

Brf Ivar

# Årsredovisning 2018



**MEDIATOR**  
FASTIGHETSKONSULT



# **ÅRSREDOVISNING**

## **för**

# **Bostadsrättsföreningen Ivar**

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2018.

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

### **Föreningen**

#### **Föreningens stadgar och ekonomiska plan**

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 september 2018. Den ekonomiska planen registrerades den 31 december 1941.

#### **Fastighet**

Föreningen äger fastigheten Fålhagen 31:1 i Uppsala med gatuadresserna Ymergatan 36 A-C och Frodegatan 29. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 15 lägenheter med bostadsrätt.

Byggnaden uppfördes 1942. Värdeår är 1957.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

#### **Styrelse**

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Hans Bennemo, ordförande

Ludvig Petersson, sekreterare

Sara Johansson, kassör

Suppleanter:

Sara Rosell

Per-Gunnar Nyström

#### **Revisor**

Revisor har varit Kirsi Jansson på K Jansson Revision AB.

#### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har handhavts av Mediator AB. Från och med 2018 hanterar Mediator även föreningens pantsättningsregister.

Upplands Boservice AB har ombesörjt den löpande fastighetsförvaltningen.

### **Verksamhet under året**

#### **Årsavgifter**

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

### **Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 april 2018. Extra föreningsstämma hölls den 20 maj 2018 för att anta nya stadgar, vilket kräver beslut på två stämmor.

Inga lägenhetsöverlåtelse har skett under året, men en ny medlem med tillträde i mars 2019 godkändes redan i december 2018 av styrelsen. Styrelsen har, liksom under de senaste åren, bjudit in nya medlemmar till ett styrelsemöte för information och möjlighet att ställa frågor. En sådan träff genomfördes i början av året efter en överlåtelse i slutet av 2017.

En lägenhet har varit uthyrd i andra hand.

Två fixardagar har genomförts, en på våren och en på hösten, då medlemmarna arbetade ett par timmar på gården och i fastigheten och därefter fikade gemensamt.

Från 1 januari 2018 har föreningen fasta platser för bilparkering på gården. Åtta medlemmar har under året haft avtal om att hyra parkeringsplats.

### **Underhåll**

En komplettering av isoleringsmaterialet på vindsgolvet gjordes av Cremab i början av januari 2018, vilket bör sänka uppvärmningskostnaden.

En fuktskada som berörde två lägenheter uppstod efter läckage från en diskmaskin. Skadan har åtgärdats.

Båda tvättmaskinerna i källaren har reparerats.

En mindre skada i en yttre källartrappa har åtgärdats.

Ett elektriskt fel som orsakade strömavbrott i delar av fastigheten åtgärdades av Sallén Elektriska AB.

Två radiatorer som inte gav någon värme har åtgärdats i en lägenhet.

Några mindre skador i fasaden, som hösten 2016 anmäldes till Upplands Boservice, åtgärdades efter ett antal påstötningar från föreningen.

### **Styrelsens arbete**

Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden.

Till följd av GDPR och andra nya bestämmelser har nya stadgar arbetats fram. Dessa antogs av såväl ordinarie som extra föreningsstämma, och är nu registrerade hos Bolagsverket.

Avtalet med Mediator har skrivits om, även det till stor del för att anpassas till GDPR.

Föreningens medlemsregister har också omarbetats till följd av ny lagstiftning.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har gjorts av VVE-Teknik. Besiktningen blev helt godkänd sedan några mindre anmärkningar i ett par lägenheter åtgärdats av berörda medlemmar. Nästa OVK ska göras 2024.

Energideklaration, som enligt lag ska göras vart tionde år, har gjorts av Energikompetens AB. I deklARATIONEN finns flera förslag till åtgärder som styrelsen kommer att ta ställning till under 2019.

Uppsala Vatten har bytt vattenmätare i källaren.

Styrelsen har beslutat att tills vidare inte gå vidare med frågan om att bygga balkonger.

Liksom under flera tidigare år har föreningen varit i kontakt med Uppsala Vatten för att påpeka brister i hämtningen av avfall.

Styrelsen har utrett förutsättningarna för att övergå till digital bokning av tvättstugan, men kommit fram till att kostnaden inte är rimlig för vår förening.

Ett arbete med att uppdatera lägenhetspärmarna har påbörjats. I samband med det görs också en översyn av ordningsföreskrifterna.

Styrelsen har som vanligt kontrollerat brandvarnare och brandsläckare i alla trappuppgångar.

