allabrf.se

Riksbyggen

Årsredovisning

RB BRF UPPSALAHUS 6
1/9 2015 - 31/8 2016
Org nr 717600-6216

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



allabrf.se

Riksbyggen

Kallelse

Uppsala 2016-11-24

Kallelse till ordinarie föreningsstämma
RB Brf Uppsalahus 6

Datum 2016-12-08
Tid 18:30
Plats Föreningslokalen Apelgården, Apelgatan 5 D

Dagordning § 59 i stadgarna

A) Stämmans öppnande
B) Fastställande av röstlängd
C) Val av stämmoordförande
D) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
E) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
F) Val av rösträknare
G) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
H) Framläggande av styrelsens årsredovisning
I) Framläggande av revisorernas berättelse
J) Beslut om fastställelse av resultaträkning och balansräkning
K) Beslut om resultatdisposition
I) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
M) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
N) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer
O) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
P) Val av styrelseledamöter och suppleanter
Q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
R) Val av valberedning
S) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.

- Fråga om antagande av nya stadgar baserade på Riksbyggens normalstadgar från 2014, version 2016:1. Föreslagna ändringar framgår i detalj av bilaga 1 och en översikt av ändringarna finns i bilaga 2.

T) Stämmans avslutande

Välkomna!
Styrelsen

Riksbyggen ekonomisk förening
www.riksbyggen.se

Post: Box 1914, 751 49 Uppsala
Besök: Väderkvarnsgatan 18
Växel: 0771-860 860

Org nr: 702001-7781
Styrelsens säte: Stockholm

allabrf.se

Medlemsvinsten 2016

RB BRF UPPSALAHUS 6 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.
Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren.
Det här året uppgick beloppet till 24 000 kronor i återbäring samt 1 058 kronor i utdelning.

allabrf.se

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga
Kassaflödesanalys	Bilaga

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för RB BRF UPPSALAHUS 6 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-09-01 - 2016-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Salabacke 19:1 i Uppsala kommun och därpå uppförda 236 lägenheter.. Byggnaderna är uppförda 1956-60. Fastighetens adress är Apelgatan 3-9 samt Verkmästargatan 5.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
54	154	22	6

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Bilplatser
28	131

Total tomtarea:	19 550 m²
Total bostadsarea:	12 743 m²
Total lokalarea:	1 139 m²
Årets taxeringsvärde	107 540 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	91 888 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i IF.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Uppland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Lokalvård
Com Hem	TV
Bredbandsbolaget	Bredband
Vattenfall	El och uppvärmning
IF Skadeförsäkring	Fastighetsförsäkring
Svenska UMTs nät AB	Mast
Qpark	Parkeringsövervakning
Mamut	Hemsida

Efter den senaste stämman 2016-01-13 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	**Uppgift**	**Utsedd av**	**Vald t.o.m. årsstämman**
Roland Skoglund	Ordförande	Stämman	2016
Wolfgang Hartwig	Vice ordförande	Stämman	2016
Bengt-Åke Johansson	Vice sekreterare	Stämman	2017
Sam Dexenius	Ledamot	Stämman	2017
Malin Hellgren	Sekreterare	Stämman	2016
Linda Strautina	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Staffan Söderström		Stämman	2016
Ellinore Sving		Stämman	2017
Daniela Demirtas		Stämman	2016
Bengt Gustafsson		Stämman	2017
Lena Taxén		Stämman	2016
Sanna Lindqvist		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer			
Olow Sande	Revisor	Stämman	2016
Deloitte	Auktoriserad revisor	Stämman	2016
Revisorssuppleanter			
Andreas Fjellner		Stämman	2016
Valberedning			
Jakob Envall	Valberedning	Stämman	2016
Jan Lundell	Valberedning	Stämman	2016

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-01-01 då den höjdes med 3 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 617 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 251 tkr och planerat underhåll för 208 tkr.

Styrelsens bedömning av föreningens underhållsbehov är ca 450 000-500 000 kr per år för de närmaste 10 åren.

