



Årsredovisning

2018-01-01 - 2018-12-31

Brf Östra Fyrisstrand
Org nr 769613-9919

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	4
Flerårsöversikt	5
Förändring i eget kapital	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	11
Upplysningar till resultaträkningen	11
Upplysningar till balansräkningen	13

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Östra Fyrisstrand (769613-9919) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2006. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Librobäck 10:9 som byggdes år 2007-2008 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 1 november 2018. Föreningens hemsida: www.fyrisstrand.se.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2018. En extrastämma för fastställande av nya stadgar hölls 28 maj 2018. Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Sten Lindgren	Ordförande
Jenny Korinth	Sekreterare
Bo Pålsson	Ledamot
Maths Isacsson	Ledamot
Solbritt Moberg	Suppleant
Martin Frenning	Suppleant

Firmatecknare är styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har varit Niclas Wärenfeldt, BoRevison AB. I valberedningen ingår Siv Nordstrand, sammankallande, och Liisa Isacsson.

I huvudsak har skötseln av fastigheten lagts ut på entreprenad enligt följande:
Fastighetsskötsel: Upplands Boservice AB.
Städ: Luthagens städ och fönsterputs AB
Hissen: Kone AB

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

Samtliga kostnader för lägenheten utom hushållsel ingår i årsavgiften. Vatten, värme, datauppkoppling med bredband, TV och telefon.
Föreningen har s.k. gemensam el. (en abonnentavgift för hela fastigheten). Det innebär att varje lägenhetsinnehavare endast betalar extra för den egna förbrukningen av hushållsel. Preliminär debitering sker månadsvis och avräkning årsvis.

99

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till -35 537 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till -348 839 kr. Underskottet beror på ökade driftskostnader.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflösesanalysen på sid 10.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 469 219 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 175 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen.

Fastigheten är relativt ny. Löpande underhåll sköts rutinmässigt.

Mindre reparationer av maskiner och mindre skador kan dyka upp under året, men i underhållsplanen finns inga större underhållsarbeten planerade för 2019.

Föreningen har en 20 årig underhållsplan vilket har uppdaterats under året. Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder:

OVK 2020

Spolning avloppsledning 2023

Byte av tvättmaskiner 2025

Enligt uppdrag från ordinarie föreningsstämma den 6 maj 2016 och beslut på en extra föreningsstämma den 22 september 2016 fick styrelsen OK för en investering i en solcellsanläggning på taket till fastigheten.

Kostnaden 521 000 kommer inte att påverka årsavgiften för lägenheterna. Solcellsanläggningen färdigställdes under våren-sommaren och togs i drift 2017-08-01.

Föreningen har sökt statligt stöd till solceller och beviljades 156 300 kr i bidrag från Länsstyrelsen 2018-01-10. Bidraget överfördes till sparkontot i Handelsbanken. Solcellsanläggningen producerade under 2018 totalt 23,3 MWh med en månadstopp i maj på 4515 kWh.

Under året har en stor del av fastighetens allmänna belysning ersatts med LED-belysning. Föreningen har köpt och monterat brandsläckare i entrén och utanför tvättstugan, dessutom har en hjärtstartare köpts och installerats i entrén.

Avtalet med Telia har omförhandlats och all utrustning för fiber/bredband har bytts ut. Som tredje fastighet i landet har vi nu Telias senaste Access-switch. Varje lägenhet har fått ny medieomvandlare, router och två TV-boxar, anslutningshastigheten är nu 100/100 Mbit/s med möjlighet att uppgradera till 1000 Mbit/s. Genom de besparingar som gjorts, framförallt när det gäller elkostnader räknar vi med att föreningens kostnader 2019 kommer att ligga på samma nivå som 2018. Ökade kostnader för köpta tjänster och höjda nätavgifter från Vattenfall kompenseras genom egenproduktion av el och bättre avtal för köpt el.

Ett lån kommer att omförhandlas i januari 2019. Den minskade räntekostnaden kommer att användas till amortering av lånet.

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 2 % från 2018-01-01.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 785 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 41 (40).

Under året har 3 (2) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Librobäck 10:9 har ett taxeringsvärde uppgående till 47 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 32 000 000 kr. Föreningens hus byggdes 2007 - 2008 med första inflyttning januari 2008.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt

med sammanlagd yta av 2 252 kvm

2 rok 496 m² 8 st

3 rok 924 m² 12 st

4 rok 832 m² 8 st

Summa bostadslägenheter

28 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Moderna Försäkringar inkl bostadsrättstillägg.

Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	785	770	770	770
Låneskuld kr/kvm	10 297	10 437	10 577	10 679
Likvida medel	1 554	1 268	1 504	1 259
Kassalikviditet i %	20,7	186,7	205,0	196,0
Soliditet i %	66,6	66,3	66,0	65,9
Överskott för underhåll kr/kvm	228	256	204	154
Nettoomsättning	2 070	2 028	2 028	2 021
Resultat efter finansiella poster	-36	27	-80	-192
Årets resultat	-36	27	-80	-192
Eget kapital	47 095	47 131	47 104	47 184
varav underhållsfond	469	415	361	308
Utfört underhåll	0	0	0	0

Definitioner nyckeltal

Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

Låneskuld kr/kvm. Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

Likvida medel består av föreningens placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån.

Soliditet beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Överskott för underhåll kr/kvm beräknas utifrån årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

Nettoomsättning - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

Resultat efter finansiella poster och årets resultat - se resultaträkningen.

Eget kapital och underhållsfond - se balansräkningens skuldsida.

Utfört underhåll visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

Förändring i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Redovisat resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 487 358	23 487 642	415 324	-286 298	26 891	47 130 917
Avsättning till fond för yttre underhåll			53 895			
Årets uttag till fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-27 004	-26 891	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-	-	-	-	-
Årets resultat					<u>-35 537</u>	<u>-35 537</u>
Belopp vid årets utgång	23 487 358	23 487 642	469 219	-313 302	-35 537	47 095 380

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-313 302
Årets resultat	<u>-35 537</u>
Att disponera	-348 839
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	175 000
Balanserat resultat	<u>-523 839</u>
Summa	-348 839

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 069 729	2 027 765
Summa rörelseintäkter		2 069 729	2 027 765
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-819 513	-776 036
Övriga externa kostnader	4	-249 278	-191 650
Personalkostnader och arvoden	5	-46 365	-37 990
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-548 770	-548 770
Summa rörelsekostnader		-1 663 926	-1 554 446
Rörelseresultat		405 803	473 319
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		919	830
Räntekostnader och liknande resultatposter		-442 259	-447 258
Summa finansiella poster		-441 340	-446 428
Resultat efter finansiella poster		-35 537	26 891
Resultat före skatt		-35 537	26 891
Årets resultat		-35 537	26 891

9

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	69 100 859	69 649 629
Summa materiella anläggningstillgångar		69 100 859	69 649 629
Summa anläggningstillgångar		69 100 859	69 649 629
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		0	106
Övriga fordringar	8	759 973	630 565
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	23 049	165 858
Summa kortfristiga fordringar		783 022	796 529
Kassa och bank			
Kassa och Bank	10	793 572	637 160
Summa kassa och bank		793 572	637 160
Summa omsättningstillgångar		1 576 594	1 433 689
SUMMA TILLGÅNGAR		70 677 453	71 083 318

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		46 975 000	46 975 000
Fond för yttre underhåll		469 219	415 324
Summa bundet eget kapital		47 444 219	47 390 324
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-313 302	-286 298
Årets resultat		-35 537	26 891
Summa ansamlad förlust		-348 839	-259 407
Summa eget kapital		47 095 380	47 130 917
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	15 959 541	23 188 851
Summa långfristiga skulder		15 959 541	23 188 851
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	7 229 310	314 744
Leverantörsskulder		77 406	64 946
Skatteskulder		55 832	36 336
Övriga skulder	12	4 623	5 619
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	255 361	341 905
Summa kortfristiga skulder		7 622 532	763 550
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 677 453	71 083 318

Kassaflödesanalys	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-35 537	26 891
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	548 770	548 770
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	513 233	575 661
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	142 915	-139 276
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-55 584	24 610
Kassaflöde från löpande verksamhet	600 564	460 995
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	0	-364 700
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-364 700
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-314 744	-314 744
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-314 744	-314 744
Årets kassaflöde	285 820	-218 449
Likvida medel vid årets början	1 267 725	1 486 174
Likvida medel vid årets slut	<u>1 553 545</u>	<u>1 267 725</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB, avräkningskonto hos HSB Uppsala AB samt konto i Handelsbanken in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en 100-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 89 år. Avskrivning av solcellerna sker enligt en 35-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 33 år.

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 % .*Skulder till kreditinstitut* Av föreningens lån förfaller 6 908 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Upplýsningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Årsavgifter bostäder	1 767 912	1 733 280
Hysesintäkter lokaler	26 800	25 200
Hysesintäkter garage	124 800	124 800
Hysesintäkter p-platser	53 100	47 700
Överlåtelseavgift	3 414	3 348
Pantförskrivningsavgift	1 365	2 225
El intäkter	92 338	91 212
Summa nettoomsättning	2 069 729	2 027 765

