
Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

RB BRF Uppsalahus 31
Org nr: 716422-3625



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor

Ordlista
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Uppsalahus 31 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 till 2017-12-31

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.

I resultatet ingår avskrivningar med 412 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 215 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Norby 114:1 i Uppsala kommun med därpå uppförda 20 st bostadshus varav ett av husen har en våning och resten av husen har två våningar, med totalt 44 lägenheter. Dessutom finns förråd, carportbyggnader och 17 st garage.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Gruppboende	Summa
12	28	2	2	1	45

Dessutom tillkommer:

Garage
17

Total bostadsarea: 3 999 m²

Total lokalarea: 329 m²

Årets taxeringsvärde 44 298 000 kr

Fg års taxeringsvärde 44 298 000 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.

Samfällighet

RB BRF Uppsalahus 31 är medlem och har andelar i Trägårdsstadens samfällighetsförening samt Eksoppsvägens samfällighetsförening. Trägårdsstadens samfällighetsförening har bland annat ansvar för den tekniska förvaltningen av värmecentralen och kulvertar som försörjer närmare 300 lägenheter inom området med värme och vatten. Eksoppsvägens samfällighetsförening har förvaltningsansvaret för väg och underhåll och sophämtningen för bostäderna på Eksoppsvägen. Samfällighetsföreningarna uttaxerar driftskostnaderna enligt medlemmarnas andelstal.

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 330 tkr och planerat underhåll för 205 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2010 och visar på ett underhållsbehov på 190 tkr per år för de närmaste 10 åren.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasadmålning	2007
Balkongreovering	2014
Ventilationsrengöring	2014
Målning entrétak	2014
Entrétak	2015
Rensning av hänggrännor	2015
Spolning avlopp	2015
LED-belysning	2015

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Tak	205

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Malin Jakobsson	Ordförande	Stämman	2018
Jonas Karlsson	Vice Ordförande	Stämman	2018
Hanna-Linn Wargelius	Sekreterare	Stämman	2018
Erika Loman	Ledamot	Stämman	2019
Erik Lif	Ledamot	Riksbyggen	tillträtt 2018
Rabia Koyuncu	Ledamot	Riksbyggen	avgått 2017

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Wikström	Stämman	2018
Henrik Karlsson	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Tomas Jonasson	Revisor	Stämman
Johnny Sternesjö	Föreningsrevisor	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Ludwig Hedberg	Stämman
Susan Nieland	Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 67.

Föreningens avgående medlemmar: 6 st.

Föreningens tillkommande medlemmar: 6 st.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 67.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2013-01-01 då den sänktes med 10 %.

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

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 819 kr/m²/år.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	3 348	3 017	3 335	3 333	3 335
Resultat efter finansiella poster	804	593	899	555	649
Årets resultat	804	593	899	555	649
Resultat exklusive avskrivningar	1 215	1 005	1 310	967	1 198
Balansomslutning	44 093	43 868	43 539	43 746	45 498
Soliditet %	53	51	50	48	45
Likviditet %	202	138	80	75	160
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	819	819	819	819	819
Driftkostnader, kr/m ²	435	380	341	345	269
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	384	308	299	273	269
Lån, kr/m ²	4 684	4 800	4 985	5 170	5 516

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	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	9 829 673	1 238 575	10 693 963	592 900
Disposition enl. årsstämmobeslut			592 900	-592 900
Reservering underhållsfond		190 000	-190 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-204 813	204 813	
Årets resultat				803 609
Vid årets slut	9 829 673	1 223 762	11 301 676	803 609

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	11 286 863
Årets resultat	803 609
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-190 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	204 813
Summa	12 105 285

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	12 105 285
-----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 347 873	3 098 441
Övriga rörelseintäkter	Not 3	152 884	390
Summa rörelseintäkter		3 500 757	3 098 831
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 739 688	-1 643 239
Övriga externa kostnader	Not 5	-128 102	-65 233
Personalkostnader	Not 6	-80 167	-75 503
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-411 747	-411 747
Summa rörelsekostnader		-2 359 703	-2 195 722
Rörelseresultat		1 141 054	903 109
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	3 588
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		3 588	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	7	1 219
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-341 040	-315 016
Summa finansiella poster		-337 445	-310 209
Resultat efter finansiella poster		803 609	592 900
Årets resultat		803 609	592 900

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	41 712 479	42 124 226
Summa materiella anläggningstillgångar		41 712 479	42 124 226
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		39 000	39 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		39 000	39 000
Summa anläggningstillgångar		41 751 479	42 163 226
Omsättningstillgångar			
Förskott till leverantörer		4 846	0
Summa Lager och pågående arbeten		4 846	0
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	6 300	270
Övriga fordringar	Not 12	16 320	15 739
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	182 042	336 558
Summa kortfristiga fordringar		204 662	352 567
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 131 957	1 352 610
Summa kassa och bank		2 131 957	1 352 610
Summa omsättningstillgångar		2 341 465	1 705 177
Summa Tillgångar		44 092 944	43 868 403

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	9 829 673	9 829 673	
Fond för yttre underhåll	1 223 762	1 238 575	
Summa bundet eget kapital	11 053 435	11 068 248	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	11 301 676	10 693 963	
Årets resultat	803 609	592 900	
Summa fritt eget kapital	12 105 285	11 286 863	
Summa eget kapital	23 158 721	22 355 112	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	19 775 000	20 275 000
Summa långfristiga skulder		19 775 000	20 275 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	500 000	500 000
Leverantörsskulder	Not 17	182 692	367 313
Skatteskulder	Not 18	13 161	10 876
Övriga skulder	Not 19	4 646	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	458 724	360 102
Summa kortfristiga skulder		1 159 223	1 238 291
Summa Eget kapital och Skulder		44 092 944	43 868 403

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

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 276 030	3 357 793
Hyror, garage	61 703	61 200
Hyror, p-platser	12 000	10 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 860	-3 030
Rabatter	0	-327 522
Summa nettoomsättning	3 347 873	3 098 441
Not 3 Övriga rörelseintäkter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Fakturerade kostnader	360	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	13	30
Övriga rörelseintäkter	1 113	0
Försäkringsersättningar	151 398	0
Summa övriga rörelseintäkter	152 884	390
Not 4 Driftkostnader	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-204 813	-310 156
Reparationer	-329 728	-87 760
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-141 663	-136 826
Tomträttsavgäld	0	-955 076
Arrendeavgifter	-933 701	0
Försäkringspremier	-69 132	-59 034
Kabel- och digital-TV	-60 751	-66 949
Återbäring från Riksbyggen	700	800
Obligatoriska besiktningar	0	-25 438
Förbrukningsinventarier	-600	-2 800
Summa driftkostnader	-1 739 688	-1 643 239

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-54 525	-53 601
Arvode, yrkesrevisorer	-6 563	-5 938
Övriga förvaltningskostnader	-600	-1 284
Kreditupplysningar	0	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 600	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 375	-3 375
Konsultarvoden	-56 250	0
Bankkostnader	-1 090	-360
Övriga externa kostnader	-99	0
Summa övriga externa kostnader	-128 102	-65 233

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Styrelsearvoden	-25 000	-26 370
Sammanträdesarvoden	-34 500	-29 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-3 000
Sociala kostnader	-19 167	-17 133
Summa personalkostnader	-80 167	-75 503

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

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-411 747	-411 747
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-411 747	-411 747

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	73
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	1 043
Övriga ränteintäkter	7	103
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 219

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-341 040	0
Övriga räntekostnader	0	-315 016
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-341 040	-315 016

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	52 742 131	52 742 131
Mark	3 420 000	3 420 000
	56 162 131	56 162 131
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	56 162 131	56 162 131
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 037 905	-6 626 158
	- 7 037 905	- 6 626 158
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-411 747	-411 747
	- 411 747	- 411 747
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 7 449 652	- 7 037 905
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-7 000 000	-7 000 000
	- 7 000 000	- 7 000 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	41 712 479	42 124 226
Varav		
Byggnader	38 292 479	38 704 226
Mark	3 420 000	3 420 000
Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar		
	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	6 300	50
Kundfordringar	0	220
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	6 300	270
Not 12 Övriga fordringar		
	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	16 320	15 739
Summa övriga fordringar	16 320	15 739

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	69
Förutbetalda försäkringspremier	71 211	69 132
Förutbetalt förvaltningsarvode	13 641	13 400
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 188	15 188
Förutbetald tomträttsavgäld	82 002	238 769
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	182 042	336 558

Not 14 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Företagskonto	539	539
Transaktionskonto	2 131 418	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	1 352 070
Summa kassa och bank	2 131 957	1 352 610

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	20 275 000	20 775 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-500 000	-500 000
Långfristig skuld vid årets slut	19 775 000	20 275 000

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,44 %	2019-01-25	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SWEDBANK	1,23 %	2021-09-24	6 650 000,00	0,00	0,00	6 650 000,00
SWEDBANK	2,09%	2023-03-11	9 125 000,00	0,00	500 000,00	8 625 000,00
Summa			20 775 000,00	0,00	500 000,00	20 275 000,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 500 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	500 000	500 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	500 000	500 000

Not 17 Leverantörsskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	182 692	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	367 313
Summa leverantörsskulder	182 692	367 313

Not 18 Skatteskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skatteskulder	0	10 876
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	141 663	136 826
Debiterad preliminärskatt	-128 502	-136 826
Summa skatteskulder	13 161	10 876

Not 19 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga skulder	4 646	0
Summa övriga skulder	4 646	0

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna sociala avgifter	17 909	15 552
Upplupna räntekostnader	55 538	61 722
Upplupna revisionsarvoden	3 000	1 500
Upplupna styrelsearvoden	54 000	48 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 250	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	326 027	233 328
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	458 724	360 102

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	30 164 000	30 164 000

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 2018-04-14

Ort och datum



Malin Jakobsson



Jonas Karlsson



Erik Lif




Erika Loman

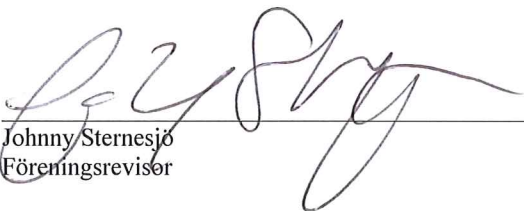


Hanna-Linn Wargellius

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-14



Tomas Jonasson
Revisor



Johnny Sternesjö
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Brf Uppsalahus 31, org. nr. 716422-3625

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Uppsalahus 31, för år 2017

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 2017 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 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 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 31, för år 2017 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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 någon väsentligt avseende:


- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagenslagen.

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 14 maj 2018


Tomas Jonasson
Revisor

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.

Arsavgift

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 fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Styrelsens ord

Årsberättelse 2017

Fördelning av befattningar gjordes vid konstituerande styrelsemöte 170419

Styrelse:

Ordförande: Malin Jacobsson

Vice ordförande: Jonas Karlsson

Sekreterare: Hanna Wargelius

Ledamoter: Erika Loman och Rabia Koyunca

Suppleanter: Jan Wikström och Henrik Karlsson (Riksbyggen)

Representanter i Eksoppsvägens lilla samfällighet: Erika och Jonas

Styrelsen har hållit 11 protokollförda möten under verksamhetsåret.

Föreningen har haft ett informationsmöte för medlemmarna avseende planerade underhåll av fasaderna.

Sammanfattningsvis har styrelsearbetet dominerats av planering och utförande av större underhåll av våra bostadsrätter.

- Styrelsen har utformat/uppdaterat välkomstbrev och informationsbrev som delas ut till nyinflyttade och som finns tillgängliga på hemsidan.
- Vi har en aktiv hemsida och epost till styrelsen. Dokument har lagts upp kontinuerligt på Riksbyggen.se
- LA tak anlätades i augusti 2017 för att tvätta alla tak och byta trasiga takpannor.
- Under sommaren 2017 gjorde SBC en inventering av våra fasader i syfte att kartlägga underhållsbehov. SBC utsågs som byggnadsplats-samordnare för de underhållsrenoveringar som behöver göras. Offerter från olika byggföretag togs in och kontrakt skrevs i februari 2018 med Andrés måleri. Arbetet med fasadrenovering kommer att pågå ca mars-augusti 2018.
- Styrelsen har även anlitat en extern konsult som inventerat och bedömt underhållsbehovet för balkongerna på trähusen. Uppsala Fastighetstjänst har påbörjat arbetet och genomför underhållet i etapper där balkonger i sämst skick renoveras först.
- Energideklaration genomförs under vårvintern 2018.
- Arbetet med Riksbyggens nya stadgar har avslutats och slutversionen godkänts av Riksbyggens jurister. Stadgarna kommer läggas fram första gången på årsstämman.
- Föreningen har haft två ärenden med vattenskador i badrum. Informationsbrev har gått ut till medlemmarna kring vikten av att anlita våtrums-certifierade företag och att medlemmar behöver styrelsens godkännande inför badrumsrenovering. Styrelsen har beslutat att utföra inspektion av lägenheter som fortfarande har ursprungsbadrum.
- Låsanordningen till garagedörrarna har inventerats och reparerats.
- Påbörjat arbete med kortsiktig och långsiktig underhållsplan.
- Då våra hus har ett speciellt fläktsystem har vi fått paketpris för byte av fläktmotor, fläkt och spiskåpa i de fall där samtliga enheter behöver bytas.
- Dragnig av fiber har diskuterats i samfälligheten. Bostadsrättsföreningen stödjer ej en sådan investering som anses dyr och överflödig. Föreningen har ett mycket välfungerande och förmånligt avtal med Comhem.

RB BRF Uppsalahus 31

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Uppsalahus 31 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