I resultatet ingår avskrivningar med 847 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 365 tkr.
Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 317 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 50 personer.
Årets avgående medlemmar uppgår till 43 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 310 personer.
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 34 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 30).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	8 911	9 010	8 945	8 703	8 559
Resultat efter finansiella poster	518	921	1 300	- 455	- 2 595
Balansomslutning	33 647	36 134	35 430	34 233	35 154
Soliditet	23%	20%	18%	14%	15%
Likviditet	280%	371%	300%	195%	167%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	617	617	611	593	581
Ränta, kr/m²	51	61	67	73	88
Lån, kr/m²	1 759	1 978	1 996	2 012	2 028
Skuldkvot	2,71	3,05	3,08	3,21	3,28

*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 946 540
Årets resultat före fondförändring	518 494
Summa överskott	2 465 034

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 338 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	208 000
Att balansera i ny räkning	1 335 034

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-09-01 2016-08-31	2014-09-01 2015-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	8 910 658	9 010 301
Övriga rörelseintäkter	2	87 950	2 319
Summa rörelseintäkter, m.m.		8 998 608	9 012 620
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-4 797 371	-3 838 132
Övriga externa kostnader	4	-1 824 800	-2 301 014
Personalkostnader	5	- 315 982	- 331 267
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 846 877	- 789 990
Summa rörelsekostnader		-7 785 029	-7 260 402
Rörelseresultat		**1 213 578**	**1 752 218**
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		1 058	1 058
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	5 906	11 589
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 702 048	- 844 129
Summa finansiella poster		- 695 084	- 831 482
Resultat efter finansiella poster		**518 494**	**920 736**
Årets resultat	17	**518 494**	**920 736**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-08-31	2015-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	28 752 769	29 601 344
Inventarier, verktyg och installationer	10	–	15 287
Summa materiella anläggningstillgångar		28 752 769	29 616 631
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	11 500	11 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		11 500	11 600
Summa anläggningstillgångar		**28 764 269**	**29 628 231**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	12	2 658	3 735
Övriga fordringar	13	447 483	482 207
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	298 230	327 570
Summa kortfristiga fordringar		748 371	813 512
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	–	4 000 000
Summa kortfristiga placeringar		–	4 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	4 133 954	1 692 025
Summa kassa och bank		4 133 954	1 692 025
Summa omsättningstillgångar		**4 882 325**	**6 505 537**
SUMMA TILLGÅNGAR		**33 646 594**	**36 133 768**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-08-31	2015-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 226 223	2 226 223
Underhållsfond		3 009 150	2 509 150
Summa bundet eget kapital		5 235 373	4 735 373
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 946 540	1 525 805
Årets resultat		518 494	920 736
Summa fritt eget kapital		2 465 034	2 446 540
Summa eget kapital		**7 700 408**	**7 181 914**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	24 202 024	27 197 500
Summa långfristiga skulder		24 202 024	27 197 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	221 488	267 500
Leverantörskulder		262 900	238 538
Skatteskulder		–	–
Övriga skulder	19	2 640	- 4 375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 257 134	1 252 692
Summa kortfristiga skulder		1 744 162	1 754 354
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**33 646 594**	**36 133 768**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		38 451 700	38 451 700
Summa ställda säkerheter		**38 451 700**	**38 451 700**
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisnings-principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 268 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 412 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2016
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhåll/underhållsfond
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.
Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad
I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar.
Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

3

allabrf.se

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Ombyggnad tak och lgh	Linjär	30	2022
Standardförbättringar	Linjär	60	2060
Säkerhetsdörrar	Linjär	40	2039
Tak	Linjär	15	2025
Bredband	Linjär	10	2020

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

	2016-08-31	2015-08-31
Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter		
Årsavgifter, bostäder	7 861 509	7 861 509
Hyror, lokaler	220 635	255 528
Hyror, garage	161 150	162 350
Hyror, p-platser	113 100	112 837
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 4 510	- 26 603
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 933	- 3 560
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 4 237	- 4 053
Elavgifter	563 944	652 292
	8 910 658	9 010 301

I år redovisas bränsle-, vatten- och elavgifter så att de ingår i nettoomsättningen. Tidigare har dessa avgifter redovisats som övriga rörelseintäkter. Även jämförelsetalen har justerats till den nya principen.

Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	120	120
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	15	23
Inkassointäkter	3 240	2 117
Övriga rörelseintäkter	34 303	59
Försäkringsersättningar	50 272	–
	87 950	2 319

allabrf.se

	2016-08-31	2015-08-31

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	250 710	143 200
Självrisk	23 765	–
Underhåll	207 665	–
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	334 648	297 280
Försäkringspremier	135 596	140 580
Kabel- och digital-TV*	673 697	203 444
Fastighetsskötsel	27 514	- 18 564
Trädgårdsskötsel	–	24 119
Återbäring från Riksbyggen	- 24 000	- 26 000
Obligatoriska besiktningar	43 375	5 438
Snö- och halkbekämpning	2 450	- 1 005
Förbrukningsmateriel	24 820	35 757
Vatten	346 928	443 248
El	825 076	798 177
Uppvärmning	1 731 535	1 535 540
Sophantering och återvinning	193 593	256 918
	4 797 371	3 838 132

** Förra året låg bredbandskostnaden under posten IT-kostnader*

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	1 756 618	1 724 836
IT-kostnader	2 693	471 064
Juridiska kostnader	6 500	4 935
Arvode, yrkesrevisorer	5 000	31 125
Möteskostnader	4 862	5 923
Övriga förvaltningskostnader	5 900	660
Representation	900	300
Kontorsmateriel	14 900	16 009
Telefon och porto	3 071	7 569
Konstaterade förluster hyror/avgifter	26	11
Medlems- och föreningsavgifter	17 700	16 992
Köpta tjänster	4 990	4 340
Bankkostnader	640	1 615
Övriga externa kostnader	1 000	15 635
	1 824 800	2 301 014

allabrf.se

	2016-08-31	2015-08-31

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	156 000	134 000
Sammanträdesarvoden	78 400	103 600
Arvode till valberedningen	12 000	12 000
Arvode fritidskommitté	15 000	15 000
Föreningsvald revisor	10 000	5 000
Summa	271 400	269 600
Sociala kostnader	44 582	61 667
	315 982	331 267

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Om- och tillbyggnader	59 833	59 833
Byggnadsinventarier	46 539	46 539
Anslutningsavgifter	52 976	52 976
Standardförbättringar	689 227	628 943
Maskiner	- 1 699	1 699
	846 877	789 990

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	- 375	855
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	3 483	8 257
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	154	119
Övriga ränteintäkter	2 644	2 358
	5 906	11 589

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	679 945	844 129
Övriga räntekostnader	22 103	–
	702 048	844 129

Ε

allabrf.se

Not 9 Byggnader och mark

	2016-08-31	2015-08-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	7 494 864	7 494 864
Mark	1 120 000	1 120 000
Standardförbättringar	259 974	259 974
Anslutningsavgifter	529 763	529 763
Standardförbättringar	39 855 631	39 855 631
Summa anskaffningsvärden	49 260 232	49 260 232
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 494 864	-7 494 864
Anslutningsavgifter	- 317 856	- 264 880
Standardförbättringar	-11 846 168	-11 110 853
	-19 658 888	-18 870 597
Årets avskrivning anslutningsavgifter	- 52 976	- 52 976
Årets avskrivning standardförbättringar	- 795 599	- 735 315
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-20 507 463	-19 658 888
Restvärde enligt plan vid årets slut	28 752 769	29 601 344
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	1 120 000	1 120 000
Anslutningsavgifter	158 931	211 907
Standardförbättringar	27 473 838	28 269 437
Taxeringsvärden		
bostäder	104 000 000	88 800 000
lokaler	3 540 000	3 088 000
Totalt taxeringsvärde	107 540 000	91 888 000

Ε

allabrf.se

	2016-08-31	2015-08-31

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	9 289	9 289
Inventarier och verktyg	1 734 185	1 734 185
	1 743 474	1 743 474
Årets anskaffningar		
Tvättmaskin	–	16 985
Summa anskaffningsvärden	1 743 474	1 760 459
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 9 289	- 9 289
Maskiner	- 1 699	–
Inventarier och verktyg	-1 734 185	-1 734 185
	-1 745 173	-1 743 474
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar	–	–
Årets avskrivningar		
Maskiner	1 699	- 1 699
	1 699	- 1 699
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 743 474	-1 745 173
Restvärde enligt plan vid årets slut	–	15 287

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Övriga värdepapper	–	100
23 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	11 500	11 500
	11 500	11 600

Not 12 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	4 988	7 569
Kundfordringar	- 2 330	- 3 834
	2 658	3 735

Not 13 Övriga fordringar

Skattefordringar	19 431	88 988
Fastighetsavgift/skatt	–	56 799
Skattekonto	428 052	336 420
	447 483	482 207

allabrf.se

	2016-08-31	2015-08-31

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	- 739	375
Förutbetalda försäkringspremier	73 198	83 312
Förutbetalt förvaltningsarvode	147 368	144 588
Förutbetald vattenavgift	–	32 242
Förutbetald renhållning	22 166	11 245
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 254	16 869
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	38 983	38 940
	298 230	327 570

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	4 000 000
	–	4 000 000

Not 16 Kassa och bank

Bankmedel	1 000 000	–
Förvaltningskonto i Swedbank	3 133 954	1 692 025
	4 133 954	1 692 025

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse-avgifter	Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 699 959	526 264	2 509 150	1 525 805	920 736
Disposition enl. årsstämmobeslut				920 736	- 920 736
Reservering underhållsfond			500 000	- 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			–	–	
Årets resultat					518 494
Vid årets slut	1 699 959	526 264	3 009 150	1 946 540	518 494

allabrf.se

	2016-08-31	2015-08-31

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	24 423 512	27 465 000
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 221 488	- 267 500
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	24 202 024	27 197 500

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK	0,92%	2017-07-05	4 193 500		20 000	4 173 500
NORDEA HYPOTEK	2,30%	2015-08-28	4 198 500		4 198 500	
NORDEA HYPOTEK	0,44%	2020-11-27	8 487 000		1 477 996	7 009 004
NORDEA HYPOTEK	1,00%			2 825 008		2 825 008
NORDEA HYPOTEK	5,01%	2017-11-30	8 486 000		20 000	8 466 000
STADSHYPOTEK	1,65%	2016-10-04	2 100 000		150 000	1 950 000
			27 465 000	**2 825 008**	**5 866 496**	**24 423 512**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 221 488 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 885 952 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 23 316 072 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 19 Övriga skulder

Avräkning hyror och avgifter	2 640	540
Övriga kortfristiga låneskulder	–	- 4 915
	2 640	- 4 375

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	60 498	72 140
Upplupna räntekostnader	57 808	62 544
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	10 000	–
Upplupna elkostnader	65 059	58 551
Upplupna vattenavgifter	–	64 485
Upplupna värmekostnader	72 923	14 361
Upplupna kostnader för renhållning	5 739	23 539
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	239 400	229 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 330	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	703 377	702 472
	1 257 134	1 252 692

2016-08-31	2015-08-31

Uppsala 2016-11-01

Roland Skoglund

Wolfgang Hartwig

Bengt-Åke Johansson

Sam Dexenius

Malin Hellgren

Linda Strautina

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17/11 2016

Deloitte
Auktoriserad revisor

Olow Sande
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i RB BRF Uppsalahus 6
Organisationsnummer 717600-6216

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Uppsalahus 6 för räkenskapsåret 2015-09-01 - 2016-08-31.

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

Revisorns ansvar
Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

Uttalanden
Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av RB BRF Uppsalahus 6s finansiella ställning per den 31 augusti 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Övriga upplysningar
Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2014-09-01 - 2015-08-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 4 februari 2016 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för RB BRF Uppsalahus 6 för räkenskapsåret 2015-09-01 - 2016-08-31.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

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

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

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

Uttalanden
Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Östersund 17/11 2016
Deloitte AB

Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Brf Uppsala hus 6, Org. Nr. 717600-6216

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens i RB Brf Uppsala hus 6, Org. Nr. 717600-6216 för räkenskapsår 2015-09-01—2016-08-30.
Det är styrelsen som ansvarat för årsredovisningen och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i årsredovisningen. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.
Jag har även granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller bostadsrättslagen.
Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, varför jag tillstryker att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.
Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar eller bostadsrättslagen, varför jag tillstyrker att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 19 oktober 2016

Olow Sande
Av föreningsstämman utsedd lekmannarevisor

allabrf.se

Ordlista

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser
Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet
Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

allabrf.se

RB BRF UPPSALAHUS 6

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF UPPSALAHUS 6 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostads-rättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet