

Årsredovisning

för

HSB Bostadsrättsförening 10 Åsvid i Uppsala

717600-4922

Räkenskapsåret

2016

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga
Kassaflödesanalys	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för HSB:S BRF 10 ÅSVID 1
UPPSALA får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela
kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten 58:1 i uppsala kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 66 lägenheter och 2 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1982.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	5 rok	>5 rok
34	22	4	5	1

Dessutom tillkommer:

Lokaler
2 (varav en bostadsrätt och en hyreslokal)

Total bostadsarea: 3 440 m²
Total lokalarea: 69 m²

Årets taxeringsvärde 48 308 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 44 736 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Osséen Försäkringsmäklare AB.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

 Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Lokalvård
Riksbyggen	Fastighetservice
Kone AB	Hissbesiktning
Sappa AB	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2016-05-25 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Anders Jakobsson	Ordförande	Stämman	2017
Magnus Kristiansen-Modéer	Vice ordförande	Stämman	2018
Mats Andersson	Ledamot	Stämman	2018
Ragnar Ekberg	Ledamot	Stämman	2018
Tommy Olsson	Ledamot	HSB	2018
Alice Burman	Ledamot	Avgått 160901	2017
Mikael Jolkkonen	Ledamot	Stämman	2017
Styrelsesuppleanter			
Erik Jacobsson		Stämman	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Kjell Hedman, FB Revision	Auktoriserad revisor	Stämman	2017
Alexandra Avelin	Internrevisor	Stämman	2017

Revisorssuppleanter

Alexander Gorgijevski		Stämman	2017
-----------------------	--	---------	------

Valberedning

Lars Elof		Stämman	2017
Roshanak Hooshmand-Rad	Suppleant	Stämman	2017

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift för 16e året i rad. Årsavgiften har de senaste åren täckt såväl den planerade amorteringen på föreningens lån som väsentliga extraamorteringar.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 682 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 78 tkr och planerat underhåll för 107 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

uk **Föreningens underhållsplan** uppdaterades under året och visar på ett underhållsbehov på 537 tkr per år för de närmaste 20 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 153 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Stamreovering	1991
Stamspolning	2010
Källarfönster	2011
Balkongtak	2013
Rengöring ventilation	2013
Målning källare	2014
Belysning trapphus	2015
Entréer, förgårdsmark (Stureg 16)	2015
Stamspolning	2015

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Bostäder	10
Installationer	66
Huskropp utvändigt	32

Planerat underhåll	År
Måla hängrännor	2017

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 114 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 112 personer.

W4 Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 19). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	2 461	2 449	2 453	2 453	2 453
Resultat efter finansiella poster	372	515	- 138	88	347
Årets resultat	372	515	- 138	88	347
Resultat exklusive avskrivningar	822	965	312	538	797
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	153	48	48	48	39
Balansomslutning	12 288	12 733	12 540	12 862	13 482
Soliditet	50%	46%	42%	42%	40%
Likviditet	197%	205%	98%	79%	61%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	682	682	682	682	682
Driftkostnader, kr/m ²	335	310	440	373	296
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	304	281	282	259	276
Ränta, kr/m ²	10	18	49	53	63
Underhållsfond, kr/m ²	719	596	687	753	726
Lån, kr/m ²	1 582	1 824	1 881	1 919	1 919
Skuldkvot	2,25	2,55	2,69	2,73	2,74

*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Uppskrivningsfond	Upplåtelseavgifter	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	–	–	203 115	2 092 983	3 013 374	514 533
Disposition enl. årsstämmobeslut					514 533	- 514 533
Reservering underhållsfond				537 000	- 537 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				- 107 152	107 152	
Årets resultat						371 526
Vid årets slut	–	–	203 115	2 522 831	3 098 059	371 526

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	3 527 907
Årets resultat före fondförändring	371 526
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-537 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	107 152
Summa överskott	3 469 585

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

kl Att balansera i ny räkning

3 469 585

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	2 461 310	2 448 734
Övriga rörelseintäkter	3	1 099	65 892
Summa rörelseintäkter, m.m.		2 462 409	2 514 626
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-1 173 811	-1 087 795
Övriga externa kostnader	5	- 366 122	- 381 411
Personalkostnader	6	- 64 675	- 17 466
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	- 450 574	- 450 574
Summa rörelsekostnader		-2 055 182	-1 937 246
Rörelseresultat		407 227	577 380
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	211	508
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 35 912	- 63 355
Summa finansiella poster		- 35 701	- 62 847
Resultat efter finansiella poster		371 526	514 533
Årets resultat		371 526	514 533

