	6 476 549
	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	MASKINER OCH INVENTARIER	2018-06-30	2017-06-30
	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	-3 126 914
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	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	2018-06-30	2017-06-30
	Marginalen Bank	1 213 384	1 185 216
		1 213 384	1 185 216

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-06-30	2017-06-30
	Kundfordringar	2 155	0
	Skattekonto	1 022	1 070
	Skattefordran	10 865	12 713
	Klientmedel hos SBC	895 853	476 380
	Inkasso	0	967
	Fordringar	0	524
		909 895	491 654

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-06-30	2017-06-30
	Försäkring	37 582	32 679
	Kabel-TV	42 343	42 338
	Upplupna ränteintäkter	9 312	21 114
		89 237	96 131

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-06-30	2017-06-30
	Vid årets början	1 531 114	1 131 114
	Reservering enligt stadgar	1 000 000	400 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-859 859	0
	Vid årets slut	1 671 255	1 531 114

Not 14	FASTIGHETSINTECKNINGAR	2018-06-30	2017-06-30
	Fastighetsinteckningar i eget förvar	8 689 700	8 689 700

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-06-30	2017-06-30
	Extern revisor	8 700	8 500
	Arvoden	100 000	100 000
	Sociala avgifter	31 420	31 420
	Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	300 927	295 562
		441 047	435 482

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT		
	Fortsatt underhåll av garagetaket.		

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 10 / 10 2018




Eva Farkas
Ordförande



Joakim Djerf
Ledamot



Anita Göransson
Ledamot



via fullmakt.
påkännande suppleant

Jan Hultgren
Ledamot



Hans Johansson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 10 2018



Tomas Jonasson
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 räkenskapsåret 2017-07-01 – 2018-06-30. 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 2018 och dess finansiella resultat och kassaflödesanalys för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 revisionssed 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 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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 11 oktober 2018



Tomas Jonasson

Revisor

Borev revisionsbyrå AB

Budget

BUDGET	Budget 2018/2019	Utfall 2017/2018	Budget 2017/2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 301 100	2 301 120	2 301 100
Hyror bostäder	74 300	74 280	74 300
Hyror lokaler	373 000	357 939	339 900
Hyror garage moms	198 000	158 400	198 000
Hyror garage	276 400	278 200	268 600
Hyror förråd	18 800	19 773	19 200
Kabel-TV intäkter	169 200	169 128	57 800
Elintäkter	209 000	204 962	200 000
Gemensamhetslokal	1 800	8 200	1 800
Öresutjämning	0	18	0
Försäkringsersättning	0	134 786	0
Övriga intäkter	0	1 598	0
	3 621 600	3 708 404	3 460 700
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-250 000	-220 919	-250 000
Fastighetskötsel beställning	-35 000	-7 570	-35 000
Fastighetskötsel gård beställning	-10 000	0	-10 000
Snöröjning/sandning	-12 000	-1 650	-12 000
Städning entreprenad	-130 000	-125 316	-126 000
Städning enligt beställning	-2 000	0	-2 000
Hissbesiktning	-12 000	-3 188	-12 000
Myndighetstillsyn	0	-9 891	0
Gemensamma utrymmen	0	-13 464	0
Sophantering	0	-5 098	0
Gård	-21 000	-18 231	-21 000
Serviceavtal	-15 200	-14 850	-25 400
Förbrukningsmateriel	-5 000	-10 711	-5 000
Teleport/hissanläggning	-8 900	-8 820	0
Brandskydd	-5 100	-34 969	-5 000
Fordon	0	-3 163	0
	-506 200	-477 840	-503 400
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-200 000	0	-200 000
Tvättstuga	0	-6 238	0
Entré/trapphus	0	-5 919	0
Lås	0	-7 866	0
Installationer	0	-1 675	0
VVS	0	-26 209	0
Ventilation	0	-11 577	0
Elinstallationer	0	-3 030	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-65 377	0
Hiss	0	-94 500	0
Fönster	0	-2 969	0
Garage/parkering	0	-8 000	0
	-200 000	-233 360	-200 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-500 000	0	-600 000
VVS	0	-63 529	0
Garage/parkering	0	-112 050	0
	-500 000	-175 579	-600 000

Taxebundna kostnader			
El	-335 000	-329 273	-310 000
Värme	-945 000	-912 436	-933 100
Vatten	-171 000	-150 054	-132 200
Sophämtning/renhållning	-85 600	-79 225	-85 600
Grovsopor	0	-4 307	0
	-1 536 600	-1 475 296	-1 460 900
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-155 000	-145 427	-130 800
Självrisk	0	-132 900	0
Kabel-TV	-173 000	-169 372	-170 000
	-328 000	-447 699	-300 800
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-152 000	-150 648	-148 900
	-152 000	-150 648	-148 900
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-3 063	-1 000
Medlemsinformation	-1 000	-1 168	-1 000
Tele- och datakommunikation	-4 500	-6 974	-4 000
Inkassering avgift/hyra	-1 500	-2 550	0
Revisionsarvode extern revisor	-8 800	-8 856	-8 500
Föreningskostnader	-5 000	-11 919	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-4 569	0
Förvaltningsarvode	-97 500	-94 018	-91 300
Förvaltningsarvoden övriga	-5 000	0	-5 000
Administration	-10 000	-6 430	-10 000
Korttidsinventarier	0	-11 498	0
	-139 300	-151 045	-125 800
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-50 000	-100 000	-100 000
Arbetsgivaravgifter	-15 500	-22 541	-31 000
	-65 500	-122 541	-131 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-124 000	-123 998	-124 000
Förbättringar	-80 000	-80 000	-80 000
	-204 000	-203 998	-204 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 631 600	-3 438 006	-3 674 800
RÖRELSERESULTAT	-10 000	270 398	-214 100
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	40 000	39 555	50 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	66	0
Räntekostnader skattekonto	0	-48	0
	40 000	39 573	50 000
RESULTAT	30 000	309 971	-164 100

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 värmeväxlare 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