

Årsredovisning

RB BRF UPPSALAHUS 33
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 716422-3641

Soara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försälning och i kontakt med din bank.



Medlemsvinsten 2016

RB BRF UPPSALAHUS 33 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren. Det här året uppgick beloppet till 12 000 kronor i återbäring samt 46 000 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga
Föreningens förvaltningsberättelse	Bilaga

ÅRSSTÄMMA

KALLELSE

Härmed kallas medlemmarna i Riksbyggens Bostadsrättsförening Uppsalahus nr 33 till ordinarie föreningsstämma

Tid: Tisdagen den 16 maj 2017 Kl. 19.00

Plats: Kvarterlokalen, Tryffelvägen 41

DAGORDNING:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
Antagande av nya stadgar, beslut två av två
(kortfattad översikt över förändringarna bifogas sist i Årsredovisningen. Förslaget till de nya stadgarna i sin helhet finns på föreningens boendewebb och hos styreslen).
- t) Stämmans avslutande.

VÄLKOMNA!

Styrelsen
2017-04-25



Förslag och ärenden som du vill att föreningsstämman skall behandla måste skriftligen anmälas till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud med skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett (1) år från utfärdandet. Endast annan medlem eller medlemmens make, sambo, registrerad partner eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF UPPSALAHUS
33 får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
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.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 36 804 631 kr.

Föreningen äger fastigheterna Norby 118:1, 119:1 och 121:1 i Uppsala kommun. På fastigheterna finns 70 lägenheter och ett elevhem samt förråd, garage och carportbyggnader. Byggnaderna är uppförda 1992.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
24	28	8	10

Dessutom tillkommer:

Elevhem	Garage	P-platser
1	39	29

Total bostadsarea: 6 345 m²

Total lokalarea: 329 m²

Årets taxeringsvärde 82 314 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 75 700 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Föreningens lokalavtal:

Företag	Verksamhet	Yta
Mumindalen	Elevhem	329 m ²

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:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Trädgårdsstadens Samfällighetsförening tillsammans med BRF Uppsalahus nr 31 och BRF Uppsalahus nr32. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar vatten, värme, Kabel-TV och gemensamhetslokal inom områden med dagisverksamhet.

Efter den senaste stämman 2016-05-18 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av
Helena Morales Johansson	Ordförande	Stämman
Krystyna Gajewska	Vice ordförande	Stämman
Julia Ternhag	Sekreterare	Stämman
Ingela Lindqvist	Ledamot	Stämman
Håkan Andersson	Ledamot	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Martin Ferngren		Stämman
Richard Wernersson		Stämman
Runo Crister Lindqvist		Stämman
Marie Foucard		Stämman
Marie Göransson		Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Jan Berghöök	Föreningsrevisor	Stämman
Tomas Jonasson	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Björn Ternhag	Föreningsrevisor	Stämman
---------------	------------------	---------

Valberedning

Anneli Björkman (sammankallande)		Stämman
Karin Bernhoff		Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 1 januari 2012 då den höjdes med 1 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 857 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 398 tkr och planerat underhåll för 800 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2016 och visar på ett underhållsbehov på ca. 762 tkr per år för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret föreslås till 864 tkr enligt underhållsplan.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll och tillkommande utgifter (standardförbättringar).

	År	Kommentar
Entrétag	2012-2013	Förlängning, hängrännor
Fasad	2012-2013	Enfam.hus, gavlar flerfam.hus
Ledbelysning	2015	
Pergola och plank	2015	

Årets utförda underhåll	Belopp tkr	
Gemensamma utrymmen	40	Elevhemmet
Installationer	125	Stamspolning, OVK
Huskropp utvändigt	635	Rengöring tak

Planerat underhåll

Renovering tak

I resultatet ingår avskrivningar med 975 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 106 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 99 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till fem personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till fyra personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 100 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret fyra överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år fem).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	6 060	5 965	5 962	5 961	5 974
Resultat efter finansiella poster	131	798	435	- 3 895	- 1 697
Årets resultat	131	798	435	- 3 874	- 1 697
Balansomslutning	81 239	82 254	82 324	83 312	86 613
Soliditet	23%	23%	22%	21%	25%
Likviditet	107%	97%	56%	45%	121%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	857	857	857	857	871
Lån, kr/m ²	9 159	9 293	9 413	9 555	9 366

*Nettoomsättningen har justerats så att även övriga rörelseintäkter ingår i beräkningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	15 899 988	355 397	1 835 420	797 920
Disposition enl. årsstämmobeslut			797 920	- 797 920
Reservering underhållsfond		600 000	- 600 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 514 194	514 194	
Årets resultat				131 189
Vid årets slut	15 899 988	441 203	2 547 534	131 189

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 547 534
Årets resultat före fondförändring	131 189
Summa överskott	<u>2 678 723</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Årets fondavsättning enligt stadgarna	-864 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	800 399
Att balansera i ny räkning	<u>2 615 122</u>