K 64

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	10 827 697	11 278 271
Summa materiella anläggningstillgångar		10 827 697	11 278 271
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		10 828 197	11 278 771
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		23 349	25 373
Övriga fordringar	12	10 426	13 680
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	135 800	130 351
Summa kortfristiga fordringar		169 575	169 404
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		–	500 000
Summa kortfristiga placeringar		–	500 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	1 290 530	785 156
Summa kassa och bank		1 290 530	785 156
Summa omsättningstillgångar		1 460 105	1 454 559
SUMMA TILLGÅNGAR		12 288 302	12 733 330

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		203 115	203 115
Uppskrivningsfond		–	–
Underhållsfond		2 522 831	2 092 983
Summa bundet eget kapital		2 725 946	2 296 098
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 098 059	3 013 374
Årets resultat		371 526	514 533
Summa fritt eget kapital		3 469 585	3 527 907
Summa eget kapital		6 195 531	5 824 005
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	5 350 000	6 200 000
Summa långfristiga skulder		5 350 000	6 200 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	200 000	200 000
Leverantörsskulder	16	208 907	193 230
Skatteskulder		–	–
Övriga skulder	17	53 513	44 727
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	280 351	271 369
Summa kortfristiga skulder		742 772	709 325
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 288 302	12 733 330

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2040
Fönster	Linjär	25	2037

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	2 345 273	2 345 273
Årsavgifter, lokaler	40 958	40 958
Hyror, lokaler	28 879	28 702
Hyror, p-platser	47 100	34 547
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 900	- 747
	<u>2 461 310</u>	<u>2 448 734</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	19	18
Inkassointäkter	1 080	2 160
Försäkringsersättningar	-	63 714
	<u>1 099</u>	<u>65 892</u>

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	77 843	103 096
Underhåll	107 152	101 640
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	86 768	83 398
Försäkringspremier	42 526	41 128
Kabel- och digital-TV	41 937	34 704
Fastighetsskötsel	–	1 344
Städning gemensamma utrymmen	1 238	–
Sotning	–	7 673
Obligatoriska besiktningar	56 279	33 228
Bevakningskostnader	4 563	–
Snö- och halkbekämpning	3 306	20 758
Förbrukningsmateriel	29 619	4 728
Vatten	110 042	91 808
El	44 678	45 410
Uppvärmning	487 491	450 507
Sophantering och återvinning	80 370	68 373
	<u>1 173 811</u>	<u>1 087 795</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

Arvode för teknisk förvaltning	3 264	4 900
Förvaltningsarvode	313 368	315 362
IT-kostnader	1 500	1 500
Juridiska kostnader	2 775	2 700
Arvode, yrkesrevisorer	12 875	8 425
Möteskostnader	2 917	–
Övriga förvaltningskostnader	–	900
Kontorsmateriel	3 500	3 436
Telefon och porto	5 323	5 328
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	1
Medlems- och föreningsavgifter	20 400	20 400
Konsultarvoden	–	18 259
Bankkostnader	200	200
	<u>366 122</u>	<u>381 411</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	–	10 218
Sammanträdesarvoden	45 430	–
Arvode till valberedningen	1 500	1 500
Föreningsvald revisor	3 000	3 000
<i>W4</i> Summa	<u>49 930</u>	<u>14 718</u>
Sociala kostnader	14 745	2 748
	<u>64 675</u>	<u>17 466</u>

2016-12-31 2015-12-31

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	424 056	424 056
Om- och tillbyggnader	26 518	26 518
	<u>450 574</u>	<u>450 574</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	36	248
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	59	134
Övriga ränteintäkter	116	126
	<u>211</u>	<u>508</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	35 912	63 355
----------------------------------	--------	--------

