

Årsredovisning

Riksbyggens Bostadsrättsförening

Uppsalahus nr 32

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen RB Brf Uppsalahus Nr 32 registrerades 1989-05-16. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Fastigheten

Föreningen förvärvade 1989 fastigheterna Norby 116:1, Norby 117:1 samt Norby 120:1 i Uppsala kommun. Fastigheten är försäkrad hos Folksam genom Osséen Försäkringsförmedlare. I försäkringen ingår ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Föreningens fastigheter är bebyggda med 22 bostadsbyggnader i 2-5 våningar samt 29 byggnader för tvättstugor, förråd och garage.

Föreningen upplåter 146 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

1 rum och kök	1 st	39 kvm
2 rum och kök	60 st	4 263 kvm
3 rum och kök	34 st	2 568 kvm
4 rum och kök	40 st	3 904 kvm
5 rum och kök	12 st	1 050 kvm
Total bostadsarea uppgår till		11 824 kvm
Garage	68 st	
Parkeringsplatser med el	105 st	

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme

Samfälligheten

Föreningen är delägare med 49,332% (sektion 1) och 45,587% (sektion 2) i nedanstående samfällighet.

Trädgårdsstadens Samfällighetsförening antog stadgarna 2000-05-30. Föreningen förvaltar gemensamhetsanläggningen Norby ga:10 genom anläggningsbeslut i ärende Ck1 93/70028. Samfälligheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

Gemensamhetsanläggningen består av kulvert för värme, varm- och kallvatten fram till fördelningsledning, undercentral och avhärtningsrum med tillhörande utrustning, expedition med fastighetsskötarlokal, samlingslokal, bastu med omklädningsrum, allt beläget i källarplanet i hus 57. Vidare ingår måtenheter med utrustning för mätning av värme och vatten i hus 56, 59, 64 och 65, centralantennanläggning i hus 59 inklusive ledningar fram till kopplings- plintar, traktor- garage i hus K 29, förråd och verkstad i hus K 26 samt plats för sandupplag omedelbart nordost om hus K 32.

Konstverk tidigare placerad vid punkt 1-4 på situationsplan. Samfällighetens kostnader fördelas enligt uppdelning i sektion 1 och sektion 2. Sektion 1 innefattar kostnader för värme, varm- och kall- vatten. Sektion 2 innefattar övriga kostnader.

Genomfört underhåll

Målning snickerier	2003
Byte köksfläktar	2004
Takrenovering på garage	2004
Byte tvättutrustning	2007, 2018
Installation motorvärmare	2008
Fasad och fönster, pågående	2013-2018

Styrelsen 2018

Kjell Bruks	Ordförande
Berith Lageresson	Ledamot
Annette Lindholm	Ledamot
Agneta Ney	Ledamot
Åsa Åström	Ledamot
Henrik Karlsson	Ledamot, Riksbyggen
Helena Fröberg	Suppleant
Joakim Karlsson	Suppleant
Anders Käll	Suppleant
Astrid Nyström	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för Joakim Karlsson, Annette Lindholm, Kjell Bruks.

Revisorer

Tomas Jonasson, Borev Revisionsbyrå AB	Extern revisor
Per-Urban Trogen	Intern revisor
Andreas Elfving	Intern revisorssuppleant

Valberedning

Ingrid Holmberg
Ulf Åström

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-28. Extrastämma, för ett första godkännande av nya stadgar, hölls 2018-04-09.

Styrelsen har under 2018 haft 11 st protokollförda sammanträden.

Händelser under verksamhetsåret 2018

Extrastämma, där beslut togs om att anta nya stadgar, hölls den 9 april.

Reparation av tvättmaskiner och investeringar i nya har gjorts.

En arbetsgrupp för utemiljö och underhåll har bildats.

Arbete med en ny hemsida har påbörjats, bl a med kontaktformulär via mail för boende.

Planeringsarbete för elbilsladdning fortsätter.

Styrelsens ledamöter har deltagit i Riksbyggens kurser för styrelsearbete och har inlett arbete kring GDPR.

