

2018
ÅRSREDOVISNING
&
KALLELSE TILL STÄMMA

Bostadsrättsföreningen
Angantyr



Här kommer föreningens årsredovisning.

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månadersperiod. Syftet med årsredovisningen är att den ska ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Viktigt är att ni tar er tid och läser igenom den. Spara den gärna.

Att bo i en bostadsrätt

Bostadsrätt är en form av boende där bostadsrättsföreningen äger fastigheten medan bostadsrättsinnehavaren är medlem i bostadsrättsföreningen och har nyttjanderätt till sin bostad.

Det finns stora möjligheter att själv påverka sitt boende genom att aktivt delta i styrelsens arbete samt genom möjligheten att förändra i sin bostad.

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen där styrelsen redogör det gångna året samt eventuella planer för nästkommande år. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

Resultaträkning

En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under föreningens räkenskapsår. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. föregående års intäkter och kostnader.

Balansräkning

I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldot per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

Noter

Noter är upplysningar och specifikationer över olika poster i balans- och resultaträkningen. Här framgår även vilka redovisnings- och värderingsprinciper föreningen tillämpar.

Kontakt

Vid frågor om ditt boende eller bostadsrättsförening kontakta styrelsen eller Upplands Boservice AB

Brf Angantyr
Org nr 717600-0474

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	5
Flerårsöversikt	6
Förändring i eget kapital	7
Resultatdisposition	7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	11
Upplýsningar till resultaträkningen	11
Upplýsningar till balansräkningen	14

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

BR
Lg ↑

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Angantyr (717600-0474) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1947. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Luthagen 20:5 som byggdes år 1950 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 23 augusti 2017.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2018. Extrastämman hölls den 30 oktober 2018. På extrastämman avhandlades en av styrelsens till föreningsstämman hänskjuten fråga rörande fyllnadsväl till styrelsen. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Birgitta Robertson	Ordförande
Gier Gunnlaugsson	Vice ordförande 20180516-20181007
Louise Berglund	Vice ordförande
David Norlén	Sekreterare 20180516-20181008
Marika Andrae	Sekreterare
Matti Marjamaa	Ledamot
Linda Wallberg	Suppleant 20180516-20181007
Lena Fagerberg	Suppleant
Åsa Kettis	Suppleant

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

Revisorer har under året varit Lena Grandin och Tomas Thorsbrink, Vernova AB, valda av föreningen. Som suppleant för Lena Grandin valdes Nils Högman och för Tomas Thorsbrink valdes Per-Olof Livf.

I valberedningen ingår Linda Stafbom och Patrik Ramstedt.

BR
Lg TT

Föreningen har tidigare utfört följande underhåll:

- 1984 renoverades fasader samt tak.
- 1985 byttes samtliga elinstallationer, i lägenheter såväl som övriga utrymmen.
- 1990 byttes fjärrvärmeväxlare och reglersystem.
- 1994 renoverades samtliga yttre fönsterbågar och karmar.
- 1995 byttes horisontella vattenstammar inklusive asbestsanering.
- 1996 byttes samtliga lägenheters entré-dörrar mot säkerhetsdörrar med nya lås.
- 1997 renoverades tvättstugorna samt besiktades och reparerades balkonger.
- 1998 byttes samtliga balkongräcken samt renoverades föreningens möteslokal.
- 1999 renoverades spisar samt rökgångar.
- 2000 genomfördes renovering av badrum samt byte av samtliga v/a stammar inklusive yttre stam i mark.
- 2000 Husgrunder längs Norrlandsgatan försågs med ny dränering och fuktspärr.
- 2002 renoverades 36:ans gård inkl. uppförande av pergola samt nya planteringar längs Norrlandsgatan. Vidare bytes stam-avstängningsventiler i lägenheterna.
- 2005 renoverades tvättstugor med byte av maskinpark. Vidare installerades bredband i alla lägenheter.
- 2006 Utbyttes garageportar, spaltventiler installerades samt ytterportar renoverades.
- 2007 utfördes diverse plåtarbeten.
- 2009 stödmur till garagedfarten.
- 2010 Målning av fönsterkarm och båge.
- 2011 Balkongrenovering.
- 2012 Nya ytterdörrar källare. Målning trapphus. Renovering av entrédörrar. Lekplatsbåt renoverad.
- 2014 Målning av källarfönster samt källargrund.
- 2015 Nya tak, installation av skorstenshuvar samt målning av fönsterbleck.
- 2017 Nytt avfuktningssystem i 36:an, totalförnyelse av lekplatsen.