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	18 437 666	18 437 666
Mark	120 000	120 000
Standardförbättringar	662 938	662 938
	<u>19 220 604</u>	<u>19 220 604</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>19 220 604</u>	<u>19 220 604</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 836 261	-7 412 205
Standardförbättringar	- 106 072	- 79 554
	<u>-7 942 333</u>	<u>-7 491 759</u>
Årets avskrivning byggnader	- 424 056	- 424 056
Årets avskrivning tillkommande utgifter	- 26 518	- 26 518
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-8 392 907</u>	<u>-7 942 333</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>10 827 697</u>	<u>11 278 271</u>
Varav		
Byggnader	10 177 349	10 601 405
Mark	120 000	120 000
Standardförbättringar	530 348	556 866
Taxeringsvärden		
bostäder	48 000 000	44 600 000
lokaler	308 000	136 000
Totalt taxeringsvärde	<u>48 308 000</u>	<u>44 736 000</u>

KH

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i HSB Uppsala	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Not 12 Övriga fordringar

Fastighetsavgift/skatt	2 849	6 219
Skattekonto	7 577	7 461
	<u>10 426</u>	<u>13 680</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	–	50
Förutbetalda försäkringspremier	48 207	42 526
Förutbetalt förvaltningsarvode	78 917	78 836
Förutbetald renhållning	1 997	3 037
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 679	5 902
	<u>135 800</u>	<u>130 351</u>

Not 14 Kassa och bank

Förvaltningskonto i Swedbank	1 290 530	785 156
	<u>1 290 530</u>	<u>785 156</u>

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	5 550 000	6 400 000
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 200 000	- 200 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>5 350 000</u>	<u>6 200 000</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB BOLÅN AB	0,57%	2015-03-18	6 400 000		850 000	5 550 000
			<u>6 400 000</u>		<u>850 000</u>	<u>5 550 000</u>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 200 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 800 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 4 550 000 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Övriga skulder till kreditinstitut

	<u>200 000</u>	<u>200 000</u>
--	----------------	----------------

Not 16 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	230 657	193 230
Ej reskontraförda leverantörsskulder	- 21 750	–
	<u>208 907</u>	<u>193 230</u>

2016-12-31 2015-12-31

Not 17 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	31 458	31 458
Skuld sociala avgifter och skatter	22 055	13 269
	<hr/>	<hr/>
	53 513	44 727

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	1 122	1 849
Upplupna elkostnader	4 545	3 997
Upplupna värmekostnader	65 774	65 555
Upplupna revisionsarvoden	17 000	9 000
<i>kr</i> Upplupna styrelsearvoden	4 300	7 300
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	187 610	183 668
	<hr/>	<hr/>
	280 351	271 369

2016-12-31 2015-12-31

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

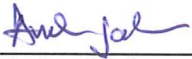
Fastighetsinteckning

19 153 201 19 153 201

Summa ställda panter

19 153 201 19 153 201

Uppsala 2017 -05- 68



Anders Jakobsson



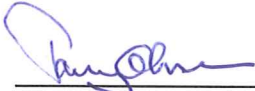
Magnus Kristiansen-Modéer



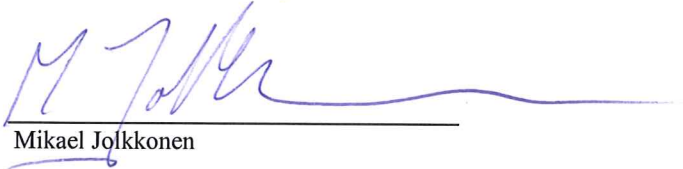
Mats Andersson



Ragnar Ekberg



Tommy Olsson

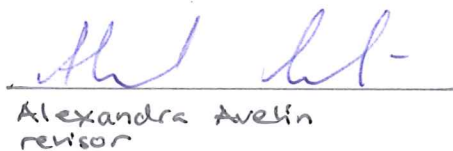


Mikael Jolkkonen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017 -05-09



Kjell Hedman
Auktoriserad revisor



Alexandra Avelin
revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:S BRF 10 ÅSVID I UPPSALA

