

Årsredovisning 2016/2017

För

Brf Lindsberg nr 2

Årsredovisning för

Brf Lindsberg 2

717600-3478

Räkenskapsåret
2016-09-01 - 2017-08-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Likviditetsanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lindsberg 2, 717600-3478 får härmed avge årsredovisning för 2016-09-01 - 2017-08-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens fastigheter

Fastigheten ligger i Uppsala kommun och har beteckningen Eriksberg 7:2.

Föreningens byggnader utgörs av två trevåningshus med 54 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaderna hör också 46 st parkeringsplatser varav 8 carport, 8 med motorvärmare och 5 garage som i första hand hyrs ut till föreningens medlemmar.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked (2016) uppgår till 2 717 kvm, lokalytan uppgår till 204 kvm.

Lägenhetsfördelning:

12 st	1 rum och kokvrå
6 st	1 rum och kök
24 st	2 rum och kök
11 st	3 rum och kök
1 st	6 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med lägst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1946.

Renoveringar

Tidigare gjorda renoveringar:

Balkonger omgjutna	1982
Taket omlagt	1987
Vindsgolv tilläggsisolerade	1987
Trapphus målade	1987
Elrenovering (100%)	1993-94
Balkonger renoverade (ny plåt)	1999
Fönster renoverade	2000
Stamrenovering	2000
Fasaden renov. o. målade	2000
Nya säkerhetsdörrar	2005
Ventilationskanaler rengjorda	2008
Eldstäder o. rökgångar besiktigade	2008

Asfaltering	2010
Spolning av köksstammar	2010
Nytt låssystem	2012
Injustering av värmen	2012
Spolning av horisontella avloppsstammar	2012
OVK besiktning	2012
Ventilationskanaler rengjorda	2012
Eldstäder o rökgångar besiktigade	2012
Nya tätlistor runt fönstren	2013
Renovering av värmesystem och VVC	2016
Sanering av org. mtrl i kryppgrund, hus 13	2016
Eldstäder och rökgångar besiktigade	2016

Fastighetsförvaltning

Föreningens tekniska förvaltning inklusive fastighetsskötsel har utförts av Sommarro Fastighetstjänst AB.
Ekonomisk förvaltning har utförts av Azets Insight AB (tidigare Visma Services).

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-09-15.

Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand. Antal andrahandsuthyrningar har varit 4 under året.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp. Samtliga dessa avgifter handläggs av Azets Insight AB (tidigare Visma Services). Antal överlåtelse har varit 3 stycken under året.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2017-02-09) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

David Johansson	ordförande	
Monika Johansson	kassör	
Kajsa Karle	sekreterare	avgick 2017-06-30
Per Enar Andersson	suppleant	övertar sekreterarens uppgifter
Anders Beckman	suppleant	
Johan Adriansson	suppleant	

Styrelsen har under året hållit 10 st. protokollförda sammanträden.

Revisorer och revisorsuppleanter

BDO revisionsbyrå
Intern revisor: Åsa Bjellman

Valberedning

Per Enar Andersson
Agneta Fredriksson

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2016/2017.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 315 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 5.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning. Budgeten visar ett resultat på - 1 327 800 kronor.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azets Insight AB (tidigare Visma Services).

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Renovering av värmesystemet med byte av termostater på samtliga radiatorer, samt byte till automatiska VVC-ventiler på varmvattenledningarna påbörjades under sommaren 2016 och avslutades i november 2016.

Medlemsinformation

	2017-08-31	2016-08-31
Vid räkenskapsårets början	79	78
Tillkommande medlemmar	8	16
Avgående medlemmar	-8	-15
Summa	79	79

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

CH

Flerårsöversikt

	2017-08-31	2016-08-31	2015-08-31	2014-08-31
Nettoomsättning, tkr	1 884	1 890	1 887	1 884
Resultat efter finansiella poster, tkr	-113	192	295	339
Soliditet, %	29	28	26	23
Kassalikviditet, %	194	266	254	186
Underhållsfond, tkr	1 750	1 560	1 360	1 060
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 813	2 034	2 103	2 171
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	652	652	652	652
Genomsnittlig skuldränta, %	1,98	2,26	2,70	3,00

Definitioner av nyckeltal framgår av tilläggsupplysningar

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>				
Belopp vid årets ingång	110 700	1 559 756	426 811	192 359
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>				
Reservering till fond för yttre underhåll		190 000		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			2 359	-192 359
Årets resultat				-112 543
Belopp vid årets utgång	110 700	1 749 756	429 170	-112 543

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	429 170
årets resultat	-112 543
Totalt	316 627
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att	
av fond för yttre underhåll ianspråktagas	-427 500
reserveras till fond för yttre underhåll	111 400
i ny räkning överförs	632 727
Totalt	316 627