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	59 580	57 996
Serviceavtal	31 388	11 926
Entreprenadstäd	50 172	48 480
Besiktningkostnader	1 743	1 365
Förbrukningsmaterial	28 461	8 164
Reparationer	35 081	59 542
Elavgifter	125 200	146 486
Uppvärmning	219 375	217 906
Vatten och avlopp	62 010	56 857
Avgift till samfällighetsförening	30 000	0
Fastighetsförsäkringar	13 820	14 014
Kabel-TV, bredband m.m	67 685	78 025
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	37 436	18 396
Administrativ förvaltning enligt avtal	45 996	42 833
Övriga externa tjänster, drift	2 488	6 500
Studie- och fritidsverksamhet	7 351	6 646
Övriga driftskostnader	1 729	900
Summa driftkostnader	819 513	776 036
<i>Underhållskostnader</i>		
	-	-
Summa underhållskostnader	0	0
Summa fastighets- och driftkostnader	819 513	776 036

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Hyror och arrende	177 900	172 500
Förbrukningsinventarier o dyl.	16 326	2 588
Kontorsmaterial och liknande	10 793	2 282
Telefon och porto	388	1 037
Tidningar och tidskrifter, reklam	1 007	1 007
Konsultarvoden	30 844	206
Revisionsarvode extern revisor	12 020	12 030
Summa övriga externa kostnader	249 278	191 650

20

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Styrelsearvoden	25 625	19 250
Övriga arvoden	14 000	12 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	6 740	6 740
Summa personalkostnader och arvoden	46 365	37 990

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Finansiella poster

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	919	830
Räntekostnader	-442 259	-447 258
Summa finansiella poster	-441 340	-446 428

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	54 199 700	53 835 000
Årets anskaffning	0	364 700
Ingående avskrivning på byggnader	-2 715 071	-2 166 301
Årets avskrivningar, byggnader	-548 770	-548 770
Bokförda värden byggnader	50 935 859	51 484 629
Mark	18 165 000	18 165 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	69 100 859	69 649 629
Taxeringsvärde byggnad	32 000 000	32 000 000
Taxeringsvärde mark	15 000 000	15 000 000

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Avräkning klientmedelskonto	0	220 217
I avräkning med HSB Uppsala	759 973	410 348
Summa övriga fordringar	759 973	630 565

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	5 538	4 805
Försäkringspremier	4 533	4 753
Förvaltningsavtal	12 978	0
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	156 300
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	23 049	165 858

Not 10 Kassa och bank

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Handelsbanken	793 572	637 160
Summa kassa och bank	793 572	637 160

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	23 188 851	23 503 595
Summa långfristiga skulder	23 188 851	23 503 595
Ställda säkerheter		
25075000Fastighetsinteckning	25 075 000	25 075 000
Summa ställda säkerheter	25 075 000	25 075 000

Handwritten mark or signature.

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2018-12-31</u>
Stadshypotek	3,05	2019-01-30	6 908 525
Stadshypotek	1,62	2020-01-30	6 618 028
Stadshypotek	1,25	2021-12-01	9 662 298
Summa			23 188 851
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-320 785
Avgår lån för omförhandling 2019			-6 908 525
Totalt			15 959 541

Upplupning om skulder som förfaller senare än 5 år 14 676 401

Not 12 Övriga skulder

	<u>2018-01-01 -2018-12-31</u>	<u>2017-01-01 -2017-12-31</u>
Avräkning skatter och avgifter	0	56
Källskatt för arvoden och personallöner	2 700	3 600
Avräkning sociala avgifter	1 923	1 963
Summa övriga skulder	4 623	5 619

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2018-01-01 -2018-12-31</u>	<u>2017-01-01 -2017-12-31</u>
Löner och arvoden	14 000	9 500
Arbetsgivaravgifter	2 604	2 985
Arvode revision	11 826	11 400
Elavgifter	15 238	15 704
Uppvärmningskostnader	29 383	29 411
Förutbetalda hyror och avgifter	155 271	158 435
Upplupna räntekostnader	27 039	27 320
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	87 150
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	255 362	341 905

Uppsala 2019-03-26


Sten Lindgren

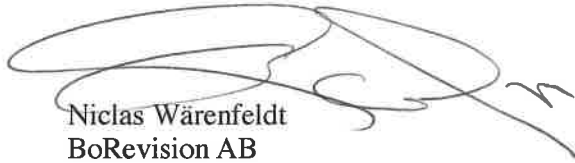


Jenny Korinth


Bo Pålsson


Maths Isacsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-03-28.


Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Östra Fyrisstrand, org.nr. 769613-9919

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Östra Fyrisstrand för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalande

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. 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 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 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 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, 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.

A

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Östra Fyrisstrand för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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:

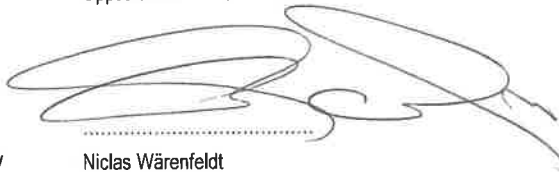
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 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 överträdelse 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 28 / 3 - 2019



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB