BILAGA 2.

Riksbyggen

Årsredovisning

RB BRF UPPSALAHUS 25
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 716401-2531

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för RB BRF UPPSALAHUS 25 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

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 har sitt säte i Uppsala kommun.

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

Föreningen äger fastigheten Flogsta 34:2 och Flogsta 36:2 i Uppsala kommun. På fastigheten finns 107 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1981. Fastighetens adress är Oslogatan och Helsingforsgatan i Uppsala'.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
3	27	38	25	13	1

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
59	12

Total tomtarea:	7 002 m²
Total bostadsarea:	9 644 m²
Total lokalarea:	754 m²

Årets taxeringsvärde	138 221 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	120 035 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Osséen försäkringsmäklare.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Driftövervakning
Bredbandsbolaget	Bredband
Returpapperscentralen	Sophantering
Uppsala Vatten & Avfall	Vatten samt avfallshantering

Efter den senaste stämman 2016-05-10 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Åsa Eriksson Nordesjö	Ordförande	Stämman	2017
Mikael Hedeland	Sekreterare	Stämman	2018
Rebecka Wandell	Ledamot	Stämman	2017
Tarik Qureshi	Ledamot	Stämman	2017
Emilia Edström	Ledamot	Stämman	2017
Mikael Bergström	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Barbara Nix		Stämman	2017
Wanja Malmquist		Stämman	2017
Eva Jansson		Stämman	2017
Josef Mård		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Per Sandberg	Internrevisor	Stämman
Revisorssuppleanter		
Maria Opoku		Stämman
Valberedning		
Anders Hermansson	Valberedning	Stämman
Niclas Falk	Valberedning	Stämman
Fritidskomitté		
Mikael Hedeland	Helsingforsgatan	Stämman
Jan Eriksson	Helsingforsgatan	Stämman
Yvonne Meyer-Lucht	Oslogatan	Stämman
Jürg Logue	Oslogatan	Stämman
Anna Sobek	Oslogatan	Stämman
Nyckelansvariga		
Timmy Lundström		Stämman
Marika Andersson		Stämman
Anders Eriksson		Stämman

Ekbladskomitté

Anders Hermansson	Stämman
Marcus Hermansson	Stämman

Ekeby-Flogsta samrådskommitté

Håkan Roos	Stämman

Brandskyddsansvariga

Wanja Malmquist	Stämman
Emilia Edström	Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-01-01 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 655 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 198 tkr och planerat underhåll för 4 765 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2016 och visar på ett underhållsbehov på 1 150 tkr per år för de närmaste 10 åren.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Gemensamma utrymmen	18
Installationer	1
Takbyte	4 251
Markytor	384
Garage och p-platser	111

Planerat underhåll	År
Omläggning av tak	2015-2018
Samtliga tak ska läggas om under en tre- till fyra årsperiod. Bedömd kostnad för detta är ca 13-16 miljoner Ca 3,7 miljoner kr är taget under f.g. verksamhetsår och ca 4,2 miljoner kr är taget under detta räkenskapsår.	
Detta kommer i huvudsak att finansieras genom nya lån.	

Årets resultat är bättre än föregående år. Förändringen beror främst på minskade driftkostnader samt minskade finansiella kostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 30% till 63%.

I resultatet ingår avskrivningar med 441 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 202 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Verksamhetsberättelse 2016

- Den totala takrenovering som ska pågå 2015-2018 fortsatte under året på Helsingforsgatan 67-89 och 137-157.
- Parkeringsrutorna har målats om på båda gårdarna.
- Fyra garageportar på Oslogatan har bytts ut.
- Ett antal ungdomar, främst boendes i föreningen, har sommarjobbat med bl.a. målning av avskiljare, målning av nummerskyltar på garagen, samt ogräsrensning.
- Fritidskommittén på Helsingforsgatan har anordnat vårstädning i maj och grillfest i augusti.
- Fritidskommittén på Oslogatan har anordnat en trädgårdsaktivitet i maj.
- Båda gårdarnas fritidskommittéer anordnade gemensamt julfika i december.
- Övernattningsrummet är populärt och har utnyttjats framförallt under storhelger och under sommaren.
- Träd har beskurits av arborist och buskage har beskurits av medlemmar.

Formalia

- Styrelsen har haft 11 ordinarie sammanträden under verksamhetsåret.
- Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-10.
- Ekbladet har givits ut tre gånger under verksamhetsåret.
- Riksbyggen har skött fastighetsskötseln, samt teknisk och ekonomisk förvaltning.
- Returpapperscentralen har kontrakterats som återvinningsentreprenör.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 157 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 25 personer.
Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 162 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 13).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	6 380	6 206	6 205	6 173	6 171
Årets resultat	- 2 644	- 3 394	- 5 145	1 248	1 565
Resultat exklusive avskrivningar	- 2 202	- 2 952	- 4 332	1 960	2 234
Soliditet	-7%	1%	10%	23%	21%
Likviditet	63%	30%	149%	265%	305%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	655	636	636	636	636
Lån, kr/m²	3 272	2 928	3 027	2 614	2 662

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 984 940	–	1 772 243	-3 393 654
Disposition enl. årsstämmobeslut			-3 393 654	3 393 654
Reservering underhållsfond		1 150 000	-1 150 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		–	–	
Nya insatser och upplåtelseavgifter				
Årets resultat				-2 643 708
Vid årets slut	1 984 940	1 150 000	-2 771 411	-2 643 708

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-2 771 411
Årets resultat före fondförändring	-2 643 708
Summa underskott	-5 415 119

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 150 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	1 150 000
Att balansera i ny räkning	-5 415 119

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	6 380 413	6 205 894
Övriga rörelseintäkter	3	272 896	257 174
Summa rörelseintäkter, m.m.		6 653 309	6 463 068
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-7 324 344	-7 848 519
Övriga externa kostnader	5	- 535 682	- 451 009
Personalkostnader	6	- 274 849	- 288 607
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	- 441 376	- 441 376
Summa rörelsekostnader		-8 576 251	-9 029 511
Rörelseresultat		**-1 922 942**	**-2 566 444**
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	4 922	4 922
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 211	15 915
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	- 726 899	- 848 048
Summa finansiella poster		- 720 766	- 827 211
Resultat efter finansiella poster		**-2 643 708**	**-3 393 654**
Årets resultat		**-2 643 708**	**-3 393 654**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	31 812 693	32 254 069
Summa materiella anläggningstillgångar		31 812 693	32 254 069
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	53 600	53 600
Andra långfristiga fordringar	14	–	40 975
Summa finansiella anläggningstillgångar		53 600	94 575
Summa anläggningstillgångar		**31 866 293**	**32 348 644**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	15	3 332	8 980
Övriga fordringar	16	203 406	219 130
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	132 190	117 295
Summa kortfristiga fordringar		338 928	345 405
Kassa och bank			
Kassa och bank	18	1 589 424	602 917
Summa kassa och bank		1 589 424	602 917
Summa omsättningstillgångar		**1 928 352**	**948 322**
SUMMA TILLGÅNGAR		**33 794 645**	**33 296 965**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 984 940	1 984 940
Underhållsfond		1 150 000	–
Summa bundet eget kapital		3 134 940	1 984 940
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 771 411	1 772 243
Årets resultat		-2 643 708	-3 393 654
Summa fritt eget kapital		-5 415 119	-1 621 411
Summa eget kapital		**-2 280 179**	**363 529**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	33 028 541	29 804 896
Summa långfristiga skulder		33 028 541	29 804 896
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld	19	994 084	638 063
Leverantörskulder	20	388 755	911 875
Övriga skulder	21	723 138	704 712
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	940 306	873 891
Summa kortfristiga skulder		3 046 283	3 128 541
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**33 794 645**	**33 296 965**

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid
Byggnader	Linjär	120 år
Standardförbättringar - energibesparing	Linjär	30 år
Standardförbättring - Fasad	Linjär	30 år
Fastighetsinventarier	Linjär	10 år
Installationer	Linjär	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2016-12-31	2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	6 317 954	6 133 936
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	- 120 847	- 120 847
Hyror, lokaler	1 200	1 200
Hyror, garage	171 000	170 750
Hyror, p-platser	28 800	28 800
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 6 908	- 4 625
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 10 785	- 3 320
	6 380 413	6 205 894

Not 3 Övriga rörelseintäkter

IT-avgifter	256 800	256 800
Övriga avgifter	11 250	–
Övriga ersättningar	4 067	–
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	60	- 52
Inkassointäkter	720	360
Övriga rörelseintäkter	–	66
	272 896	257 174

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	198 096	144 180
Självrisk	–	8 900
Underhåll	4 765 119	5 139 443
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	155 886	149 351
Försäkringspremier	102 727	78 164
Kabel- och digital-TV	326 581	325 816
Fastighetsskötsel	5 822	147 843
Trädgårdsskötsel	38 127	71 917
Återbäring från Riksbyggen	- 19 200	- 16 200
Systematiskt brandskyddsarbete	8 563	–
Städning gemensamma utrymmen	–	8 926
Obligatoriska besiktningar	16 550	66 000
Bevakningskostnader	14 308	–
Snö- och halkbekämpning	168 480	189 678
Förbrukningsmateriel	20 248	14 279
Vatten	260 763	295 746
El	146 297	134 344
Uppvärmning	983 746	964 487
Sophantering och återvinning	132 231	125 645
	7 324 344	7 848 519

	2016-12-31	2015-12-31

Not 5 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	474 353	318 362
Lokalkostnader	1 000	–
IT-kostnader	1 500	55 803
Juridiska kostnader	2 250	1 125
Arvode, yrkesrevisorer	18 000	11 750
Övriga förvaltningskostnader	1 900	5 147
Representation	5 219	2 100
Kontorsmateriel	5 750	11 000
Telefon och porto	6 113	5 753
Konstaterade förluster hyror/avgifter	1	–
Medlems- och föreningsavgifter	10 165	9 970
Köpta tjänster	6 531	–
Konsultarvoden	1 350	26 295
Bankkostnader	1 550	250
Övriga externa kostnader	–	3 454
	535 682	451 009

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	50 537	86 947
Fast styrelsearvode	55 600	54 000
Sammanträdesarvoden	63 550	63 000
Arvode till valberedningen	8 932	–
Arvode vicevärd	22 249	11 700
Övriga kostnadsersättningar	2 987	–
Föreningsvald revisor	3 966	8 250
Semesterlöner	1 071	–
Summa	208 892	223 897
Sociala kostnader	65 956	64 710
	274 849	288 607

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	291 984	291 984
Markanläggningar	5 078	5 078
Tillkommande utgifter	125 599	125 599
Installationer	18 715	18 715
	441 376	441 376

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

Utdelning på aktier och andelar i koncernföretag	4 922	4 922
	4 922	4 922

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	–	1 377
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	75	13 465
Övriga ränteintäkter	1 136	1 073
	1 211	15 915

	2016-12-31	2015-12-31

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	726 838	847 374
Övriga räntekostnader	61	674
	726 899	848 048

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	36 436 940	36 436 940
Mark	3 495 000	3 495 000
Anslutningsavgifter	312 153	312 153
Tillkommande utgifter	5 204 392	5 204 392
Markanläggning	245 664	245 664
	45 694 149	45 694 149
Summa anskaffningsvärden	45 694 149	45 694 149
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-11 326 336	-11 034 352
Anslutningsavgifter	- 199 860	- 181 145
Tillkommande utgifter	-1 712 326	-1 586 727
Markanläggningar	- 220 273	- 215 195
	-13 458 795	-13 017 419
Årets avskrivning byggnader	- 291 984	- 291 984
Årets avskrivning tillkommande utgifter	- 125 599	- 125 599
Årets avskrivning markanläggningar	- 5 078	- 5 078
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 881 456	-13 440 080
Restvärde enligt plan vid årets slut	31 812 693	32 254 069
Varav		
Byggnader	24 818 620	25 110 604
Mark	3 495 000	3 495 000
Anslutningsavgifter	112 293	131 008
Tillkommande utgifter	3 366 467	3 492 066
Markanläggningar	20 313	25 391
Taxeringsvärden		
Totalt taxeringsvärde	138 221 000	120 035 000
varav byggnader	*81 708 000*	*80 604 000*

	2016-12-31	2015-12-31

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner	167 259	167 259
Inventarier och verktyg	554 141	554 141
	721 400	721 400
Summa anskaffningsvärden	721 400	721 400
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	- 167 259	- 167 259
Inventarier och verktyg	- 554 141	- 554 141
Installationer	18 715	18 715
	- 702 685	- 702 685
Årets avskrivningar		
Installationer	- 18 715	- 18 715
	- 18 715	- 18 715
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 721 400	- 721 400

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	53 600	53 600
	53 600	53 600

Not 14 Andra långfristiga fordringar

Övriga långfristiga fordringar	–	40 975
	–	40 975

Not 15 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	120	20
Kundfordringar	3 212	8 960
	3 332	8 980

Not 16 Övriga fordringar

Förutbetald amortering	18 750	–
Fordran fastighetsavgift/skatt	5 121	11 656
Skattekonto	179 535	207 474
	203 406	219 130

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	116 994	102 727
Förutbetalt förvaltningsarvode	15 196	14 568
	132 190	117 295

	2016-12-31	2015-12-31

Not 18 Kassa och bank

Förvaltningskonto i Swedbank	1 589 424	602 917
	1 589 424	602 917

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	34 022 625	30 442 959
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 994 084	- 638 063
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	33 028 541	29 804 896

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	0,75%	2018-11-14	4 925 000		56 250	4 868 750
SBAB BANK AB	0,81%	2017-01-09		4 500 000		4 500 000
SBAB BANK AB	0,92%	2017-06-05	5 763 062		240 000	5 523 062
SBAB BANK AB	0,91%	2017-06-07	5 050 946		200 000	4 850 946
STADSHYPOTEK	1,15%	2017-03-01	2 388 172		24 000	2 364 172
STADSHYPOTEK	1,15%	2017-03-01	1 998 490		20 084	1 978 406
STADSHYPOTEK	3,37%	2018-12-01	3 788 813		300 000	3 488 813
STADSHYPOTEK	4,57%	2017-01-30	6 528 476		80 000	6 448 476
			30 442 959	**4 500 000**	**920 334**	**34 022 625**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 994 084 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 976 336 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 29 052 205 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Kortfristig del av långfristig skuld

	994 084	638 063

Not 20 Leverantörskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	388 755	911 875
	388 755	911 875

	2016-12-31	2015-12-31

Not 21 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	719 604	705 006
Skuld sociala avgifter och skatter	3 533	- 294
	723 138	704 712

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna semesterlöner	1 071	- 0
Upplupna sociala avgifter	42 699	37 426
Upplupna räntekostnader	40 926	38 421
Upplupna elkostnader	15 714	12 815
Upplupna värmekostnader	127 383	134 826
Upplupna kostnader för renhållning	–	2 177
Upplupna revisionsarvoden	31 748	15 850
Upplupna styrelsearvoden	126 579	127 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 385	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	529 801	504 626
	940 306	873 891

	2016-12-31	2015-12-31
Ställda säkerheter och eventualförpliktelser		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	37 947 000	38 596 000
Summa ställda panter	37 947 000	38 596 000
Eventualförpliktelser		
Garantiförbindelse, Fastigo	–	–
Övriga eventualförpliktelser	–	–
Summa eventualförpliktelser	–	–

	2016-12-31	2015-12-31

Uppsala den 25/4 2017

Åsa Eriksson Nordesjö

Mikael Hedeland

Rebecka Wandell

Tarik Qureshi

Emilia Edström

Mikael Bergström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2:a maj 2017

Charlotta Engström
Auktoriserad revisor

Per Sandberg
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Uppsalahus 25, org. nr 716401-2531

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Uppsalahus 25 för år 2016.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Lekmannarevisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har 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 den 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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, avsiktliga 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 uppmärksamheten 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 inhämtas 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Lekmannarevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Uppsalahus 25 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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. Vi som auktoriserad revisor 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 att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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 något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 2 maj 2017

KPMG AB

Charlotta Engström
Auktoriserad revisor

Per Sandberg
Lekmannarevisor

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.

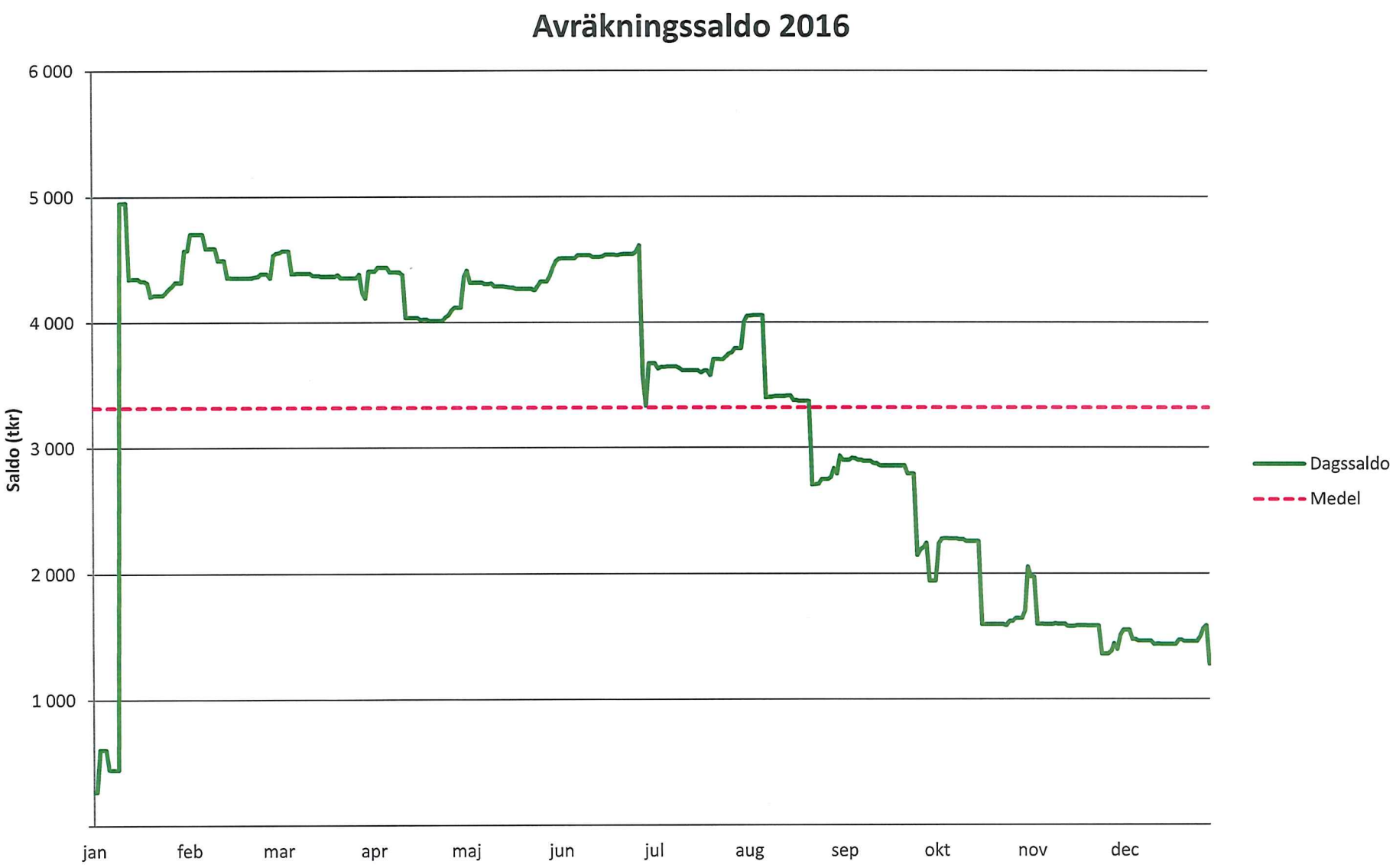
Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten 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.

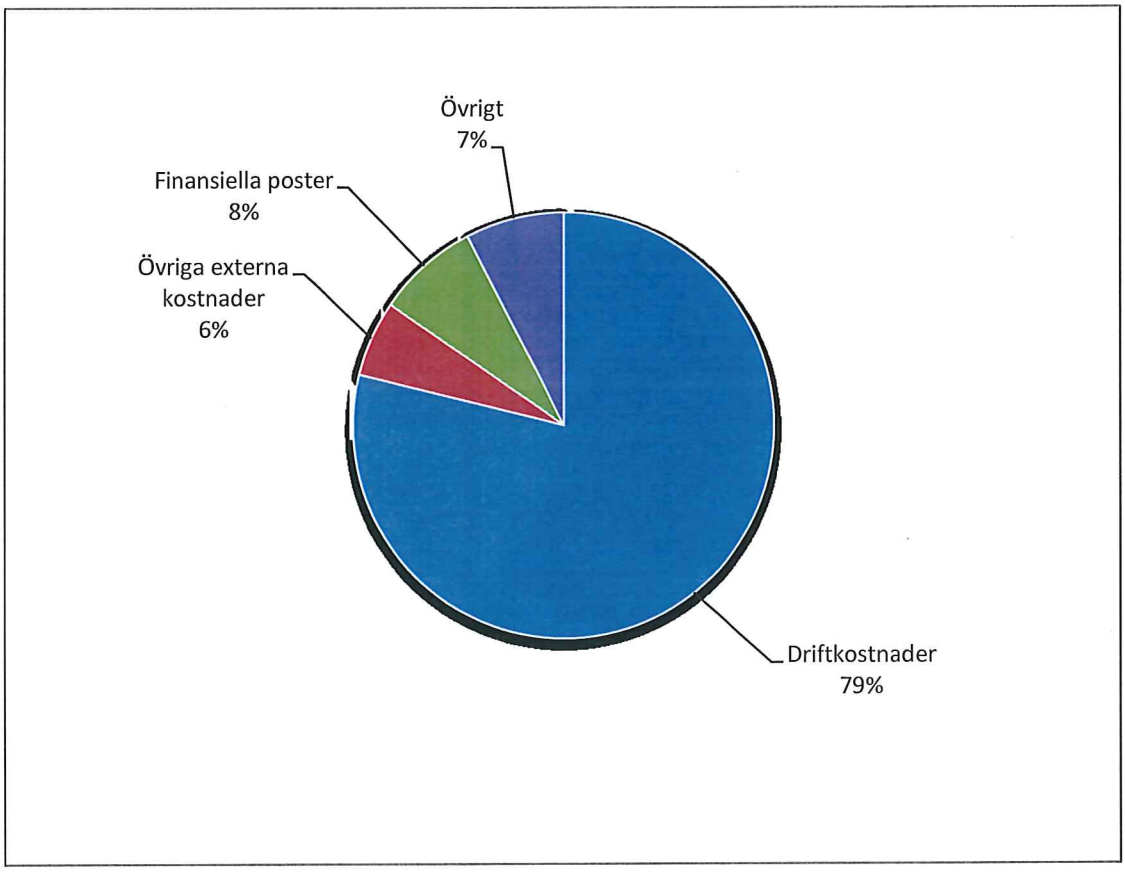
Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största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

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

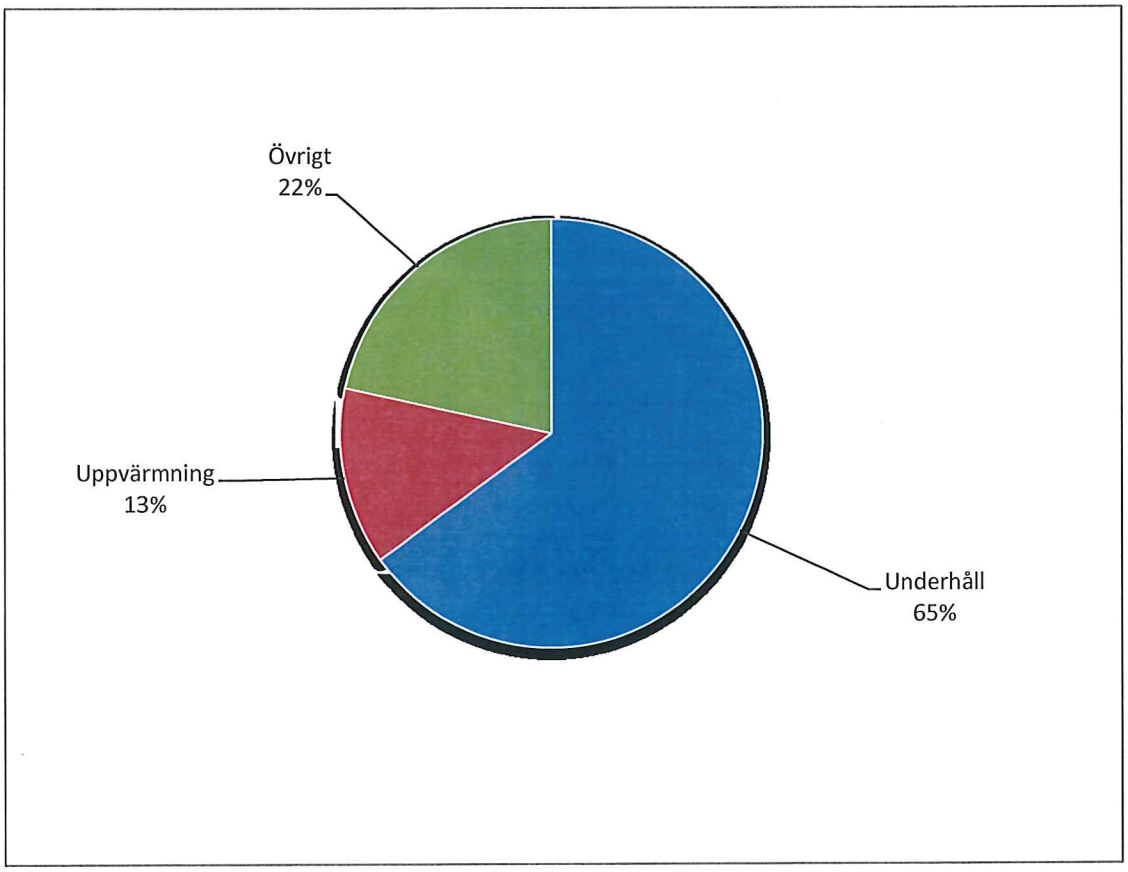

Avräkningssaldo 2016
6 000
5 000
4 000
3 000
2 000
1 000
Saldo (tkr)
jan
feb
mar
apr
maj
jun
jul
aug
sep
okt
nov
dec
Dagssaldo
Medel

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	7 324 344	7 848 519
Övriga externa kostnader	535 682	451 009
Personalkostnader	274 849	288 607
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	441 376	441 376
Finansiella poster	720 766	827 211
Summa kostnader	**9 297 017**	**9 856 722**



Driftkostnadsfördelning	2016	2015
Reparationer	198 096	144 180
Självrisk	0	8 900
Underhåll	4 765 119	5 139 443
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	155 886	149 351
Försäkringspremier	102 727	78 164
Kabel- och digital-TV	326 581	325 816
Fastighetsskötsel	5 822	147 843
Trädgårdsskötsel	38 127	71 917
Återbäring från Riksbyggen	- 19 200	- 16 200
Systematiskt brandskyddsarbete	8 563	0
Städning gemensamma utrymmen	0	8 926
Obligatoriska besiktningar	16 550	66 000
Bevakningskostnader	14 308	0
Snö- och halkbekämpning	168 480	189 678
Förbrukningsmateriel	20 248	14 279
Vatten	260 763	295 746
El	146 297	134 344
Uppvärmning	983 746	964 487
Sophantering och återvinning	132 231	125 645
Summa driftkostnader	**7 324 344**	**7 848 519**



RB BRF UPPSALAHUS 25

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF UPPSALAHUS 25 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar 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