Org.nr 717600-4922

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:S BRF 10 ÅSVID I UPPSALA för räkenskapsåret 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2016-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är 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 del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB:S BRF 10 ÅSVID I UPPSALA för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i

avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Revisorns ansvar

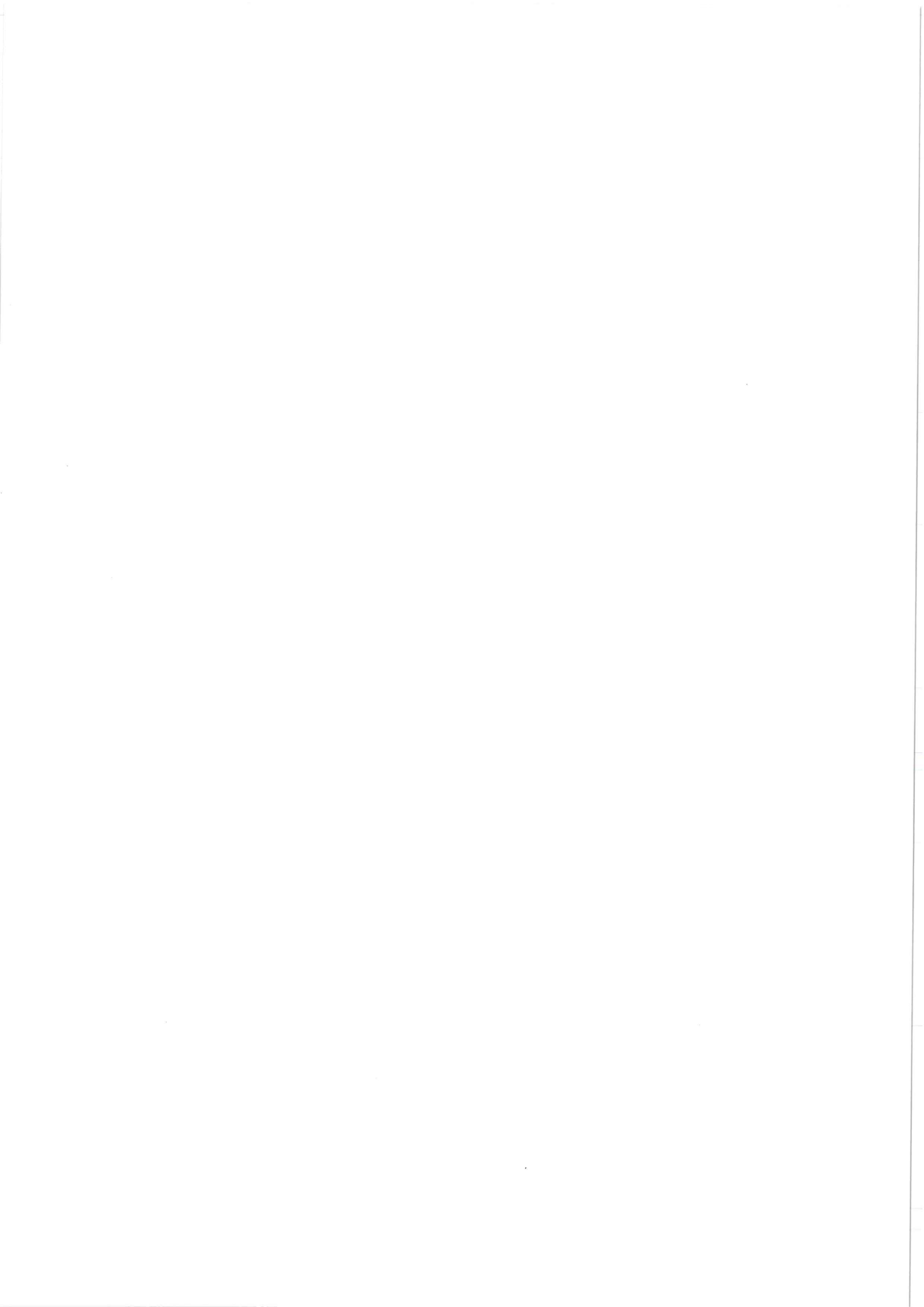
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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

Som en del av en revision enligt god revisorssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott. Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

HSB:S BRF 10 ÅSVID I UPPSALA

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för HSB:S BRF 10 ÅSVID I
UPPSALA i samarbete med Riksbyggen*

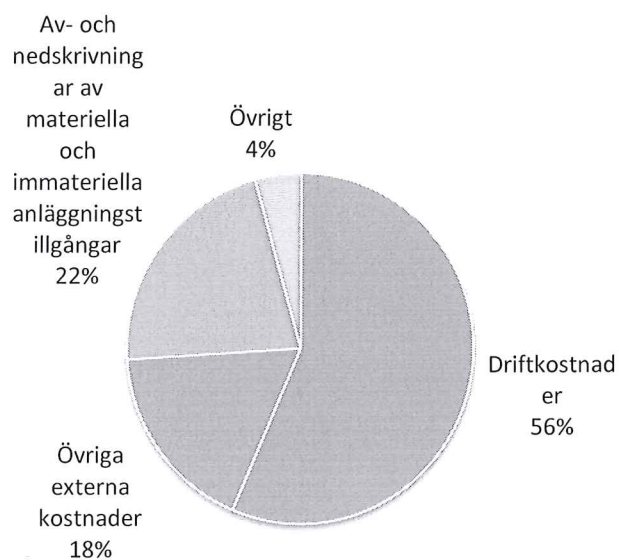
Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

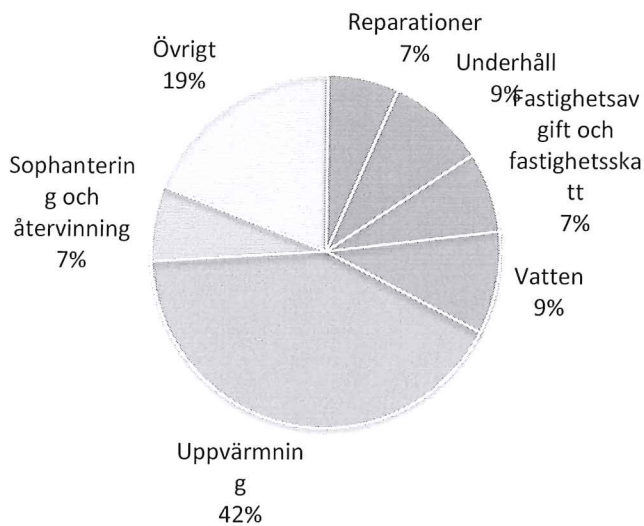
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	1 173 811	1 087 795
Övriga externa kostnader	366 122	381 411
Personalkostnader	64 675	17 466
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	450 574	450 574
Finansiella poster	35 701	62 847
Summa kostnader	2 090 883	2 000 093



Driftkostnadsfördelning

	2016	2015
Reparationer	77 843	103 096
Underhåll	107 152	101 640
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	86 768	83 398
Försäkringspremier	42 526	41 128
Kabel- och digital-TV	41 937	34 704
Fastighetsskötsel	0	1 344
Städning gemensamma utrymmen	1 238	0
Sotning	0	7 673
Obligatoriska besiktningar	56 279	33 228
Bevakningskostnader	4 563	0
Snö- och halkbekämpning	3 306	20 758
Förbrukningsmateriel	29 619	4 728
Vatten	110 042	91 808
El	44 678	45 410
Uppvärmning	487 491	450 507
Sophantering och återvinning	80 370	68 373
Summa driftkostnader	1 173 811	1 087 795



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2016	2015
	3440	3440
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	23	30
Underhåll	31	30
Fastighetsavgift och fastighetskatt	25	24
Försäkringspremier	12	12
Kabel- och digital-TV	12	10
Fastighetskötsel	0	0
Städning gemensamma utrymmen	0	0
Sotning	0	2
Obligatoriska besiktningar	16	10
Bevakningskostnader	1	0
Snö- och halkbekämpning	1	6
Förbrukningsmateriel	9	1
Vatten	32	27
El	13	13
Uppvärmning	142	131
Sophantering och återvinning	23	20
Summa driftkostnader	341	316

Kassaflödesanalys

enligt indirekt metod

	2016-12-31	2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	371 526	514 533
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	450 574	450 574
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
	822 100	965 107
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	822 100	965 107
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-172	2 402
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	33 446	-120 901
Kassaflöde från den löpande verksamheten	855 375	846 608
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Försäljning av byggn. & inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-850 000	-200 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-850 000	-200 000
Årets kassaflöde		
Likvida medel vid årets början	1 285 156	638 547
Likvida medel vid årets slut (se Not 14)	1 290 530	1 285 156
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se Not 8 och Not 9		
Differens mot kassa och bank i BR:	0	0