

Brf Klockaren i Uppsala
Org nr 769611-2429

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

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	14

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Klockaren i Uppsala (769611-2429) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2004. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Librobäck 12:7 som byggdes år 2006 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 16 augusti 2017.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 maj 2017. Extra stämma hölls den 21 juni 2017. Stämman beslutade att anta nya stadgar i en andra läsning. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Johan Berlin	ordförande	
Jonas Karlsson	sekreterare	
Lennart Weidinger	ledamot	i tur att avgå
Johnny Nilsson	ledamot	i tur att avgå
Lars Ramström	ledamot	
Cecilia Nygren	ledamot	

Firmatecknare är Johan Berlin och Lennart Weidinger, tecknas två i förening. Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer vald av stämman är Borevision i Sverige AB, Niclas Wärenfeldt. I valberedningen ingår Magdalena Lycken (sammankallande) och Mirembé Kifumba.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Upplands Boservice AB	Inre fastighetsskötsel
UBC Teknisk förvaltning AB	Yttre fastighetsskötsel
Riksbyggen AB	Städ
NOA Lyftteknik AB	Hisservice
Vattenfall AB	Elhandel och elnät
Vattenfall AB	Fjärrvärme
Uppsala Vatten och Avfall AB	Vatten, hushållsavfall
Ragn-Sells AB	ReturMera, kärlsortering
Com Hem AB	Kabel-tv
Evry Sweden AB	Bredband
Telia AB	Telefoni
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkringar
Upplands Boservice AB	Ekonomiska förvaltning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 303 255 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 1 511 099 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 601 354 kr. Underskottet beror på att föreningen under året har haft extraarbete i samband med underhåll av träplank och pergola (ex. belysning, plåtarbeten). Ny Stolpbelysning samt uppriktning av dito på gården som ej var budgeterad, men var i stort behov av byte. Upprustning av trädgård blev dyrare än budgeterad (ny jord i rabatter, ny gräsmatta samt nya växter). Nya "Nödutgång"-skyltar i källare är installerade, samt nya rörelsedetektorer i allmänna ytor i källaren samt översyn av källarbelysning.

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 negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflösesanalys på sid 10.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 644 847 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 588 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 601 354 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Följande åtgärder har gjorts 2017:

- Nytt träplank samt pergola.
- Ny stolpbelysning på gården.
- Ny ytterbelysning garage och entréer.
- Upprustning av gården.

Följande åtgärder planeras inför 2018:

- Upprustning parkbänkar.
- Nytt stängsel mot parken.
- Renovering av entrépartier.

Det gjordes en hissbesiktning i april 2017, vid besiktningen framkom inga väsentliga brister.

För att täcka ökade driftskostnader i fastigheten beslutade styrelsen i slutet av 2016 att höja årsavgifterna med 3 % from 1 januari 2017.

Styrelsen beslutade ett år senare i budgetarbetet att sänka årsavgifterna med 5 % from 1 januari 2018, med motiveringen att bredband som tidigare ingick i månadsavgiften har utgått och att tecknas samt betalas av respektive medlem.

Ett annat städbolag har anlåtats med en lägre kostnad för föreningen.

Ett lån omförhandlades i september 2017 till en förmånligare ränta, och som medförde sänkta räntekostnader med 210 000 kr.

2

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 818 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 85 (86).

Under året har 5 (4) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Librobäck 12:7 har ett taxeringsvärde uppgående till 86 529 000 kr, varav byggnadsvärdet är 60 368 000 kr.

Föreningens hus byggdes 2005-2006 och inga större om- och tillbyggnader har skett.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	2 rok	12 st
med sammanlagd yta av 4 572 kvm	3 rok	24 st
	4 rok	<u>20 st</u>
Summa bostadslägenheter		56 st

Garage	8 st
Carport	8 st
P-platser	22 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa inklusive Tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

P

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>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	818	794	794	794
Låneskuld kr/kvm	11 372	11 530	11 862	11 952
Likvida medel	3 545	3 515	3 271	3 003
Kassalikviditet i %	223,7	254,8	256,4	264,5
Soliditet i %	55,8	55,6	55,4	55,4
Överskott för underhåll kr/kvm	265	204	160	140
Nettoomsättning	3 962	3 856	3 851	3 866
Resultat efter finansiella poster	-303	1	-399	-294
Årets resultat	-303	1	-399	-294
Eget kapital	68 114	68 418	68 417	68 816
varav underhållsfond	1 645	1 239	1 241	1 046
Utfört underhåll	601	41	197	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 och förutbetalda kostnader/upplupna intäkter 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.