Föreningens rörliga banklån har under året omförhandlats, vilket givit en lägre räntekostnad.

Både vårens och höstens städdagar genomfördes, med god uppslutning, med de sedvanliga uppgifterna som träoljning, skrapning & målning av bänkar, spolning & rengöring av soprum och tvättstugor.

Dessutom rensades cykelrummen på gamla och oanvända cyklar.

Avtal

Föreningen har avtal Riksbyggen (fastighetsförvaltning, jourtjänst), Uppsala Ståd Partner AB (städ), Mediator (ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister), Securitas (bevakning) Kone hissar (hisservice) Energiförsäljning Sverige AB (el), Vattenfall Eldistribution(elnät), Ragn-Sells (renhållning), Uppsala Fastighetstjänst AB (trädvård)

Via Trädgårdsstadens samfällighet levereras till föreningen fjärrvärme (Vattenfall Värme), vatten och avlopp (Uppsala Vatten) samt kabel-TV samt och internet (ComHem AB).

Överlåtelse

Under 2018 har 8 st överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 8 st).

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är enligt stadgarna och hyresnämndens rekommendationer.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 1 023 093 kr, varav reparationer inkl försäkringsskador 670 979 kr. De största åtgärderna under året var reparationer efter vattenskada 230 305 kr och inköp av tvättmaskiner 202 969 kr.

Avgiftsändringar

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning (tkr)	12 268	12 254	12 183	12 042
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 314	-538	-753	1 305
Balansomslutning (tkr)	144 602	147 609	148 787	152 604
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	28,67%	26,52%	26,67%	26,50%
Bankskuld/Igh yta (kr/kvm)	8 566	9 033	9 113	9 309
Genomsnittlig årsavgift				
bostäder kr/kvm inkl. värmeavgift	998	998	988	978
Räntekänslighet *)	9,7			

*) Räntebärande skuld/redovisad årsavgift

Underhåll

Underhållsarbeten på fasader är avslutade men efter slutbesiktningen återstår en del efterarbete. Målning och reparation/byte av trädetaljer har fortsatt under året.

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska årligen följa föreningens underhållsplan för fastigheten. Föreningen reviderar underhållsplanen löpande och följer densamma.

Föreningen har under året amorterat 5 500 000 kr (5,17%) av föreningens ingående skuld 2018.

Verksamheten under kommande år

Fortsatt efterarbete efter inspektioner av fasadrenoveringar och trä målningar på uteplatserna.

Installationer av nya tvättmaskiner och torkskåp.

Fortsatt trävårdsarbete samt inköp av utemöbler till gården vid hus 6-8.

Arbetsgruppen för utemiljö & underhåll planerar för underhåll av trappuppgångar samt asfalt/stenplattor.

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Utgående Saldo
Belopp vid årets ingång	29 350 009	7 261 377	3 065 240	-537 835
Disposition av 2017 års resultat lanspråktagande av fonden		1 070 000	-1 607 835	537 835
Årets resultat				2 314 298
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	<u>29 350 009</u>	<u>8 331 377</u>	<u>1 457 405</u>	<u>2 314 298</u>

Förslag till resultatdisposition

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till årsmötet disposition står:

Balanserat resultat	1 457 405
Årets resultat, överskott	<u>2 314 298</u>
	3 771 703

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	1 070 000
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0
Till balanserat resultat överföres	<u>2 701 703</u>
	3 771 703

RESULTATRÄKNING

INTÄKTER					
<u>Nettoomsättning</u>	<u>2018</u>		<u>Not</u>	<u>2017</u>	
Årsavgifter	11 766 552		1	11 766 343	
Hysesintäkter	501 114	12 267 666	2	487 777	12 254 120
<u>Övriga rörelseintäkter</u>					
Försäkringsersättningar	99 422			88 584	
Övriga intäkter	16 297	115 719		25 590	114 174
SUMMA INTÄKTER		12 383 385			12 368 294

RÖRELSENS KOSTNADER

<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>					
Driftskostnader	-3 795 054		3	-3 884 253	
Administrationskostnader	-181 305			-176 024	
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-301 271	-4 277 630	4	-296 777	-4 357 054
<u>Reparation och underhållskostnader</u>					
Reparationer	-440 674			-239 695	
Försäkringsärenden	-230 305			-200 939	
Underhåll	-352 114	-1 023 093		-3 058 908	-3 499 542
Personalkostnader		-163 837	5		-129 791
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>					
Byggnader och renoveringar	-2 603 594		6	-2 603 594	
Inventarier	0	-2 603 594		-7 688	-2 611 282
RÖRELSERESULTAT		4 315 231			1 770 625
<u>Resultat från finansiella poster</u>					
Ränteintäkter	0			0	
Räntekostnader	-2 000 933	-2 000 933		-2 308 460	-2 308 460
ÅRETS RESULTAT		2 314 298			-537 835

BALANSRÄKNING

	TILLGÅNGAR			
	<u>2018</u>	<u>Not</u>	<u>2017</u>	
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>				
Fastigheten	128 888 987	6	131 492 581	
Mark	9 506 000		9 506 000	
Inventarier	0	138 394 987	0	140 998 581
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>				
Långfristiga värdepappersinnehav		74 500		74 500
<u>Omsättningstillgångar</u>				
<u>Kortfristiga fordringar</u>				
Medlemsavgifter/hyror	0		0	
Skattekonto	190		192	
Övriga fordringar	108 830		0	
Förutb kostnader och uppl intäkter	916 272	1 025 292	876 408	876 600
Kassa och bank		<u>5 106 916</u>		<u>5 659 350</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>144 601 695</u>		<u>147 609 031</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>				
Insatskapital	29 350 009		29 350 009	
Yttre reparationsfond	8 331 377	37 681 386	7 261 377	36 611 386
<u>Fritt eget kapital</u>				
Balanserat resultat	1 457 405		3 065 240	
Årets resultat	2 314 298	3 771 703	-537 835	2 527 405
<u>Långfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut		97 450 000		104 950 000
<u>Kortfristiga skulder</u>				
Kortfristig skuld till kreditinstitut	3 500 000		1 500 000	
Leverantörsskulder	887 950		668 258	
Egna skatteskulder	57 060		24 914	
Upplupna kostnader	425 925	10	427 344	
Förskottsinbetalda hyror/avgifter	827 671	<u>5 698 606</u>	899 724	<u>3 520 240</u>
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>144 601 695</u>		<u>147 609 031</u>

NOTER

Redovisningsprinciper

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

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjande period.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

Byggnader 128 år

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Belopp anges i hela kronor (SEK)

NOT NR 1

Årsavgifter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Årsavgift	10 455 000	10 454 814
Årsavgift, värme	<u>1 311 552</u>	<u>1 311 529</u>
SUMMA	<u>11 766 552</u>	<u>11 766 343</u>

NOT NR 2

Hysesintäkter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Hyra, bostäder	40 704	40 032
Hyra, garage	266 650	281 925
Hyra, parkering	158 500	136 100
Hyra, förråd	<u>35 260</u>	<u>29 720</u>
SUMMA	<u>501 114</u>	<u>487 777</u>

NOT NR 3

Driftskostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fastighetsskötsel entreprenad	598 269	590 161
Fastighetsskötsel, extra tjänster	106 524	156 234
Städning Entreprenad	82 500	82 500
Bevakningskostnader	50 470	37 629
Hisskostnader	17 012	18 801
Ei	168 775	265 910
Sophämtning	206 863	209 486
Försäkringar	133 518	128 897
Samfällighetsavgift	2 324 736	2 324 736
Förbrukningsinventarier	1 995	3 700
Revision	12 838	12 294
Övriga förvaltningskostnader	<u>91 554</u>	<u>53 905</u>
SUMMA	<u>3 795 054</u>	<u>3 884 253</u>

NOT NR 4

Fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1992 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift, som för 2017 uppgick till maximalt 1 315 kr/lgh samt 7 687 kr/småhus och för 2018 till maximalt 1 337 kr/lgh samt 7 812 kr/småhus.

Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 5

Personalkostnader

Arvode revision

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Revisionsarvode	5 000	5 000
Övriga uppdrag	<u>0</u>	<u>0</u>
SUMMA REVISIONSARVODE	<u>5 000</u>	<u>5 000</u>

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Löner och arvoden

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Styrelsen	125 100	97 400
Övriga anställda	<u>0</u>	<u>0</u>
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	125 100	97 400
Sociala avgifter	<u>33 737</u>	<u>27 391</u>
SUMMA Löner, arvoden & sociala avgifter	158 837	124 791

NOT NR 6

Norby 116:1, 117:1, 120:1

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Taxeringsvärde:	144 830 000	134 606 000
Byggnadsvärde	100 101 000	90 873 000
Markvärde	<u>44 729 000</u>	<u>43 733 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>144 830 000</u>	<u>134 606 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	142 128 000	131 904 000
Lokaler	2 702 000	2 702 000

Bokfört värde:	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Byggnader	154 302 916	154 302 916
Ingående ackumulerade avskrivningar	-22 810 335	-20 206 741
Årets avskrivningar	<u>-2 603 594</u>	<u>-2 603 594</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 413 929	-22 810 335
Utgående restvärde enligt plan	<u>128 888 987</u>	<u>131 492 581</u>

9(10)

Inventarier	581 080	581 080
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	581 080	581 080
Ingående ackumulerade avskrivningar	-581 080	-573 392
Årets avskrivningar	0	-7 688
Utgående ackumulerade avskrivningar	-581 080	-581 080
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT NR 7

Värdepappersinnehav

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Riksbyggens intresseförening	74 500	74 500
	74 500	74 500

NOT NR 8

Förutbet kostn/Upplupna intäkter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Förutbetalda försäkringskostnader	157 528	133 518
Förutbetalda leverantörer	758 744	161 706
Förutbetald samfällighetsavgift kv 1-2017	0	581 184
SUMMA	916 272	876 408

NOT NR 9

Skulder kreditinstitut

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Swedbank	2019-01-28	0,562%	13 700 000
Swedbank	2019-08-23	2,360%	37 250 000
Swedbank	2021-01-25	1,980%	25 000 000
Swedbank	2023-03-24	2,040%	25 000 000
SUMMA FASTIGHETSLÅN			100 950 000
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-3 500 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			97 450 000
Härav del som förfaller till betalning senare än 2023-12-31			89 450 000

NOT NR 10

Upplupna kostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Upplupna räntekostnader	310 933	315 287
Upplupna arvoden	5 000	78 000
Upplupna sociala avgifter	1 570	21 357
Upplupna kostnader fastighetsskötsel	16 926	0
Upplupna kostnader reparationer	65 318	0
Upplupna kostnader försäkringsärenden	13 078	0
Upplupet revisionsarvode	13 100	12 700
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	425 925	427 344

NOT NR 11

Ställda säkerheter

2018

2017

Fastighetsinteckningar

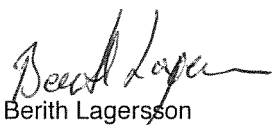
142 808 700

142 808 700

Uppsala 2019 -



Kjell Bruks



Berith Lagerström



Anett Lindholm



Agneta Ney



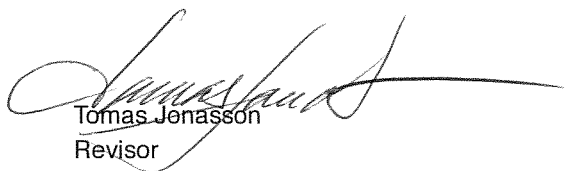
Åsa Åström



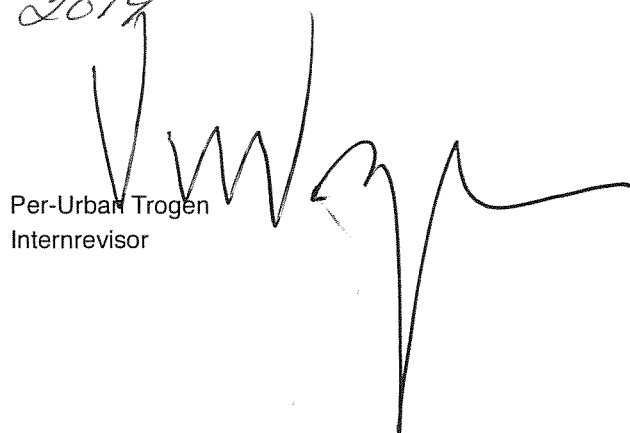
Henrik Karlsson

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den *7 maj 2019*



Tomas Jonasson
Revisor



Per-Urban Trogen
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Brf Uppsalahus nr 32, org. nr 716422-3633

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Uppsalahus nr 32, för år 2018. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men 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 en del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen vi jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB Brf Uppsalahus nr 32, för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i någon 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.

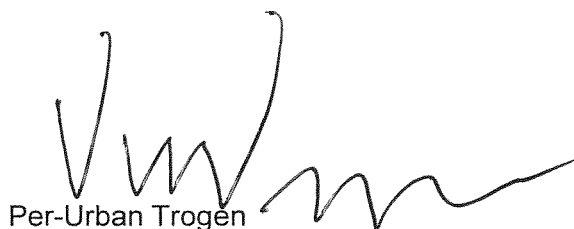
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till disposition av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 7 maj 2019


Tomas Jonasson
Revisor


Per-Urban Trogen
Revisor

Brf Uppsalahus nr 32

	Budget 2019	Budget 2018	Utfall 2018
<u>Huvudintäkter</u>			
Årsavgifter	10 560 000	10 455 100	10 455 000
Hyra bostäder	40 000	40 000	40 704
Hyra lokaler/förråd	35 000	34 800	35 260
Hyra garage/p-platser	435 000	434 400	425 150
Bränsleavgifter	1 312 000	1 311 600	1 311 552
<u>Finansiella intäkter</u>			
Ränteintäkter	0	0	0
<u>Övriga intäkter</u>			
Försäkringsersättningar			99 422
Övriga intäkter	0	0	16 297
Summa intäkter	12 382 000	12 275 900	12 383 385
<u>Drift/förvaltningskostnader</u>			
Fastighetsskötsel, avtal	615 000	603 300	598 269
Fastighetsskötsel, extra	70 000	70 000	38 026
Gårdsmiljö	60 000	60 000	68 498
Städning	88 000	85 000	82 500
Obl. besiktningar inkl hissar	20 000	20 000	17 012
Bevakning	53 000	47 000	50 470
Försäkringsskador	200 000	200 000	230 305
Reparationer	300 000	300 000	440 674
Planerat underhåll	850 000	1 000 000	352 114
Elektricitet	330 000	200 000	168 775
Renhållning	250 000	250 000	206 863
Försäkringar	155 000	141 800	133 518
Trädgårdsstadens Samf.	2 348 000	2 324 700	2 324 736
Förbrukningsinventarier	10 000	10 000	1 995
Fastighetsavgift	317 000	301 700	301 271
Extern revision	13 000	12 500	12 838
Redovisningstjänster	187 000	182 000	181 305
Diverse omkostnader	60 000	60 000	91 554
<u>Personalkostnader/arvoden</u>			
Arvoden styr. o rev	102 000	100 000	130 100
Sociala avgifter	32 000	31 000	33 737
<u>Kapitalkostnader/avskrivningar</u>			
Avskrivningar, (amortering)	2 604 000	2 603 600	2 603 594
Avskrivningar, inventarier	0	7 700	0
Räntekostnader	2 113 000	2 249 400	2 000 933
Summa kostnader	10 777 000	10 859 700	10 069 087
 Avsättning yttre fond	 1 070 000	 1 070 000	 1 070 000
Utnyttjande av yttre fond	0	0	0
Resultat efter avsättning/uttag yttre reparationsfond	535 000	346 200	1 244 298