BR
Lg 77

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 592 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 91 (91).

Under året har 5 (10) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Luthagen 20:5 har ett taxeringsvärde uppgående till 58 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 33 000 000 kr. Fastigheten bebyggdes 1950.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	2 rok	18 st
med sammanlagd yta av 4440 kvm	3 rok	24 st
	4 rok	15 st
	5 rok	<u>3 st</u>
	Summa bostadslägenheter	

Lokaler och förråd med sammanlagd yta av 57 kvm

Garage	6 st
P-platser	28 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa.

PR
Lg T

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	592	592	592	583
Låneskuld kr/kvm	2 174	2 199	2 287	2 344
Likvida medel	2 807	2 282	1 926	1 573
Kassalikviditet i %	341,4	331,0	240,0	191,0
Soliditet i %	-69,2	-75,0	-74,0	-74,0
Överskott för underhåll kr/kvm	167	177	153	164
Nettoomsättning	2 713	2 709	2 706	2 666
Resultat efter finansiella poster	222	122	142	-5 772
Årets resultat	222	122	142	-5 772
Eget kapital	-4 266	-4 488	-4 610	-4 752
varav underhållsfond	0	36	0	310
Utfört underhåll	10	157	26	5 981

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 ev. placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt fram till och med 2017 klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder.

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.

BR

LG TT

Förändring i eget kapital

	Medlems <u>insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
Belopp vid årets ingång	181 150	35 982	-4 826 765	121 690	-4 487 943
Avsättning till fond för yttre underhåll		62 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll		-97 982			
Balanseras i ny räkning			157 672	-121 690	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-				
Årets resultat				221 958	221 958
Belopp vid årets utgång	181 150	0	-4 669 093	221 958	-4 265 985

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 669 093
Årets resultat	221 958
Att disponera	-4 447 135
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	200 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-10 000
Balanserat resultat	-4 637 135
Summa	-4 447 135

Ekonomisk ställning och resultat

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

BR
Lg M

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 713 003	2 711 264
Övriga rörelseintäkter	3	37 482	0
Summa rörelseintäkter		<u>2 750 485</u>	<u>2 711 264</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-1 798 240	-1 801 147
Övriga externa kostnader	5	-6 997	-50 091
Personalkostnader och arvoden	6	-108 051	-104 005
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-518 452	-518 452
Summa rörelsekostnader		<u>-2 431 740</u>	<u>-2 473 695</u>
Rörelseresultat		318 745	237 569
Finansiella poster	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 060	10 725
Räntekostnader och liknande resultatposter		-100 847	-126 604
Summa finansiella poster		<u>-96 787</u>	<u>-115 879</u>
Resultat efter finansiella poster		221 958	121 690
Resultat före skatt		<u>221 958</u>	<u>121 690</u>
Årets resultat		221 958	121 690

BR
Lg. IT

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8, 9	3 191 294	3 709 746
Summa materiella anläggningstillgångar		3 191 294	3 709 746
Summa anläggningstillgångar		3 191 294	3 709 746
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		4 687	8 278
Övriga fordringar	10	978 681	186 413
Aktuell skattefordran		2 357	3 677
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	132 323	108 720
Summa kortfristiga fordringar		1 118 048	307 088
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	12	1 858 460	2 109 937
Summa kassa och bank		1 858 460	2 109 937
Summa omsättningstillgångar		2 976 508	2 417 025
SUMMA TILLGÅNGAR		6 167 802	6 126 771

PR
Lg TT

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		181 150	181 150
Fond för yttre underhåll		0	35 982
Summa bundet eget kapital		181 150	217 132
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 669 093	-4 826 765
Årets resultat		221 958	121 690
Summa fritt eget kapital		-4 447 135	-4 705 075
Summa eget kapital		-4 265 985	-4 487 943
<i>Långfristiga skulder</i>	13		
Övriga skulder till kreditinstitut		9 560 597	9 763 687
Summa långfristiga skulder		9 560 597	9 763 687
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	214 340	259 340
Leverantörsskulder		219 757	228 725
Övriga skulder	14	33 817	39 034
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	405 276	323 928
Summa kortfristiga skulder		873 190	851 027
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		 6 167 802	 6 126 771

BR
Lg 97

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. Standardförbättringar skrivs av linjärt med en avskrivningstid på mellan 15-30 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 5 410 tkr till omförhandling under 2019. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 620 974	2 632 436
Hysesintäkter lokaler	2 523	3 681
Hysesintäkter garage	27 285	26 901
Hysesintäkter p-platser	47 740	46 087
Överlåtelseavgift	5 690	0
Pantförskrivningsavgift	3 185	896
Övriga intäkter	5 606	1 263
Summa nettoomsättning	2 713 003	2 711 264

BR
Lg T

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Försäkringsersättning	37 482	0
Summa övriga rörelseintäkter	37 482	0

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	175 740	0
Serviceavtal	1 694	0
Entreprenadstäd	84 300	8 580
Sotning och rengöring kanaler	0	25 675
Snörenhållning	4 503	3 188
Förbrukningsmaterial	4 229	3 707
Reparationer	168 023	25 155
Elavgifter	88 136	88 165
Uppvärmning	705 574	669 416
Vatten och avlopp	168 052	128 915
Sophämtning	98 823	82 197
Fastighetsförsäkringar	70 599	40 155
Kabel-TV, bredband m.m	35 180	52 535
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	80 220	78 900
Administrativ förvaltning enligt avtal	73 752	421 130
Övriga externa tjänster, drift	13 441	12 343
Studie- och fritidsverksamhet	12 324	3 971
Övriga driftskostnader	3 650	0
Summa driftkostnader	1 788 240	1 644 032
Underhållskostnader		
Planerat underhåll mark	0	109 041
Planerat underhåll källare	0	12 424
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	0	35 650
Planerat underhåll övrig utrustning	10 000	0
Summa underhållskostnader	10 000	157 115
Summa fastighets- och driftkostnader	1 798 240	1 801 147

BR
LQ M

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Kontorsmaterial och liknande	0	4 866
Konsultarvoden	4 584	225
Revisionsarvode extern revisor	2 413	14 000
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	0	31 000
Summa övriga externa kostnader	6 997	50 091

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Styrelsearvoden	73 000	56 000
Arvoden föreningsrevisor	1 000	0
Arvode valberedning	2 000	0
Övriga arvoden	0	22 296
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	32 051	25 709
Summa personalkostnader och arvoden	108 051	104 005

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 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.	4 060	0
Ränteintäkter från placeringar	0	4 004
Ränteintäkter från skattekonto	0	6 687
Övriga ränteintäkter	0	34
Räntekostnader	-100 847	-126 604
Summa finansiella poster	-96 787	-115 879

BR
L
H

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	15 236 091	15 236 091
Ingående avskrivning på byggnader	-11 890 945	-11 372 493
Årets avskrivningar, byggnader	-518 452	-518 452
Bokförda värden byggnader	<u>2 826 694</u>	<u>3 345 146</u>
Mark	<u>364 600</u>	<u>364 600</u>
Utgående redovisat värde byggnader och mark	3 191 294	3 709 746
Taxeringsvärde byggnad	33 000 000	33 000 000
Taxeringsvärde mark	25 000 000	25 000 000

Not 9 Maskiner och inventarier

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	447 575	447 575
Ingående avskrivningar på inventarier	-447 575	-447 575
Utgående redovisat värde	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 10 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	172 179
I avräkning med HSB Uppsala	948 899	0
Skattekonto	26 318	14 234
Övriga fordringar	<u>3 464</u>	<u>0</u>
Summa övriga fordringar	978 681	186 413

BR
Lg 71

Not 11 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>
Sophämningskostnader	43 784	25 159
Försäkringspremier	72 672	70 599
Kabel-TV avgifter m.m.	15 867	12 962
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	132 323	108 720

Not 12 Kassa och bank

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Swedbank	849 982	1 105 131
SBAB	1 008 478	1 004 806
Summa kassa och bank	1 858 460	2 109 937

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	9 774 937	10 023 027
Summa långfristiga skulder	9 774 937	10 023 027
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	10 635 000	10 635 000
Summa ställda säkerheter	10 635 000	10 635 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,050	2019-12-30	1 476 620
Stadshypotek	1,040	2019-01-30	1 840 937
Stadshypotek	0,990	2019-12-01	2 092 380
Stadshypotek	0,950	2021-09-01	4 365 000
Summa			9 774 937
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-214 340
Totalt			9 560 597