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-09-01- 2017-08-31	2015-09-01- 2016-08-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 883 621	1 901 476
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 883 621	1 901 476
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 527 083	-1 203 005
Övriga externa kostnader		-105 492	-112 619
Personalkostnader	4	-50 893	-48 709
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 5,6		-209 383	-218 229
Summa rörelsekostnad		-1 892 851	-1 582 562
Rörelseresultat		-9 230	318 914
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		95	686
Räntekostnader och liknande resultatposter		-103 408	-127 241
Summa finansiella poster		-103 313	-126 555
Resultat efter finansiella poster		-112 543	192 359
Resultat före skatt		-112 543	192 359
Årets resultat		-112 543	192 359

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-08-31	2016-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	6 406 171	6 610 491
Inventarier, verktyg och installationer	6	5 063	10 127
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		6 411 234	6 620 618
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseorganisationer	7	3 500	3 500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		6 414 734	6 624 118
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		260	-
Övriga fordringar		34 417	34 520
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 162	50 022
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		86 839	84 542
Kassa och bank			
Kassa och bank		907 661	1 519 434
<i>Summa Kassa och bank</i>		907 661	1 519 434
Summa omsättningstillgångar		994 500	1 603 976
SUMMA TILLGÅNGAR		7 409 234	8 228 094

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-08-31	2016-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		110 700	110 700
Fond för yttre underhåll		1 749 756	1 559 756
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1 860 456	1 670 456
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		429 170	426 811
Årets resultat		-112 543	192 359
<i>Summa fritt eget kapital</i>		316 627	619 170
Summa eget kapital		2 177 083	2 289 626
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 718 266	5 336 321
<i>Summa långfristiga skulder</i>		4 718 266	5 336 321
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		208 124	188 713
Leverantörsskulder		49 157	46 337
Övriga skulder		49 862	61 764
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		206 742	305 333
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		513 885	602 147
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 409 234	8 228 094

Likviditetsanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-09-01- 2017-08-31</i>	<i>2015-09-01- 2016-08-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	-9 230	318 914
Erhållna räntor	95	686
Erlagda räntor	-103 408	-127 241
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	209 383	218 229
	<u>96 840</u>	<u>410 588</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	96 840	410 588
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-2 297	9 362
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	-107 672	96 230
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-13 129	516 180
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-598 644	-188 713
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-598 644	-188 713
Årets kassaflöde	-611 773	327 467
Likvida medel vid årets början	1 519 434	1 191 966
Likvida medel vid årets slut	907 661	1 519 433

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2)..

Definition av nyckeltal

Soliditet	<i>Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångar</i>
Kassalikviditet	<i>Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder</i>
Lån per kvm bostadsyta	<i>Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Årsavgift per kvm bostadsyta	<i>Årsavgifter i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Genomsnittlig skuldränta	<i>Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån</i>

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. Mark är ej föremål för avskrivning.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	111
Renovering	50
Stamrenovering	66
Säkerhetsdörrar	20
Inventarier	5

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2016-09-01- 2017-08-31</i>	<i>2015-09-01- 2016-08-31</i>
Hyror	35 390	38 717
Garage och p-platser	70 386	79 155
Årsavgifter	1 771 426	1 771 354
Andrahandsuthyrning	4 600	-
Kravavgift	300	660
Övriga intäkter	1 519	11 590
Summa	1 883 621	1 901 476

Not 3 Fastighetskostnader

	2016-09-01- 2017-08-31	2015-09-01- 2016-08-31
Fastighetsskötsel	72 949	64 866
Städ	41 736	40 674
Övriga fastighetskostnader	24 843	30 802
Reparationer	84 517	60 096
Reparation byggnad	427 500	152 000
El	63 073	54 045
Fjärrvärme	476 926	463 776
Vatten	72 181	74 049
Sophämtning	44 926	48 912
Fastighetsförsäkring	48 172	46 310
Kabel-Tv	90 100	89 852
Fastighetsskatt	80 160	77 623
Summa	1 527 083	1 203 005

Not 4 Personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2016-09-01- 2017-08-31	2015-09-01- 2016-08-31
Arvoden och andra ersättningar:	40 600	40 400
Totala löner och ersättningar	40 600	40 400
Sociala avgifter enligt lag och avtal	10 293	8 309
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	50 893	48 709

Not 5 Byggnader och mark

	2017-08-31	2016-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	11 175 280	11 175 280
	11 175 280	11 175 280
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-4 564 789	-4 360 424
- Årets avskrivning enligt plan	-204 320	-204 365
	-4 769 109	-4 564 789
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	6 406 171	6 610 491

Taxeringsvärde	2017-08-31	2016-08-31
<i>Fastighetsbeteckningar</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	21 093 000	21 093 000
Taxeringsvärde mark:	16 022 000	16 022 000
	<u>37 115 000</u>	<u>37 115 000</u>

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder:	36 200 000	36 200 000
Lokaler:	915 000	915 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-08-31	2016-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	240 507	240 507
Utgående anskaffningsvärde	<u>240 507</u>	<u>240 507</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-230 380	-216 516
- Årets avskrivning enligt plan	-5 064	-13 864
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-235 444</u>	<u>-230 380</u>
Utgående redovisat värde	5 063	10 127

Not 7 Andelar i intresseorganisationer

	2017-08-31	2016-08-31
Insats SBC/Bostadsrätterna	3 500	3 500
Redovisat värde vid årets slut	3 500	3 500

Not 8 Långfristiga skulder

	Ränta%	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 17/18 enl låneavtal	Lånebelopp 2017-08-31	Lånebelopp 2016-08-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
Swedbank	2,80	2017-10-17	54 436	1 008 502	1 059 958
Swedbank	1,17	Rörligt	12 800	1 209 600	1 222 400
Stadshypotek			-	-	445 500
Stadshypotek	1,30	Rörligt	62 620	1 539 382	1 602 002
Stadshypotek	1,70	2020-01-30	26 268	1 168 906	1 195 174
Totalt			156 124	4 926 390	5 525 034

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-08-31	2016-08-31
Fastighetsinteckning	9 308 500	9 308 500
Summa ställda säkerheter	9 308 500	9 308 500

Eventalförpliktelser

Inga

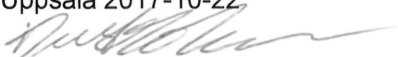
Inga

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen avser att under våren 2018 låta utföra relining av de horisontella avloppsstammarna under källaren.

Underskrifter

Uppsala 2017-10-22



David Johansson



Monika Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 20 november 2017,



Ludwig Holmgren, BDO



Åsa Bjellman

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lindsberg 2

Org.nr. 717600-3478

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lindsberg 2 för räkenskapsåret 2016-09-01 -- 2017-08-31.

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 augusti 2017 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.

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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av sidorna 1-3 i årsredovisningen (men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna).

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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 Bostadsrättsföreningen Lindsberg 2 för räkenskapsåret 2016-09-01 -- 2017-08-31 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 betryggande sätt.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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.

Uppsala den 20 november 2017



Ludwig Holmgren
Auktoriserad revisor



Åsa Bjellman
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar	Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.
Avskrivningar	Den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Kostnaden fördelas på flera år.
Balansräkning	Finns med i årsredovisningen och visar på föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.
Förvaltningsberättelse	Del av årsredovisning som återger styrelsens redovisning av verksamheten i text.
Inre reparationsfond	Pengar som finns inestående hos föreningen för att användas till underhåll av lägenheten.
Inre underhåll	Den skyldighet som en bostadsrättshavare har att sköta underhållet av sin lägenhet.
Insats	Den kapitalinsats den första ägaren till en bostadsrätt gjorde när bostadsrätten var ny och skulle köpas för första gången.
Insatshöjning	Beslut på föreningsstämma att medlemmarna ska skjuta till mer pengar. Se kapitaltillskott.
Kapitaltillskott	Inbetalning av mer insatser för att föreningen ska kunna avbetala på lån eller reparera huset. Kan också vara del av de amorteringar som föreningen gjort under den tid man ägt bostadsrätten. Tillskottet kan i allmänhet användas för att minska reavinstskatten. Se insatshöjning.
Kortfristiga skulder	Skulder som ska regleras inom ett år.
Likviditet	Mått på den kortsiktiga betalningsförmågan, det vill säga hur mycket pengar föreningar har i framför allt kassan, på bank och postgiro.
Långfristiga skulder	Skulder som ska regleras efter ett år.
Motion	Förslag som medlemmar vill att den årliga föreningsstämman skall besluta om.
Omsättningstillgångar	Andra tillgångar än anläggningstillgångar, det vill säga för kortvarigt bruk.
Pantsättning	Att lämna egendom (bostadsrätt) som pant till säkerhet för exempelvis lån.
Resultaträkning	Finns intagen i årsredovisningen och visar hur föreningens intäkter och kostnader ser ut och om föreningen gått med vinst eller förlust.
Soliditet	Ett mått på den långsiktiga betalningsförmågan.
Ställda panter	Pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.
Underhållsfond	Fond som föreningen gör avsättning till varje år, oftast enligt stadgarna. Innehåller ej likvida medel.
Upplupna intäkter	Intäkter som tillhör räkenskapsåret men ej erhållits per bokslutsdag.
Upplupna kostnader	Kostnader som tillhör räkenskapsåret men faktura ej erhållits per bokslutsdag.
Upplåtelse	Den handling man gör när bostadsrätt tillskapas första gången vid ombildning och nyproduktion, se även upplåtelseavtal.
Upplåtelseavgift	Extra kapitalinsats som kan begäras av förening då exempelvis en hyresrätt konverteras till bostadsrätt. Föreningen vill då ha mer betalt än vad de ursprungliga köparna var tvungna att betala. Kan sägas vara mellanskillnaden mellan marknadspris och insats.
Årsstämma	Det årliga möte varje förening måste ha för att ta ställning till det gångna räkenskapsåret. På mötet behandlas och godkänns räkenskaperna, beslutas om ansvarsfrihet, genomförs olika val samt fattas beslut över olika förslag.