Härmed kallas medlemmarna i Brf Vaksalagatan 55 i Uppsala

Till ordinarie föreningsstämma

ONSDAGEN den 24 maj 2017 kl 19.00

LOKAL: HSB Uppsala Kungsängsgatan 37

DAGORDNING

1. Val av ordförande vid stämma och anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
2. Godkännande av röstlängden
3. Val av en eller två justeringsmän
4. Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. Fastställande av dagordningen
6. Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
7. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
8. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. Frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
10. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
11. Val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
12. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
13. Val av valberedning
14. Föreningsstämmans avslutande

Efter stämman hålls en allmän frågestund där styrelsen svarar på ev frågor

Välkomna

STYRELSEN

Brf Vaksalagatan 55
Org nr 769620-6544

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	3
Flerårsöversikt	4
Förändring i eget kapital	5
Resultatdisposition	5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	9
Upplysningar till resultaträkningen	10
Upplysningar till balansräkningen	13

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Vaksalagatan 55 (769620-6544) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt, för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet samt i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se not 1 under Noter.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 11 november 2010.

I huvudsak har skötseln av fastigheten lagts ut på Upplands Boservice AB.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 2 437 469 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 6 446 795 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 1 318 910 kr.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 615 455 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 155 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 770 455 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under året har större åtgärder utförts i källaren.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 5 % från den 1 januari 2016.
Avgiften höjdes även med 7,1% 1 januari 2017.
Kostnaden för bredband (65 kr/månaden)samt kabel-tv (125 kr/månaden) lades på avierna.

Föreningen sålde även tre lägenheter under året för totalt 3 700 000kr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 1 044 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 början var medlemsantalet 132.
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 28, antal avgående medlemmar under räkenskapsåret 15.
Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 145.

Under året har 17 (26) bostadsrätter överlåtits.
Inom parentes anges antal föregående år.

Styrelsen har följande sammansättning:

Lars Forsmarker	ordförande
Jan Willem Mollema	vice ordförande (avgått pga av flytt)
Emma Berglund	sekreterare
Zofie Gidén	ledamot
Gustav Tönnis	ledamot
Mattias Lindgren	ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är samtliga styrelsens ledamöter

Revisorer valda av föreningen är BoRevison AB.

Valberedningen består av styrelsen.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Föreningens fastighet Fålhagen 7:22 har ett taxeringsvärde uppgående till 37 310 000 kr, varav byggnadsvärdet är 21 510 000 kr. Fastigheten byggdes 1968.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	95 st
med sammanlagd yta av 2 717 kvm	2 rok	5 st
	3 rok	2 st
Bostadlägenheter med hyresrätt (63 kvm)	1 rok	3 st
Summa bostadslägenheter		105 st
Lokaler med bostadsrätt (395 kvm)		1 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Vardia.

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.

	2016	2015	2014	2013
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm *	1 044	1 123	1 123	1 123
Låneskuld kr/kvm	12 441	12 600	12 758	13 349
Likvida medel	4 072	2 343	2 048	3 545
Kassalikviditet i %	315,6	201,8	170,6	336,1
Soliditet i %	58,0	57,2	56,9	56,0
Överskott för underhåll kr/kvm	-79	273	123	-76
Nettoomsättning	3 440	3 509	3 552	3 574
Resultat efter finansiella poster	-2 437	-23	-491	-650
Årets resultat	-2 437	-23	-491	-650
Eget kapital	54 672	53 409	53 432	53 923
varav underhållsfond	615	470	306	142
Utfört underhåll	1 319	0	0	0

* årsavgifterna ser mindre ut pga. ändrad redovisningsprincip under 2016. Avgifterna höjdes med 6% samt tre lgh uppläts under året.

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 som justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.
Överskott för underhåll kr/kvm beräknas utifrån årets resultat +avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.
Nettoomsättning - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".
Resultat efter finansiella poster och *årets resultat* - se resultaträkningen.
Eget kapital och *underhållsfond* - se balansräkningens skuldsida.
Utfört underhåll visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

Förändring i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Redovisat resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	55 563 300	1 240 000	470 455	-3 841 734	-22 592	53 409 429
Resultatdisposition enligt stämmobeslut:						
Reservering fond för yttre underhåll			145 000			
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-			
Balanseras i ny räkning				-167 592	22 592	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	1 545 000	2 155 000				
Årets resultat					-2 437 469	-2 437 469
Belopp vid årets utgång	57 108 300	3 395 000	615 455	-4 009 326	-2 437 469	54 671 960

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 009 326
Årets resultat	-2 437 469
Att disponera	-6 446 795
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	155 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-770 455
Balanserat resultat	-5 831 340
Summa	-6 446 795

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	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 439 994	3 508 693
Summa rörelseintäkter		3 439 994	3 508 693
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-4 154 463	-1 774 049
Övriga externa kostnader	4	-83 787	-23 566
Personalkostnader och arvoden	5	-57 346	-57 822
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-872 272	-872 272
Summa rörelsekostnader		-5 167 868	-2 727 709
Rörelseresultat		-1 727 874	780 984
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 303	2 411
Räntekostnader och liknande resultatposter		-712 898	-805 987
Summa finansiella poster		-709 595	-803 576
Resultat efter finansiella poster		-2 437 469	-22 592
Resultat före skatt		-2 437 469	-22 592
Årets resultat		-2 437 469	-22 592

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	90 037 152	90 909 426
Summa materiella anläggningstillgångar		90 037 152	90 909 426
Summa anläggningstillgångar		90 037 152	90 909 426
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		51 050	29 597
Övriga fordringar	8	4 071 512	2 342 642
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	77 315	85 918
Summa kortfristiga fordringar		4 199 877	2 458 157
Summa omsättningstillgångar		4 199 877	2 458 157
SUMMA TILLGÅNGAR		94 237 029	93 367 583

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		60 503 300	56 803 300
Fond för yttre underhåll		615 455	470 455
Summa bundet eget kapital		61 118 755	57 273 755
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 009 326	-3 841 734
Årets resultat		-2 437 469	-22 592
Summa ansamlad förlust		-6 446 795	-3 864 326
Summa eget kapital		54 671 960	53 409 429
Långfristiga skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		38 233 900	38 739 550
Summa långfristiga skulder		38 233 900	38 739 550
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	494 400	483 150
Leverantörsskulder		168 164	143 027
Skatteskulder		213 830	202 260
Övriga skulder	11	29 614	405
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	425 161	389 762
Summa kortfristiga skulder		1 331 169	1 218 604
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 237 029	93 367 583

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 72-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 69 år. Hissarna skrivs av med 2,5%

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 %.

Förenklat kassaflöde	**2016**	**2015**
Resultat efter finansiella poster	- 2 437 469	- 22 592
Tillkommer avskrivningar	872 272	872 272
Tillkommer försäljning av lägenheter	3 700 000	0
Ökning/minskning av långfristiga skulder	- 494 400	-494 400
Årets förenklade kassaflöde	***1 640 403***	***355 280***

Resultat efter finansiella poster justeras genom att avskrivningarna (som inte innebär någon utbetalning) ersätts av föreningens amorteringar (som är en utbetalning). Förenklat kassaflöde är relevant under förutsättning att amorteringstakten på föreningens lån är i överensstämmelse med tillgångarnas beräknade livslängd.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Årsavgifter bostäder *	2 836 750	2 979 756
Årsavgiftsbortfall	-30 760	-184 560
Hyresintäkter bostäder	147 366	216 972
Hyresintäkter lokaler	25 500	26 100
Hyresintäkter p-platser	92 200	46 550
Hyresintäkter övriga objekt	0	30 453
Hyresrabatter	-21 150	-7 050
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter	8 170	12 350
Överlåtelseavgift	19 964	25 575
Pantförskrivningsavgift	9 764	6 219
El intäkter	352 190	356 328
Summa nettoomsättning	3 439 994	3 508 693

* årsavgifterna ser mindre ut pga. ändrad redovisningsprincip under 2016. Avgifterna höjdes med 6% samt tre lgh uppläts under året.

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	55 740	53 688
Serviceavtal	78 092	39 326
Entreprenadstäd *	83 557	57 689
Besiktningskostnader	0	105 066
Snörenhållning	3 268	9 312
Förbrukningsmaterial	35 429	7 233
Reparationer**	1 046 845	171 385
Elavgifter	270 611	296 452
Uppvärmning	295 978	292 792
Vatten och avlopp	100 997	103 958
Sophämtning	104 917	61 159
Fastighetsförsäkringar	26 983	27 626
Kabel-TV, bredband m.m	180 964	180 452
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	112 700	101 130
Administrativ förvaltning enligt avtal	110 436	108 421
Vicevärdstjänster enl avtal	139 800	136 184
Övriga externa tjänster, drift ***	183 934	12 750
Studie- och fritidsverksamhet	1 400	3 125
Övriga driftskostnader	3 902	6 301
Summa driftkostnader	2 835 553	1 774 049

* Ingår storstäd i de lgh som upplåtits under 2016.
** Ingår 13 st självrisker.
*** Ingår konditionsbesiktning.

Underhållskostnader		
Planerat underhåll källare	1 318 910	0
Summa underhållskostnader	1 318 910	0
Summa fastighets- och driftkostnader	4 154 463	1 774 049

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Förbrukningsinventarier o dyl.	4 373	0
Kontorsmaterial och liknande	200	0
Konsultarvoden	55 614	12 278
Revisionsarvode extern revisor*	23 600	11 288
Summa övriga externa kostnader	83 787	23 566

Högre pga. ändrade periodiseringsprinciper. 2016 Avser 2 år sammanlagt

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Styrelsearvoden	44 600	46 799
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	12 746	11 023
Summa personalkostnader och arvoden	57 346	57 822

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Finansiella poster

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 816	2 065
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	117	346
Ränteintäkter från skattekonto	1 370	0
Räntekostnader	-712 898	-805 987
Summa finansiella poster	-709 595	-803 576

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	63 877 460	63 877 460
Ingående avskrivning på byggnader	-3 827 571	-2 955 297
Årets avskrivningar, byggnader	-872 272	-872 272
Bokförda värden byggnader	59 177 617	60 049 891
Mark	30 859 535	30 859 535
Utgående redovisat värde byggnader och mark	90 037 152	90 909 426
Taxeringsvärde byggnad	21 510 000	21 033 000
Taxeringsvärde mark	15 800 000	12 600 000

Not 8 Övriga fordringar

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Avräkning klientmedelskonto	2 786 449	221 490
I avräkning med HSB Uppsala	1 182 968	2 121 152
Skattekonto	102 095	0
Kund fordringar	0	29 597
Summa övriga fordringar	4 071 512	2 372 239

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Kostnader för vatten och avlopp	8 545	0
Sophämtningskostnader	7 212	0
Försäkringspremier	30 765	23 187
Kabel-TV avgifter m.m.	5 861	5 758
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	24 932	56 973
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	77 315	85 918

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut	38 728 300	39 222 700
Summa långfristiga skulder	38 728 300	39 222 700
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	49 400 000	49 400 000
Summa ställda säkerheter	49 400 000	49 400 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2016-12-31
Handelsbanken	1,92	2017-03-07	2 283 300
Handelsbanken	2,50	2017-06-01	13 162 500
Handelsbanken	1,60	2017-03-02	8 820 000
Handelsbanken	1,32	2017-06-01	14 462 500
Summa			38 728 300
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-494 400
Totalt			38 233 900
Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år			36 256 300

Not 11 Övriga skulder

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Avräkning skatter och avgifter	0	405
Momsskuld	11 500	0
Övriga kortfristiga skulder	18 114	0
Summa övriga skulder	29 614	405

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Löner och arvoden	44 800	44 300
Arbetsgivaravgifter	14 075	13 920
Kostnader för förvaltningsavtal	4 979	4 866
Arvode revison	12 000	0
Elavgifter	25 692	25 354
Uppvärmningskostnader	38 335	38 876
Förutbetalda hyror och avgifter	271 503	248 026
Upplupna räntekostnader	13 777	14 420
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	425 161	389 762

Uppsala 2017-05-09

Lars Forsmarker

Emma Berglund

Mattias Lindgren

Zofie Gidén

Gustav Tönnis

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-05-15.

Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vaksalagatan 55, org.nr. 769620-6544

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vaksalagatan 55 för år 2016.

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 2016 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 på fel.

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 Vaksalagatan 55 för år 2016 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 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.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens kostnader samt avsättningar till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Uppsala den 15 maj 2017



Niclas Wärenfeldt

BoRevision AB