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år

8 703 237

BR

Sk P

Not 14 Övriga skulder

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Källskatt för arvoden och personallöner	16 783	11 922
Avräkning sociala avgifter	17 034	11 668
Övriga kortfristiga skulder	0	15 444
Summa övriga skulder	33 817	39 034

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Löner och arvoden	46 794	27 748
Arbetsgivaravgifter	14 703	0
Arvode revision	8 288	14 000
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	5 020	0
Elavgifter	19 807	14 776
Uppvärmningskostnader	93 711	90 239
Förutbetalda hyror och avgifter	212 199	172 179
Upplupna räntekostnader	4 754	4 986
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	405 276	323 928




Uppsala 2019-03-20



Birgitta Robertson



Louise Berglund



Marika Andrae



Matti Marjamaa

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-11.



Lena Grandin

Av föreningen vald revisor



Tomas Thorsbrink

Vernova AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Angantyr, org.nr 717600-0474

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Angantyr för år 2018.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömning av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antaganden om fortsatt drift.

Antaganden om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året 2018-01-01 – 2018-12-31 enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Angantyr för år 2018.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter. Det innebär bl.a. 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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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 bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Uppsala den 11 april 2019



Tomas Thorsbrink
Revisor
VerNova AB



Lena Grandin
Av föreningen vald revisor

Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

Avskrivning

Ordet avskrivning är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång).

Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången. I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärden, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

Föreningens intäkter (årsavgifter)

I föreningen uppstår normalt kostnader för drift, underhåll samt räntekostnader och utgifter för amortering av föreningens lån. För att täcka dessa kostnader och utgifter tas det ut en avgift (årsavgift/månadsavgift) av medlemmarna. Avgiftsuttaget ska vara så stort att det täcker föreningens kostnader och utgifter men ska även täcka de framtida utgifter som kan komma att bli aktuella för att underhålla fastigheten i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan, d.v.s. säkerställa underhållet av föreningens hus.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter och det är normalt styrelsen som beslutar om föreningens avgifter.

Underhållsfond

Begreppet underhållsfond kan vara något missvisande då många kopplar det till begreppet "fond", som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll är en redovisningsteknisk åtgärd för att i redovisningen visa belopp som reserveras för framtida underhåll. Att tillräckliga medel reserveras och att det finns intäkter som täcker det är mycket viktigt för att säkerställa framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna.

Årets resultat i en bostadsrättsförening kan vara svår att tolka. Detta beror på att de år föreningen utför en planerad underhållsåtgärd så resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen, vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen inte tar ut tillräckligt i avgifter, men så behöver det inte vara om föreningen tidigare har gjort tillräckligt höga avsättningar till underhållsfonden.

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen under "kassa och bank" samt "avräkning klientmedel" och "i avräkning med HSB Uppsala". Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

Det är styrelsen som, i årsredovisningens resultatdisposition, ger förslag på avsättningens storlek för underhåll. I resultatdispositionen visas även om styrelsen lämnar förslag om att uttag ur fonden ska ske. Stämman fattar beslut utifrån styrelsens förslag om inte stadgarna anger annat.

Eget kapital

Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust. För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet. Förändringar av fond för yttre underhåll ("underhållsfond") påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Om föreningen har ställda säkerheter redovisas dessa sist i balansräkningen. Normalt har föreningen lämnat säkerheter för sina lån och då vanligtvis genom fastighetsinteckningar. Fastighetsinteckningarna ger till exempel banker en säkerhet för de lån föreningen tagit. Det är summan av de uttagna fastighetsinteckningarna (eller andra säkerheter) som innehas av annan som ska redovisas under ställda säkerheter. En ansvarsförbindelse redovisas då en förening har ett åtagande eller ett möjligt åtagande gentemot en annan som är osäker om/när i tiden åtagandet kan bli aktuellt och/eller om en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras. Att en bostadsrättsförening har en ansvarsförbindelse är mycket ovanligt men inte omöjligt. Ett exempel på när en förening ska redovisa en ansvarsförbindelse är om föreningen har gått i borgen för annans skuld (borgensåtagande).

Upplands Boservice AB

Kontoret i Uppsala
Box 347, 751 06 Uppsala
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA
Telefon: 018-18 74 02

Kontoret i Enköping
Box 8, 745 21 Enköping
Besök: Ågatan 5, Enköping
Telefon: 0171 - 47 83 00

ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se