Föreningen fick erbjudande från en kreditgivare om att ta över föreningens lån. Efter jämförelse av räntor beslutade styrelsen att behålla Nordea.

Styrelsen har under året tagit in flera offerter på fastighetsförvaltning, och därefter beslutat att Upplands Fastighetsservice i Uppsala AB tar över uppdraget från 1 januari 2019.

## Verksamhet under kommande år

Arbetet med att uppdatera lägenhetspärmarna ska göras klart.

En underhållsplan för föreningen ska färdigställas.

När föreningens nuvarande elavtal löper ut 2019-09-30 finns möjlighet att ansluta sig till ett ramavtal för el som Mediator förhandlat fram. Preliminärt planerar styrelsen att acceptera detta, vilket bör ge något sänkt elkostnad.

De förslag till åtgärder som framkom i energideklarationen ska gås igenom.

| <b>Ekonomi, jämförelsetal</b>             | <u>2018</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|-------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning (tkr)                     | 612         | 593         | 593         | 593         |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)   | 12          | 45          | 99          | 60          |
| Balansomslutning (tkr)                    | 2 795       | 2 912       | 2 823       | 2 776       |
| Soliditet (eget kapital/balansomslutning) | 17,4%       | 16,3%       | 15,2%       | 11,9%       |
| Bankskuld/lgh. yta (kr/kvm)               | 2 982       | 3 048       | 3 113       | 3 179       |
| Årsavgift bostäder per 31/12 (kr/kvm)     | 810         | 810         | 810         | 810         |

| <b>Förändring av eget kapital</b> | Insatser | Yttre<br>repara-<br>tionsfond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|-----------------------------------|----------|-------------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång           | 20 000   | 182 293                       | 227 632                | 45 455            |
| Disposition av 2017 års resultat  |          | 28 296                        | 17 159                 | -45 455           |
| Anspråkstagande av fond           |          |                               |                        |                   |
| Årets resultat                    |          |                               |                        | 11 884            |
| Belopp vid årets utgång           | 20 000   | 210 589                       | 244 791                | 11 884            |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att disponibla vinstmedel

|                       |               |
|-----------------------|---------------|
| ackumulerat överskott | 244 791       |
| årets överskott       | <u>11 884</u> |
|                       | 256 675       |

behandlas så att

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| till underhållsfonden avsätts     | 28 296         |
| till balanserat resultat överförs | <u>228 379</u> |
|                                   | 256 675        |

## **RESULTATRÄKNING**

| <b><u>Nettoomsättning</u></b>        | <b><u>2018</u></b> | <b><u>INTÄKTER</u></b> | <b><u>Not</u></b> | <b><u>2017</u></b> |
|--------------------------------------|--------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Årsavgifter                          | 593 088            |                        |                   | 593 088            |
| Hysesintäkter                        | 19 200             | 612 288                |                   | 0                  |
|                                      |                    |                        |                   | 593 088            |
| <b><u>Övriga rörelseintäkter</u></b> |                    |                        |                   |                    |
| Övriga intäkter                      |                    | 10 668                 |                   | 13 833             |
| <b>SUMMA INTÄKTER</b>                |                    | <u>622 956</u>         |                   | <u>606 921</u>     |

## **RÖRELSENS KOSTNADER**

### **Kostnader för fastighetsförvaltning**

|                          |          |          |          |          |
|--------------------------|----------|----------|----------|----------|
| Driftskostnader          | -348 142 |          | <b>1</b> | -318 144 |
| Administrationskostnader | -26 720  |          |          | -25 940  |
| Fastighetsavgift         | -20 055  | -394 917 | <b>2</b> | -19 725  |
|                          |          |          |          | -363 809 |

### **Reparation och underhållskostnader**

|                    |         |          |  |         |
|--------------------|---------|----------|--|---------|
| Reparationer       | -43 675 |          |  | -18 986 |
| Planerat underhåll | -59 750 | -103 425 |  | -64 330 |
|                    |         |          |  | -83 316 |

|                   |  |         |          |         |
|-------------------|--|---------|----------|---------|
| Personalkostnader |  | -14 456 | <b>3</b> | -14 456 |
|-------------------|--|---------|----------|---------|

### **Avskrivningar, materiella tillgångar**

|         |  |         |  |         |
|---------|--|---------|--|---------|
| Byggnad |  | -84 006 |  | -84 006 |
|---------|--|---------|--|---------|

|                        |  |        |  |        |
|------------------------|--|--------|--|--------|
| <b>RÖRELSERESULTAT</b> |  | 26 152 |  | 61 334 |
|------------------------|--|--------|--|--------|

### **Resultat från finansiella poster**

|                |         |         |  |         |
|----------------|---------|---------|--|---------|
| Ränteintäkter  | 0       |         |  | 0       |
| Räntekostnader | -14 268 | -14 268 |  | -15 879 |
|                |         |         |  | -15 879 |

|                                          |  |        |  |        |
|------------------------------------------|--|--------|--|--------|
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b> |  | 11 884 |  | 45 455 |
|------------------------------------------|--|--------|--|--------|

|                       |  |               |  |               |
|-----------------------|--|---------------|--|---------------|
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> |  | <u>11 884</u> |  | <u>45 455</u> |
|-----------------------|--|---------------|--|---------------|

## **BALANSRÄKNING**

|                                                 | <b>2018</b> | <b>TILLGÅNGAR</b> | <b>Not</b> | <b>2017</b> |                  |
|-------------------------------------------------|-------------|-------------------|------------|-------------|------------------|
| <b><u>Materiella anläggningstillgångar</u></b>  |             |                   |            |             |                  |
| Byggnad                                         | 1 900 696   |                   | 4          | 1 984 702   |                  |
| Mark                                            | 12 036      |                   |            | 12 036      |                  |
| Inventarier                                     | 0           | 1 912 732         | 5          | 0           | 1 996 738        |
| <b><u>Finansiella anläggningstillgångar</u></b> |             |                   |            |             |                  |
| Övriga långfristiga fordringar                  |             | 2 000             |            |             | 2 000            |
| <b><u>Omsättningstillgångar</u></b>             |             |                   |            |             |                  |
| <b><u>Kortfristiga fordringar</u></b>           |             |                   |            |             |                  |
| Övriga kortfristiga fordringar                  | 49          |                   |            | 49          |                  |
| Förutb.kostnader/uppl.intäkter                  | 15 047      | 15 096            | 6          | 74 339      | 74 388           |
| <b>Kassa och bank</b>                           |             | 864 713           |            |             | 838 866          |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                         |             | <u>2 794 541</u>  |            |             | <u>2 911 992</u> |

## **EGET KAPITAL OCH SKULDER**

|                                       |         |                  |   |         |                  |
|---------------------------------------|---------|------------------|---|---------|------------------|
| <b><u>Bundet eget kapital</u></b>     |         |                  |   |         |                  |
| Insatskapital                         | 20 000  |                  |   | 20 000  |                  |
| Yttre reparationsfond                 | 210 589 | 230 589          |   | 182 293 | 202 293          |
| <b><u>Fritt eget kapital</u></b>      |         |                  |   |         |                  |
| Balanserat resultat                   | 244 791 |                  |   | 227 632 |                  |
| Årets resultat                        | 11 884  | 256 675          |   | 45 455  | 273 087          |
| <b><u>Långfristiga skulder</u></b>    |         |                  |   |         |                  |
| Skulder till kreditinstitut           |         | 2 134 898        | 7 |         | 2 182 898        |
| <b><u>Kortfristiga skulder</u></b>    |         |                  |   |         |                  |
| Kortfristig skuld till kreditinst.    | 48 000  |                  |   | 48 000  |                  |
| Leverantörsskulder                    | 58 293  |                  |   | 135 260 |                  |
| Egna skatteskulder                    | 1 683   |                  |   | 1 652   |                  |
| Personalens skatter                   | 3 300   |                  |   | 3 300   |                  |
| Arbetsgivaravgifter                   | 3 456   |                  |   | 3 456   |                  |
| Uppl.kostnader/förutb.intäkter        | 15 092  |                  | 8 | 14 282  |                  |
| Förskottsinbetalda hyror/avg          | 42 555  | 172 379          |   | 47 764  | 253 714          |
| <b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b> |         | <u>2 794 541</u> |   |         | <u>2 911 992</u> |

## **NOTER**

### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Principerna är oförändrade från föregående år.

### **Avskrivningar**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Huvudindelningen är byggnad och mark. Byggnaden består av ett antal komponenter, se uppdelning not 4. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                 |       |
|-----------------|-------|
| Byggnaden       | 50 år |
| Renovering      | 50 år |
| Renovering 2002 | 20 år |

### **Värderingsprinciper**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

### **NOT NR 1**

#### **Driftskostnader**

|                            | <b><u>2018</u></b> | <b><u>2017</u></b> |
|----------------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsskötsel, entr    | 59 232             | 57 660             |
| Fastighetsskötsel extra    | 7 858              | 6 131              |
| Obligatoriska besiktningar | 17 604             | 0                  |
| El                         | 33 551             | 27 336             |
| Värme                      | 144 901            | 148 726            |
| Vatten                     | 25 465             | 20 578             |
| Sophämtning                | 16 582             | 15 314             |
| Försäkring                 | 12 289             | 11 214             |
| Kabel TV                   | 9 201              | 9 058              |
| Revisionsarvode            | 13 256             | 12 888             |
| Övriga fastighetskostnader | 8 203              | 9 239              |
| SUMMA                      | <u>348 142</u>     | <u>318 144</u>     |

### **NOT NR 2**

#### **Fastighetsavgift**

Fastigheten har åsatts värdeår 1957 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift, som för 2017 uppgick till maximalt 1.315 kr/lgh och för 2018 maximalt 1.337 kr/lgh.

Taxeringsvärdet framgår av annan not.

**NOT NR 3**

**Personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd under året

|                                                    | <b><u>2018</u></b> | <b><u>2017</u></b> |
|----------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Arvoden, lön och övriga ersättningar till styrelse | 11 000             | 11 000             |
| Löner och andra ersättningar till övriga anställda | 0                  | 0                  |
| SUMMA LÖNER OCH ARVODEN                            | <u>11 000</u>      | <u>11 000</u>      |
| Sociala avgifter                                   | <u>3 456</u>       | <u>3 456</u>       |
| SUMMA löner, arvoden sociala avgifter              | <u>14 456</u>      | <u>14 456</u>      |

**NOT NR 4**

**Fålhagen 31:1**

|                        | <b><u>2018</u></b> | <b><u>2017</u></b> |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Taxeringsvärde:</b> | 9 432 000          | 9 432 000          |
| Byggnadsvärde          | 5 400 000          | 5 400 000          |
| Markvärde              | <u>4 032 000</u>   | <u>4 032 000</u>   |
| SUMMA TAXERINGSVÄRDE   | <u>9 432 000</u>   | <u>9 432 000</u>   |

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:**

|          |           |           |
|----------|-----------|-----------|
| Bostäder | 9 432 000 | 9 432 000 |
|----------|-----------|-----------|

|                                     |                    |                    |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Bokfört värde:</b>               | <b><u>2018</u></b> | <b><u>2017</u></b> |
| <b>Byggnader</b>                    | 187 963            | 187 963            |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -179 427           | -175 668           |
| Årets avskrivningar                 | <u>-3 759</u>      | <u>-3 759</u>      |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -183 186           | -179 427           |
| Utgående restvärde enligt plan      | <u>4 777</u>       | <u>8 536</u>       |
| <b>Renovering</b>                   | 3 674 863          | 3 674 863          |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -1 725 647         | -1 652 150         |
| Årets avskrivningar                 | <u>-73 497</u>     | <u>-73 497</u>     |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 799 144         | -1 725 647         |
| Utgående restvärde enligt plan      | <u>1 875 719</u>   | <u>1 949 216</u>   |
| <b>Renovering 2002</b>              | 135 000            | 135 000            |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -108 050           | -101 300           |
| Årets avskrivningar                 | <u>-6 750</u>      | <u>-6 750</u>      |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -114 800           | -108 050           |
| Utgående restvärde enligt plan      | <u>20 200</u>      | <u>26 950</u>      |
| SUMMA BOKFÖRT VÄRDE                 | <u>1 900 696</u>   | <u>1 984 702</u>   |

**NOT NR 5**

**Inventarier**

|                                     | <b><u>2018</u></b> | <b><u>2017</u></b> |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Inventarier</b>                  | 74 901             | 74 901             |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -74 901            | -74 901            |
| Utgående restvärde enligt plan      | <u>0</u>           | <u>0</u>           |
| <b>Kabel-Tv</b>                     | 44 682             | 44 682             |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -44 682            | -44 682            |
| Utgående restvärde enligt plan      | <u>0</u>           | <u>0</u>           |
| <b>Bredband</b>                     | 15 587             | 15 587             |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -15 587            | -15 587            |
| Utgående restvärde enligt plan      | <u>0</u>           | <u>0</u>           |

**NOT NR 6**

**Förutbet.kostn./uppl.intäkter**

|                                 | <b><u>2018</u></b> | <b><u>2017</u></b> |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 12 698             | 12 289             |
| Övriga upplupna kostnader       | <u>2 349</u>       | <u>62 050</u>      |
| SUMMA                           | <u>15 047</u>      | <u>74 339</u>      |