vp

Förändring i eget kapital

	Medlems <u>insatser</u>	Upplåtelse <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
Belopp vid årets ingång	40 125 000	27 856 000	1 239 147	-803 304	1 160 68	418 003
Avsättning till fond för yttre underhåll			447 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-41 300			
Balanseras i ny räkning				-404 540	-1 160	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					-303 255	-303 255
Belopp vid årets utgång	40 125 000	27 856 000	1 644 847	-1 207 844	-303 255	68 114 748

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 207 844
Årets resultat	-303 255
Att disponera	-1 511 099
 Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	588 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-601 354
Balanserat resultat	-1 497 745
Summa	-1 511 099

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	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 962 117	3 855 921
Summa rörelseintäkter		3 962 117	3 855 921
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-2 067 671	-1 382 576
Övriga externa kostnader	4	-50 604	-46 566
Personalkostnader och arvoden	5	-69 917	-57 890
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-937 855	-937 855
Summa rörelsekostnader		-3 126 047	-2 424 887
Rörelseresultat		836 070	1 431 034
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 898	3 592
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 145 223	-1 433 466
Summa finansiella poster		-1 139 325	-1 429 874
Resultat efter finansiella poster		-303 255	1 160
Resultat före skatt		-303 255	1 160
Årets resultat		-303 255	1 160

f

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	118 359 467	119 297 322
Summa materiella anläggningstillgångar		118 359 467	119 297 322
Summa anläggningstillgångar		118 359 467	119 297 322
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	3 545 599	3 515 516
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	119 504	158 539
Summa kortfristiga fordringar		3 665 103	3 674 055
Summa omsättningstillgångar		3 665 103	3 674 055
SUMMA TILLGÅNGAR		122 024 570	122 971 377

2

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		67 981 000	67 981 000
Fond för yttre underhåll		1 644 847	1 239 147
Summa bundet eget kapital		69 625 847	69 220 147
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 207 844	-803 304
Årets resultat		-303 255	1 160
Summa ansamlad förlust		-1 511 099	-802 144
Summa eget kapital		68 114 748	68 418 003
 <i>Långfristiga skulder</i>	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		52 272 159	53 109 547
Summa långfristiga skulder		52 272 159	53 109 547
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	812 388	712 388
Leverantörsskulder		253 211	172 921
Skatteskulder		119 724	75 570
Övriga skulder	11	4 094	3 194
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	448 246	479 754
Summa kortfristiga skulder		1 637 663	1 443 827
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		122 024 570	122 971 377

Kassaflödesanalys	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-303 255	1 160
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	937 855	937 855
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	634 600	939 015
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	35 799	-62 188
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	97 030	-171 753
Kassaflöde från löpande verksamhet	767 429	705 074
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-48 719	-48 719
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-48 719	-48 719
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-737 388	-412 388
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-737 388	-412 388
Årets kassaflöde	-18 678	243 967
Likvida medel vid årets början	3 515 310	3 271 343
Likvida medel vid årets slut	3 496 632	3 515 310

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB samt avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Uppsala 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 återstår 88 år. Planen grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde.

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 11 263 800 kr till omförhandling under 2018. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Årsavgifter bostäder	3 740 544	3 631 590
Hysesintäkter garage	65 100	67 200
Hysesintäkter p-platser	148 200	141 600
Överlåtelseavgift	5 600	5 545
Pantförskrivningsavgift	2 673	6 649
Övriga intäkter	0	3 337
Summa nettoomsättning	3 962 117	3 855 921

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	108 500	95 328
Serviceavtal	84 597	19 545
Entreprenadstäd	109 985	107 052
Sotning och rengöring kanaler	0	5 243
Besiktningkostnader	4 913	37 807
Snörenhållning	1 375	9 858
Förbrukningsmaterial	6 509	8 289
Reparationer	86 223	90 306
Elavgifter	118 238	108 202
Uppvärmning	388 617	389 788
Vatten och avlopp	106 108	108 590
Sophämtning	65 344	70 294
Fastighetsförsäkringar	67 649	63 600
Kabel-TV, bredband m.m *	178 354	127 468
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	78 930	40 794
Administrativ förvaltning enligt avtal	49 200	49 200
Övriga externa tjänster, drift	675	3 150
Studie- och fritidsverksamhet	4 438	4 060
Medlems- och föreningsavgifter **	5 760	0
Övriga driftskostnader	902	2 702
Summa driftkostnader	1 466 317	1 341 276
* differensen mellan åren beror på att kostnaden för bredband bara avser 9 månader, och 2017 avser 15 månader		
** kostnaden periodiseras from 2016		
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll mark	444 142	0
Planerat underhåll el-installationer	157 212	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	0	41 300
Summa underhållskostnader	601 354	41 300
Summa fastighets- och driftkostnader	2 067 671	1 382 576

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Hyror och arrende	30 800	29 400
Förbrukningsinventarier o dyl.	1 124	0
Kontorsmaterial och liknande	1 474	0
Telefon och porto	4 673	2 622
Konsultarvoden	898	2 044
Revisionsarvode extern revisor	11 635	12 500
Summa övriga externa kostnader	50 604	46 566

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Styrelsearvoden	54 499	44 600
Arvode valberedning	1 000	1 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	14 418	12 290
Summa personalkostnader och arvoden	69 917	57 890

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Finansiella poster

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	5 856	3 569
Ränteintäkter från skattekonto	42	23
Räntekostnader	-1 145 223	-1 433 466
Summa finansiella poster	-1 139 325	-1 429 874

np

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	87 928 000	87 928 000
Ingående avskrivning på byggnader	-4 892 525	-3 959 542
Årets avskrivningar, byggnader	-932 983	-932 983
Bokförda värden byggnader	82 102 492	83 035 475
Mark	36 218 000	36 218 000
Markanläggningar	48 719	48 719
Ackumulerade avskrivningar på markanläggning	-4 872	0
Årets avskrivning markanläggningar	-4 872	-4 872
Utgående redovisat värde byggnader och mark	118 359 467	119 297 322
Taxeringsvärde byggnad	60 368 000	60 368 000
Taxeringsvärde mark	26 161 000	26 161 000

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Avräkning klientmedelskonto	130 657	706 471
I avräkning med HSB Uppsala	3 414 694	2 808 839
Skattekonto	248	206
Summa övriga fordringar	3 545 599	3 515 516

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	8 868	9 017
Sophämningskostnader	5 431	5 425
Försäkringspremier	23 121	21 408
Kabel-TV avgifter m.m.	17 836	14 481
Förvaltningsavtal	27 688	53 888
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	0	23 520
Övrigt upplupet och förutbetalt	36 560	30 800
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	119 504	158 539

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	53 084 547	53 821 935
Summa långfristiga skulder	53 084 547	53 821 935
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	56 319 000	56 319 000
Summa ställda säkerheter	56 319 000	56 319 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	1,340	2020-09-30	8 769 208
Stadshypotek	1,380	2022-09-30	11 214 000
Stadshypotek	3,270	2018-12-31	11 263 800
Stadshypotek	1,030	2021-09-30	10 963 800
Länsförsäkringar	2,090	2019-09-30	10 873 739
Summa			53 084 547
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-812 388
Totalt			52 272 159

Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år 49 022 607

Not 11 Övriga skulder

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	4 094	3 194
Summa övriga skulder	4 094	3 194

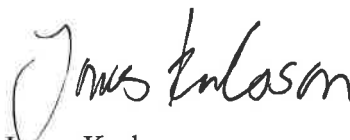
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Löner och arvoden	29 000	27 000
Arbetsgivaravgifter	7 645	7 266
Reparationskostnader	2 957	0
Kostnader för förvaltningsavtal	0	2 875
Arvode revision	11 875	13 000
Elavgifter	11 703	11 876
Uppvärmningskostnader	53 589	50 680
Förutbetalda hyror och avgifter	288 262	314 349
Upplupna räntekostnader	43 215	52 708
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	448 246	479 754

Uppsala 2018 03 06



Johan Berlin



Jonas Karlsson



Lennart Weidinger



Johnny Nilsson



Lars Ramström



Cecilia Nygren

Min revisionsberättelse har lämnats 2018 -03-19.



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Klockaren i Uppsala, org.nr. 769611-2429

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Klockaren i Uppsala för år 2017.

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 2017 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. Risker 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.

10

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 Klockaren i Uppsala för år 2017 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:

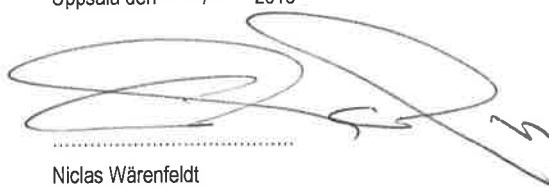
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Som en del av en revision enligt god 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 14 / 3 - 2018



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB