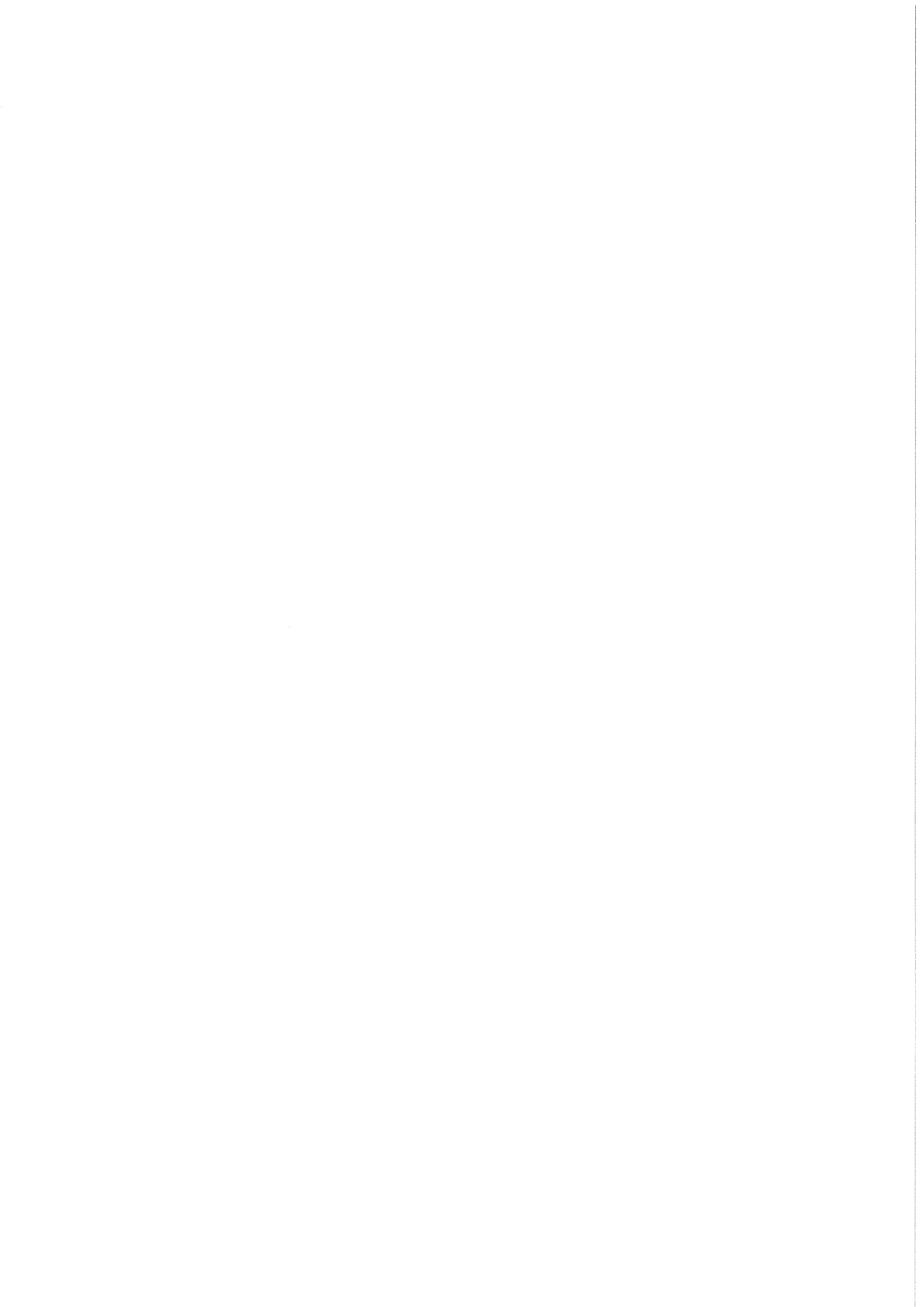


Årsredovisning

2017-09-01 – 2018-08-31

RB BRF Uppsalahus 9
Org nr: 717600-6257





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning	10
Balansräkning.....	11
Noter	13

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Uppsalahus 9 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2017-09-01 till 2018-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år pga stora underhållskostnader avseende markarbeten.

I resultatet ingår avskrivningar med 451 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 205 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Eriksberg 12:1 i Uppsala kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 59 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastigheternas adress Gnejsvägen 3-9 i Uppsala.

Fastigheten är fullförsäkrad i Folksam via Proinova.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
5	18	29	6		1	59

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
	6	16	26

Total tomtarea 5 397 m²

Total bostadsarea 3 962 m²

Total lokalarea 118 m²

Årets taxeringsvärde 53 573 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 53 573 000 kr

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 avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Lokalvård
Certego	Nyckelhantering
ComHem	Kabel-TV/Bredband
Luleå Energi AB & Vattenfall Kundservice AB	El
Uppsala Vatten&Avfall AB	Vatten
Uppsala Vatten&Avfall AB	Sophämtning
Returpapperscentralen	Sophämtning

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 174 tkr och planerat underhåll för 713 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på 258 tkr de närmaste 30 åren. Årets avsättning är densamma.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Balkongreovering	2000	
Takreovering	2003	
Stambyte	2007	
Fönsterbyte	2013	
Säkerhetsdörrar	2008	
Målning källargolv	2016	
Termostatbyte	2016	
Skärmtak	2016	
Lekplats	2016	
Tvättmaskin	2016	
Väggarmaturer	2016	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, bytt torktumlare och tvättmaskin	125
Installationer	3
Markytor och renoverat lekplats	586

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning källargångar	2018-2019	
Spolning avloppsstammar	2018-2019	

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Fredrik Sundin	Ordförande	Stämman	2019
Peter Johansson	Vice ordförande	Stämman	2019
Kjell Adriansson	Sekreterare	Stämman	2018
Lars-Ove Jansson		Stämman	2018
Alex Snäckerström		Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lena Wallin	Stämman	2018
Jonas Blomgren	Stämman	2018
Jasmin Gasi	Stämman	2018
Camilla Edman	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Borev Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Pontus Beverskog	Föreningsrevisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Helen Tesfay	

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Linda Long Lidman	
Niklas Dahlberg	

Firman tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i föreningen eller av en styrelseledamot i föreningen men en annan av styrelsen utsedd person.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året fokuserat på utemiljön. Ett större arbete med att bland annat ljussätta gången mot Porfyrstigen, renovera lekplatsen bakom 9:an, plattsätta vid stora lekplatsen och laga brunnen mellan 7:an och 3:an har genomförts.

Två arbetsdagar har traditionsenligt genomförts, en i oktober samt en i maj. Mycket kretsar kring utemiljön under arbetsdagarna men en del städning, t.ex. bastun, genomförs inomhus. Uppslutningen från medlemmarna var relativt bra och stämningen god. Arbetsdagarna avslutades med grillning och fika.

Styrelsen vill passa på att uppmuntra medlemmarna till att delta på arbetsdagarna. Mycket av det jobb som vi gör skulle annars behöva köpas in till en betydligt högre kostnad. Det är därmed ett sätt att hålla ner årsavgiften att hjälpa till med vissa arbeten samtidigt som vi lär känna varandra i föreningen.

Styrelsen tackar medlemmarna för förtroendet och verksamhetsåret.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 84 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 person. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 person. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 84 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2013-01-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 698 kr/m²/år.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning (tkr)	3 154	3 217	3 166	3 158	3 152
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-245	668	591	-186	506
Årets resultat (tkr)	-245	668	591	-186	506
Resultat exklusive avskrivningar (tkr)	205	1 119	1 052	275	967
Balansomslutning (tkr)	17 703	18 532	18 561	19 078	19 387
Soliditet %	16	16	13	9	10
Likviditet %	170	142	168	188	155
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0	0	0	0
Driftkostnader, kr/m ²	516	291	299	445	280
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	341	272	272	252	270
Ränta, kr/m ²	29	46	46	74	117
Lån, kr/m ²	3 514	3 640	3 647	3 914	3 939
Skuldkvot %	4,54	4,65	4,92	5,29	5,33

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	222 797	0	0	2 207 270	-69 095	668 342
Disposition enl. årsstämmobeslut					668 342	-668 342
Reservering underhållsfond				258 000	-258 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-713 111	713 111	
Årets resultat						-245 511
Vid årets slut	222 797	0	0	1 752 159	1 054 358	-245 511

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	599 246
Årets resultat	-245 511
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-258 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	713 111
Summa	808 846

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **808 846**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 153 950	3 217 045
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 814	3 377
Summa rörelseintäkter		3 157 764	3 220 422
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 105 116	-1 196 093
Övriga externa kostnader	Not 5	-665 412	-645 190
Personalkostnader	Not 6	-73 544	-77 803
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-450 998	-450 998
Summa rörelsekostnader		-3 295 071	-2 370 085
Rörelseresultat		-137 307	850 338
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	9 264	8 878
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	0	-119
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-117 469	-190 755
Summa finansiella poster		-108 205	-181 996
Resultat efter finansiella poster		-245 512	668 342
Årets resultat		-245 512	668 342

Balansräkning

Belopp i kr		2018-08-31	2017-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	16 366 485	16 817 483
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 366 485	16 817 483
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	96 500	96 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		96 500	96 500
Summa anläggningstillgångar		16 462 985	16 913 983
Omsättningstillgångar			
Förskott till leverantörer		0	1 087
Summa Lager och pågående arbeten		0	1 087
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	31	328
Övriga fordringar	Not 15	73 258	36 412
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	95 481	92 152
Summa kortfristiga fordringar		168 770	128 892
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 071 207	1 538 710
Summa kassa och bank		1 071 207	1 538 710
Summa omsättningstillgångar		1 239 977	1 668 689
Summa Tillgångar		17 702 963	18 582 672

Balansräkning

Belopp i kr	2018-08-31	2017-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	222 797	222 797	
Fond för yttre underhåll	1 752 159	2 207 270	
Summa bundet eget kapital	1 974 956	2 430 067	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 054 358	-69 095	
Årets resultat	-245 511	668 342	
Summa fritt eget kapital	808 846	599 246	
Summa eget kapital	2 783 802	3 029 314	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	14 187 750	14 375 250
Summa långfristiga skulder		14 187 750	14 375 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	150 000	600 000
Leverantörsskulder	Not 20	93 943	55 664
Skatteskulder	Not 21	7 362	7 508
Övriga skulder	Not 22	100 307	119 077
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	379 799	395 861
Summa kortfristiga skulder		731 411	1 178 109
Summa Eget kapital och Skulder		17 702 963	18 582 672

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

	År
Byggnad	Färdigavskriven
Standardförbättringar	
Säkerhetsdörrar	40
Balkongrenovering, byggnad källare mm	40
Fönster	40
Stamrenovering	50
Markanläggningar	Färdigavskriven

Mark är inte föremål för avskrivningar

Not 2 Nettoomsättning

	2017-09-01	2016-09-01
	2018-08-31	2017-08-31
Årsavgifter, bostäder	2 789 640	2 789 586
Hyror, lokaler	25 780	26 227
Hyror, garage	58 760	58 435
Hyror, p-platser	40 989	37 181
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-632	-632
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 895	-512
Rabatter	0	-469
Vattenavgifter	112 272	163 130
Elavgifter	130 036	144 100
Summa nettoomsättning	3 153 950	3 217 045

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-09-01	2016-09-01
	2018-08-31	2017-08-31
Övriga ersättningar	3 815	2 688
Fakturerade kostnader	0	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-9
Övriga rörelseintäkter	0	518
Summa övriga rörelseintäkter	3 814	3 377

Övriga ersättningar avser panter och överlåtelser. Övriga rörelseintäkter avser gamla tillgodon"

Not 4 Driftkostnader

	2017-09-01	2016-09-01
	2018-08-31	2017-08-31
Underhåll	-713 111	-77 273
Reparationer	-174 049	-54 577
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-89 430	-88 630
Försäkringspremier	-49 343	-46 404
Kabel- och digital-TV	-127 879	-77 873
Återbäring från Riksbyggen	8 500	9 300
Serviceavtal Certego	-12 199	-12 352
Obligatorisk besiktning, lekplatser	-6 250	0
Snö- och halkbekämpning	-21 603	-20 168
Förbrukningsinventarier	-32 940	-17 913
Vatten	-83 470	-92 564
Fastighetsel	-245 057	-223 048
Uppvärmning	-444 258	-385 249
Sophantering och återvinning	-87 663	-74 892
Förvaltningsarvode drift	-26 365	-34 451
Summa driftkostnader	-2 105 116	-1 196 093

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Förvaltningsarvode administration	-626 551	-608 441
Resekostnader	0	-3 714
IT-kostnader	-674	-4 130
Arvode, yrkesrevisorer*	-17 813	-7 250
Övriga förvaltningskostnader	-1 556	-1 114
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 512	-3 584
Kontorsmateriel	0	-7 257
Telefon och porto	-107	-461
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-378	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 425	-4 425
Bankkostnader	-5 280	-720
Övriga externa kostnader	-4 117	-4 094
Summa övriga externa kostnader	-665 412	-645 190

*Arvode för 2016/2017 och 2017/2018. Arvodet har periodiserats i år, detta har inte gjorts tidigare år.

Not 6 Personalkostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Styrelsearvoden	-7 700	-7 700
Sammanträdesarvoden	-46 790	-51 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 550	-7 500
Övriga kostnadsersättningar	-503	0
Sociala kostnader	-15 001	-11 603
Summa personalkostnader	-73 544	-77 803

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Avskrivning Om- och tillbyggnader	0	-340 106
Avskrivningar tillkommande utgifter	-450 998	-110 892
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-450 998	-450 998

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Räntetäckter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	9 264	8 878
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	9 264	8 878

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-09-01	2016-09-01
	2018-08-31	2017-08-31
Övriga ränteintäkter	0	81
Övriga finansiella intäkter	0	-200
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	-119

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-09-01	2016-09-01
	2018-08-31	2017-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-117 469	-127 182
Övriga räntekostnader	0	-63 528
Övriga finansiella kostnader	0	-45
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-117 469	-190 755

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-08-31	2017-08-31
Vid årets början		
Byggnader	2 262 997	2 262 997
Mark	522 200	522 200
Standardförbättringar	20 891 729	21 092 292
Markanläggning*	200 563	0
	23 877 489	23 877 489
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	23 877 489	23 877 489
*Markanläggningar redovisades föregående år som standardförbättringar		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 262 997	-2 262 997
Standardförbättringar	-4 596 445	-4 346 010
Markanläggningar	-200 563	0
	- 7 060 005	- 6 609 007
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning standardförbättringar	-450 998	-450 998
	- 450 998	- 450 998
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 7 511 003	- 7 060 005
Restvärde enligt plan vid årets slut	16 366 485	16 817 483
Varav		
Mark	522 200	522 200
Standardförbättringar	15 844 285	16 295 283
	2017	2016
Bostäder	52 600 000	52 600 000
Lokaler	973 000	973 000
Totalt taxeringsvärde	53 573 000	53 573 000
<i>varav byggnader</i>	<i>30 352 000</i>	<i>30 352 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>23 221 000</i>	<i>23 221 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-08-31	2017-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	204 426	206 426
	204 426	206 426
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	204 426	206 426

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Inventarier och verktyg	-204 426	-204 426
	- 204 426	- 204 426
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 204 426	- 204 426

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2018-08-31	2017-08-31
Andra långfristiga fordringar	96 500	96 500
Summa andra långfristiga fordringar	96 500	96 500
<i>Avser andelar i Riksbyggen</i>		

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-08-31	2017-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	212	315
Kundfordringar	0	13
Nedskrivning av kundfordringar	-181	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	31	328

Not 15 Övriga fordringar

	2018-08-31	2017-08-31
Skattekonto	73 258	36 412
Summa övriga fordringar	73 258	36 412

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	16 632	16 078
Förutbetalt förvaltningsarvode	52 569	51 165
Förutbetald vattenavgift	8 394	10 249
Förutbetald renhållning	0	4 005
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 656	10 655
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 230	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	95 481	92 152

Not 17 Kassa och bank

	2018-08-31	2017-08-31
Handkassa	6 622	4 993
Bankmedel	700 000	9 232
Transaktionskonto	364 585	1 524 485
Summa kassa och bank	1 071 207	1 538 710

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-08-31	2017-08-31
Inteckningslån	14 337 750	14 975 250
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-150 000	-600 000
Långfristig skuld vid årets slut	14 187 750	14 375 250

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK			4 035 000,00	-3 522 500,00	512 500,00	0,00
SWEDBANK			2 515 125,00	0,00	2 515 125,00	0,00
NORDEA	0,75%	2018-12-28	0,00	4 690 125,00	25 000,00	4 665 125,00
SWEDBANK		2018-12-31	6 225 125,00	-6 225 125,00	0,00	0,00
SWEDBANK		2018-12-31	2 200 000,00	0,00	2 200 000,00	0,00
NORDEA	0,70%	2019-02-28	0,00	6 225 125,00	0,00	6 225 125,00
NORDEA	0,99%	2020-11-11	0,00	3 522 500,00	75 000,00	3 447 500,00
Summa			14 975 250,00	4 690 125,00	5 327 625,00	14 337 750,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 150 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-08-31	2017-08-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	150 000	600 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	150 000	600 000

Not 20 Leverantörsskulder

	2018-08-31	2017-08-31
Leverantörsskulder	93 943	55 664
Summa leverantörsskulder	93 943	55 664

Not 21 Skatteskulder

	2018-08-31	2017-08-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	89 950	89 150
Debiterad preliminärskatt	-82 588	-81 642
Summa skatteskulder	7 362	7 508

Not 22 Övriga skulder

	2018-08-31	2017-08-31
Lån under betalning	0	13 446
Medlemmarnas reparationsfonder	100 179	104 252
Övriga skulder	0	1 429
Avräkning hyror och avgifter	0	-50
Clearing	128	0
Summa övriga skulder	100 307	119 077

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna sociala avgifter	15 150	18 000
Upplupna räntekostnader	7 208	42 630
Upplupna elkostnader	13 011	13 730
Upplupna vattenavgifter	0	10 249
Upplupna värmekostnader	16 657	0
Upplupna revisionsarvoden	10 000	0
Upplupna styrelsearvoden	54 370	66 782
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	263 403	244 470
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	379 799	395 861

Ställda säkerheter

	2018-08-31	2017-08-31
Fastighetsinteckningar	18 187 800	18 187 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Uppsala den 12 oktober 2018

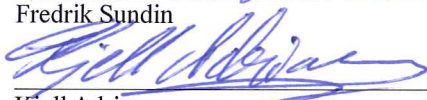
Ort och datum



Fredrik Sundin



Peter Johansson



Kjell Adriansson

Lars-Ove Jansson



Alex Snäckerström



Min revisionsberättelse har lämnats *den 24 oktober 2018*

Borev Revisionsbyrå AB



Tomas Jonasson
Godkänd revisor



Pontus Beverskog
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Brf Uppsalahus 9, org.nr 717600-6257

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Uppsalahus 9, för räkenskapsår 2017.09.01. – 2018.08.31. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2018 och 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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. 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mitt 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 ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 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, avsiktligt 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 uppmärksamhet 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 inhämtats 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB Brf Uppsalahus 9, för år 2017/2018 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 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 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..

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till disposition 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 24 oktober 2018



Tomas Jonasson

Revisor

Borev revisionsbyrå AB

Revisionsberättelse

RB Brf Uppsalahus 9, Org. Nr. 717600-6257

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i RB Brf Uppsala 9 för räkenskapsåret 20170901-20180831.

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 8/11 2018



PONTUS BEVERSKOG

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

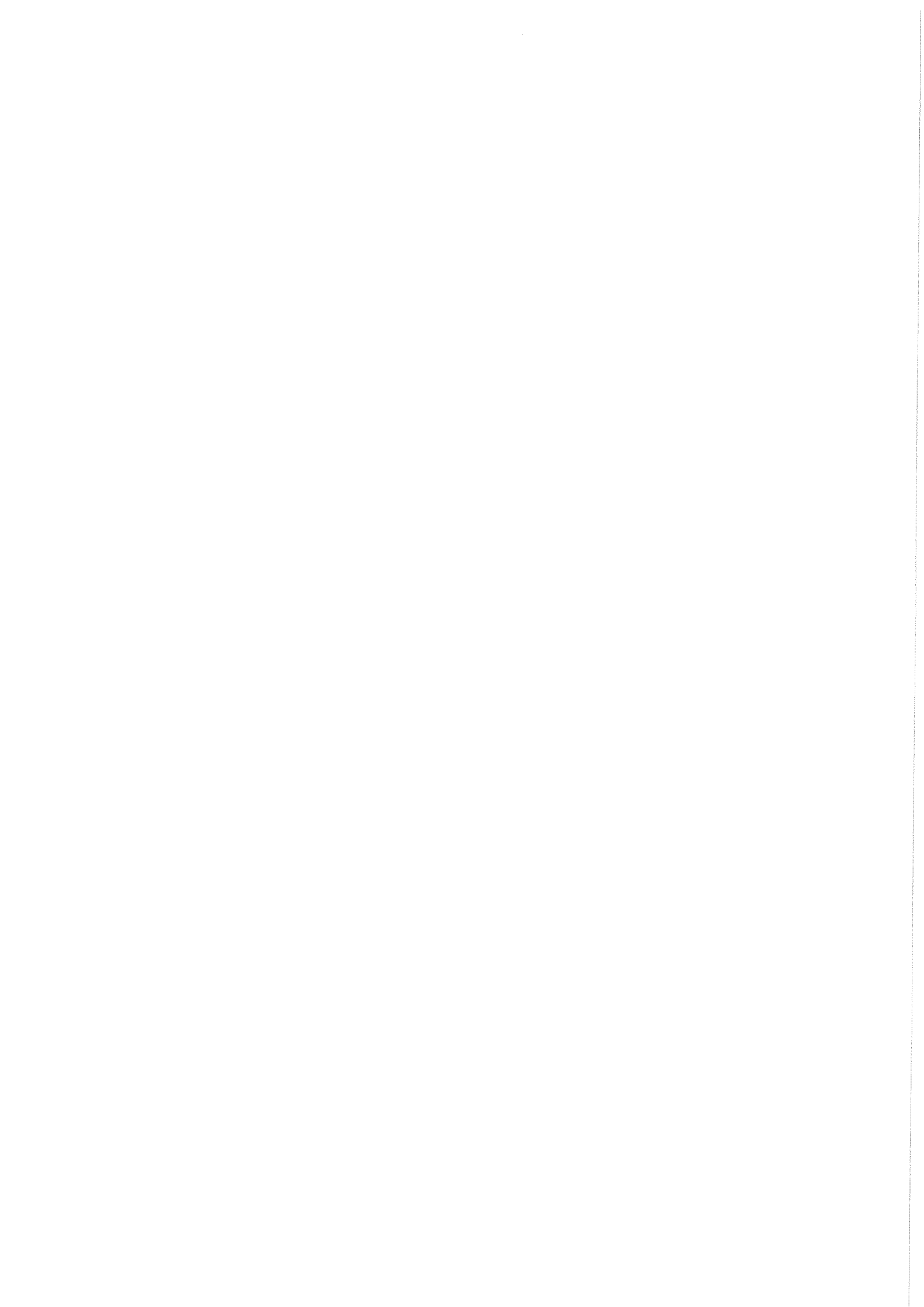
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.



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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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 eller andelstal 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.

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