**NOT NR 7**

**Skulder kreditinstitut**

|                                                             | <b><u>Räntejust.</u></b> | <b><u>Ränta</u></b> | <b><u>Skuld</u></b> |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea                                                      | 2019.02.04               | 0,630%              | 1 091 449           |
| Nordea                                                      | 2019.02.04               | 0,630%              | 1 091 449           |
| SUMMA FASTIGHETSLÅN                                         |                          |                     | <u>2 182 898</u>    |
| Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering     |                          |                     | -48 000             |
| SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER                              |                          |                     | <u>2 134 898</u>    |
| Härav del som förfaller till betalning senare än 2023.12.31 |                          |                     | 1 942 898           |

**NOT NR 8**

**Uppl. kostn./förutb.intäkter**

|                          | <b><u>2018</u></b> | <b><u>2017</u></b> |
|--------------------------|--------------------|--------------------|
| Upplupen räntekostnad    | 2 292              | 2 082              |
| Upplupet revisionsarvode | <u>12 800</u>      | <u>12 200</u>      |
| SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER | <u>15 092</u>      | <u>14 282</u>      |

**NOT NR 9**

**Ställda säkerheter**

|                        | <b><u>2018</u></b> | <b><u>2017</u></b> |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckningar | 3 875 000          | 3 875 000          |

**NOT NR 10**

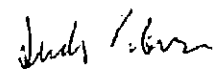
**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Uppsala 2019-02-18

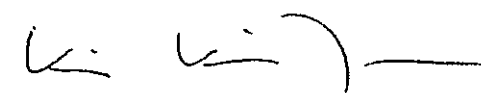
  
Hans Bennemo

  
Sara Johansson

  
Ludvig Petersson

**REVISIONSPÅTECKNING**

Revisionsberättelse har avgivits den 4 mar 2019



Kirsi Jansson  
Godkänd revisor

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Ivar**  
Org.nr 717600-1068

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ivar för räkenskapsåret 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 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *Revisorns ansvar*

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 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 4 mars 2019



Kirsi Jansson  
Godkänd revisor

**Budget 2019**

|                                                 | <b>Budget<br/>2019</b> | <b>Budget<br/>2018</b> | <b>Utfall<br/>2018</b> |
|-------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| <b><u>Huvudintäkter</u></b>                     |                        |                        |                        |
| Årsavgifter                                     | 593 100                | 593 100                | 593 088                |
| Parkeringsplatser                               | 19 200                 | 16 800                 | 19 200                 |
| Tvättavgifter                                   | 5 500                  | 5 000                  | 5 760                  |
| <b><u>Övriga intäkter</u></b>                   |                        |                        |                        |
| Övriga intäkter                                 | 0                      | 0                      | 4 908                  |
| <b><u>Kapitalintäkter</u></b>                   |                        |                        |                        |
| Ränteintäkter                                   | 0                      | 0                      | 0                      |
| <b>Summa intäkter</b>                           | <b>617 800</b>         | <b>614 900</b>         | <b>622 956</b>         |
| <b><u>Drift/förvaltningskostnader</u></b>       |                        |                        |                        |
| Fastighetsskötsel, avtal                        | 49 600                 | 59 400                 | 59 232                 |
| Övriga fastighetskostnader                      | 10 000                 | 10 000                 | 7 858                  |
| Obligatoriska besiktningar                      | 0                      | 0                      | 17 604                 |
| Löpande underhåll                               | 60 000                 | 60 000                 | 43 675                 |
| Periodiskt underhåll                            | 0                      | 0                      | 59 750                 |
| Elektricitet                                    | 35 000                 | 31 000                 | 33 551                 |
| Uppvärmning                                     | 161 000                | 161 000                | 144 901                |
| Vatten                                          | 29 000                 | 25 000                 | 25 465                 |
| Renhållning                                     | 17 500                 | 16 000                 | 16 582                 |
| Försäkringar                                    | 12 700                 | 12 300                 | 12 289                 |
| Kabel TV                                        | 9 500                  | 9 300                  | 9 201                  |
| Fastighetsavgift                                | 20 700                 | 20 500                 | 20 055                 |
| Förbrukningsinventarier                         | 2 000                  | 4 700                  | 0                      |
| Revisionsarvode                                 | 13 000                 | 12 500                 | 13 256                 |
| Redovisningstjänster                            | 27 500                 | 26 700                 | 26 720                 |
| Övriga förvaltningskostnader                    | 10 000                 | 10 000                 | 8 203                  |
| <b><u>Personalkostnader/arvoden</u></b>         |                        |                        |                        |
| Arvoden styr. o rev                             | 13 000                 | 13 000                 | 11 000                 |
| Sociala avgifter                                | 4 100                  | 4 100                  | 3 456                  |
| <b><u>Kapitalkostnader/avskrivningar</u></b>    |                        |                        |                        |
| Avskrivningar                                   | 84 100                 | 84 100                 | 84 006                 |
| Räntekostnader                                  | 25 100                 | 27 000                 | 14 268                 |
| <b>Summa kostnader</b>                          | <b>583 800</b>         | <b>586 600</b>         | <b>611 072</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                           | <b>34 000</b>          | <b>28 300</b>          | <b>11 884</b>          |
| <b><u>I resultatdispositionen</u></b>           |                        |                        |                        |
| Avsättning yttre reparationsfond                | 34 000                 | 28 300                 | 28 296                 |
| <b>Resultat efter avsättning yttre rep.fond</b> | <b>0</b>               | <b>0</b>               | <b>-16 412</b>         |

Anteckningar:

Anteckningar:

Anteckningar:

## Ordförklaringar

**Anläggningstillgångar.** Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. Exempelvis mark och byggnader.

**Ansvarsförbindelser.** Åtagande för föreningen som inte syns i balansräkningen. Exempelvis borgensförbindelse.

**Avskrivningar.** Är den kostnad som skall motsvara värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier.

**Balanserat resultat.** Det över- eller underskott som förs över till följande verksamhetsår. På den ordinarie föreningsstämman beslutas det om hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

**Balansräkning.** Visar föreningens tillgångar, fordringar, eget kapital, skulder och resultat vid verksamhetsårets slut.

**Fond för yttre underhåll.** Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden kan användas för reparations- och underhållsarbeten.

**Förvaltningsberättelse.** Är den del av årsredovisningen som i text förklarar och beskriver det avslutade verksamhetsåret.

**Kortfristiga skulder.** Skulder som föreningen skall betala inom ett år.

**Långfristiga skulder.** Skulder som föreningen skall betala först om ett eller flera år.

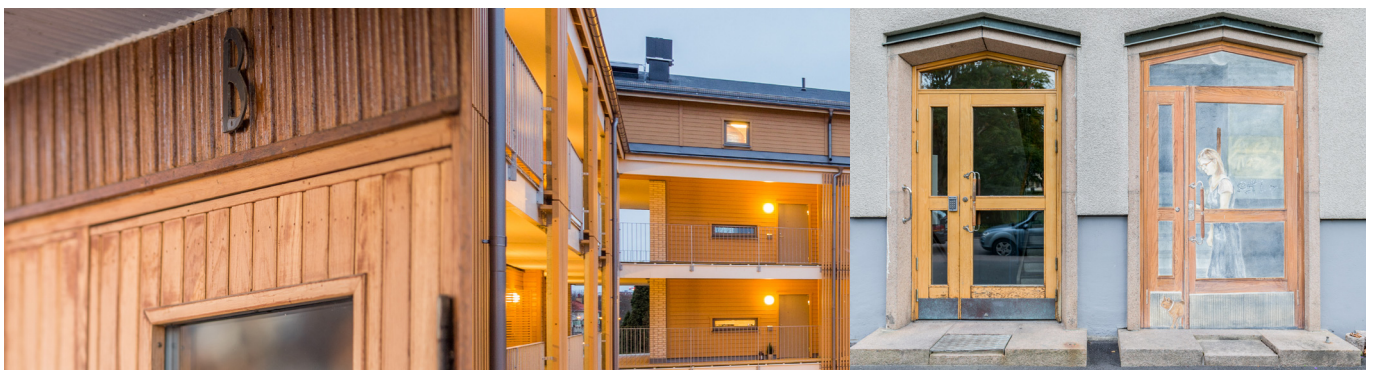
**Omsättningstillgångar.** Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

**Resultaträkning.** Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

**Ställda panter.** Avser de fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån samt eventuella borgensförbindelser.

**Årsavgift.** För att täcka föreningens kostnader och avsättningar betalar medlemmarna en årsavgift. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste intäkt.

**Årsredovisning.** Handling styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt noter.



**MEDIATOR**  
FASTIGHETSKONSULT

Besöksadress Sjukhusvägen 3  
Box 3080, 750 03 Uppsala  
Telefon 018-13 14 50  
[www.mediator.se](http://www.mediator.se)