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	5 966 489	5 962 549
Övriga rörelseintäkter	3	93 833	2 736
Summa rörelseintäkter, m.m.		6 060 322	5 965 285
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-2 960 630	-2 248 290
Övriga externa kostnader	5	- 664 484	- 552 502
Personalkostnader	6	- 134 741	- 105 175
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		- 974 948	- 974 948
Summa rörelsekostnader		-4 734 803	-3 880 915
Rörelseresultat		1 325 519	2 084 370
Finansiella poster			
Utdelning andelar. Riksbyggen		46 000	46 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	525	411
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 240 855	-1 332 861
Summa finansiella poster		-1 194 330	-1 286 450
Resultat efter finansiella poster		131 189	797 920
Årets resultat		131 189	797 920

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	78 624 113	79 599 061
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>78 624 113</u>	<u>79 599 061</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500 000	500 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>500 000</u>	<u>500 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>79 124 113</u>	<u>80 099 061</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	11	1 854	40 420
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	512 928	491 228
Summa kortfristiga fordringar		<u>514 782</u>	<u>531 648</u>
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar, Riksbyggen		–	800 000
Summa kortfristiga placeringar		<u>–</u>	<u>800 000</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	1 600 062	823 568
Summa kassa och bank		<u>1 600 062</u>	<u>823 568</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 114 844</u>	<u>2 155 216</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>81 238 957</u>	<u>82 254 277</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 899 988	15 899 988
Uppskrivningsfond		–	–
Underhållsfond		441 203	355 397
Summa bundet eget kapital		16 341 191	16 255 385
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 547 534	1 835 420
Årets resultat		131 189	797 920
Summa fritt eget kapital		2 678 723	2 633 340
Summa eget kapital		19 019 914	18 888 725
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	60 234 811	61 134 811
Summa långfristiga skulder		60 234 811	61 134 811
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	889 365	889 365
Leverantörsskulder		221 112	245 544
Skatteskulder		6 832	3 207
Övriga skulder	15	210 533	236 655
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	656 390	855 970
Summa kortfristiga skulder		1 984 232	2 230 741
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 238 957	82 254 277

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid
Byggnader	Linjär	100

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	5 435 908	5 435 908
Årsavgifter, lokaler	353 721	353 721
Hyor, garage	136 500	136 800
Hyor, p-platser	40 560	39 960
Hyes- och avgiftsbortfall, garage	–	- 3 740
Hyes- och avgiftsbortfall, p-platser	- 200	- 100
	<u>5 966 489</u>	<u>5 962 549</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Övriga avgifter	–	2 425
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	131	131
Inkassointäkter	720	180
Försäkringsersättningar	92 982	–
	<u>93 833</u>	<u>2 736</u>

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	398 357	65 357
Underhåll	800 399	514 194
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	181 116	177 491
Försäkringspremier	70 927	54 025
Trädgårdsskötsel	8 428	53 568
Återbäring från Riksbyggen	- 12 000	- 8 900
Obligatoriska besiktningar	–	43 750
Övriga utgifter, köpta tjänster	167 638	–
Snö- och halkbekämpning	24 398	36 931
Samfällighetsavgift Trädgårdsstaden	1 146 240	1 146 240
Förbrukningsmateriel	55 640	7 710
El	12 577	17 520
Sophantering och återvinning	106 910	140 403
	<u>2 960 630</u>	<u>2 248 290</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	606 574	526 019
Juridiska kostnader	1 575	225
Arvode, yrkesrevisor	7 575	6 963
Möteskostnader	–	4 750
Övriga förvaltningskostnader	14 321	1 740
Kontorsmateriel	3 650	3 750
Medlems- och föreningsavgifter	5 250	5 040
Köpta tjänster	12 494	3 250
Konsultarvoden	12 325	–
Bankkostnader	720	765
	<u>664 484</u>	<u>552 502</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	56 900	50 000
Sammanträdesarvoden	38 000	29 000
Övriga ersättningar	6 000	–
Föreningsvald revisor	1 000	1 000
Utbildning, förtroendevalda	1 000	–
Summa	<u>102 900</u>	<u>80 000</u>
Sociala kostnader	<u>31 841</u>	<u>25 175</u>
	134 741	105 175

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	417	389
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	108	22
	<u>525</u>	<u>411</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	1 240 739	1 331 449
Övriga räntekostnader	116	1 412
	<u>1 240 855</u>	<u>1 332 861</u>

2016-12-31 2015-12-31

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	81 360 941	81 360 941
Mark	5 503 000	5 503 000
	<u>86 863 941</u>	<u>86 863 941</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>86 863 941</u>	<u>86 863 941</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 264 880	-6 289 932
	<u>-7 264 880</u>	<u>-6 289 932</u>
Årets avskrivning byggnader	- 974 948	- 974 948
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-8 239 828</u>	<u>-7 264 880</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>78 624 113</u>	<u>79 599 061</u>
Varav		
Byggnader	73 121 113	74 096 061
Mark	5 503 000	5 503 000
Taxeringsvärden		
bostäder	82 314 000	77 114 000
Totalt taxeringsvärde	<u>82 314 000</u>	<u>77 114 000</u>
<i>varav byggnader</i>	<i>50 388 000</i>	<i>47 388 000</i>

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

1000 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	500 000	500 000
	<u>500 000</u>	<u>500 000</u>

Not 11 Övriga fordringar

Fastighetsavgift/skatt	–	15 375
Skattekonto	1 854	25 045
	<u>1 854</u>	<u>40 420</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	–	89
Förutbetalda försäkringspremier	78 835	70 728
Förutbetalt förvaltningsarvode	134 905	133 851
Förutbetald renhållning	12 628	–
Förutbetald tomträttsavgäld	286 560	286 560
	<u>512 928</u>	<u>491 228</u>

2016-12-31 2015-12-31

Not 13 Kassa och bank

Handkassa	6 205	6 926
Förvaltningskonto i Swedbank	1 593 857	816 642
	<u>1 600 062</u>	<u>823 568</u>

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	61 124 176	62 024 176
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 889 365	- 889 365
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>60 234 811</u>	<u>61 134 811</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	1,80%	2017-12-30	23 649 823		260 000	23 389 823
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,98%	2017-02-28	11 879 711			11 879 711
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,98%	2017-03-11	1 120 000		40 000	1 080 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,34%	2018-06-20	12 994 994		150 000	12 844 994
SWEDBANK HYPOTEK AB	4,16%	2021-10-27	12 379 648		450 000	11 929 648
			<u>62 024 176</u>		<u>900 000</u>	<u>61 124 176</u>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 889 365 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 557 460 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 56 677 351 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	210 533	211 780
Övriga kortfristiga låneskulder	-	24 875
	<u>210 533</u>	<u>236 655</u>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	17 000	13 100
Upplupna räntekostnader	174 926	182 305
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	988	- 4 766
Upplupna elkostnader	1 636	1 257
Upplupna revisionsarvodena	8 500	8 800
Upplupna styrelsearvodena	56 400	41 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	9 682	-
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	387 258	614 274
	<u>656 390</u>	<u>855 970</u>


Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

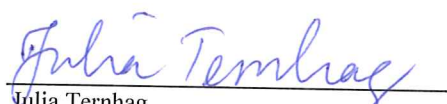
Ställda säkerheter


Fastighetsinteckning	76 809 200	76 809 200
Summa ställda pantar	<u>76 809 200</u>	<u>76 809 200</u>

Uppsala 2017-03-22


Helena Morales Johansson



Krystyna Gajewska


Julia Ternhag


Ingela Lindqvist


Håkan Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20/4 2017


Tomas Jonasson
Auktoriserad revisor
Godkänd


Jan Berghöök
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Brf Uppsalahus nr 33, org.nr 716422-3641

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Uppsalahus nr 33 för år 2016. 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 december 2016 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 nr 33, för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 20 april 2017


Tomas Jonasson
Godkänd revisor

Verksamhetsberättelse

Under verksamhetsåret 2016 har styrelsen hållit 10 protokollförda styrelsemöten. Utöver dessa har årsstämma hållits i maj. Flera medlemmar i styrelsen avgick och både ordförande- och sekreterarposten övertogs av nya medlemmar.

Två städdagar har genomförts med diverse underhållsinsatser såsom städning, lövkattning, behandling av trätallar m.m.

I början av året tecknade föreningen en kollektiv bostadsrättsförsäkring hos Folksam som tillägg till hemförsäkring och som gäller vid skadehändelser såsom brand och läckage.

Från och med våren har styrelsen ett avtal med Riksbyggen om teknisk förvaltning för att underlätta med styrelsearbetet.

Under våren påbörjade Riksbyggen arbetet med att sköta urgallring och beskärning av samtliga häckar och buskar på innergårdar, gårdarnas utsidor samt kring cykelvägar etc. på gårdarna Skogen, Dalen, Gläntan och Parken. Beskärningen ska därefter ske mellan vinter och vår.

Alla gårdar har fått nya pergola uppsatta och nya trädgårdsmöbler.

Under andra hälften av 2016 har kommunen påbörjat gallring och skötsel av kommunens skog och delar av Murkelskogen som gränsar till föreningen.

Konstverken i föreningens område samt i de andra områden som tillhör samma samfällighet har restaurerats och förbättrats med belysning.

En parkeringsplats för besökande har gjorts om till boendeparkering.

Renovering av husens tak har planerats och har delvis upphandlats och genomförts år 2016. Renovering kommer att fortsätta under år 2017.

Under detta verksamhetsår har lån omförhandlats. En ny underhållsplan har upprättats för föreningens framtida underhållsbehov.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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. Bränsletillägg 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.

vårdeminskning 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 skuldyngd 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.

Vårdeminskning 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.

RB BRF UPPSALAHUS 33

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF UPPSALAHUS 33 i samarbete med Riksbyggen

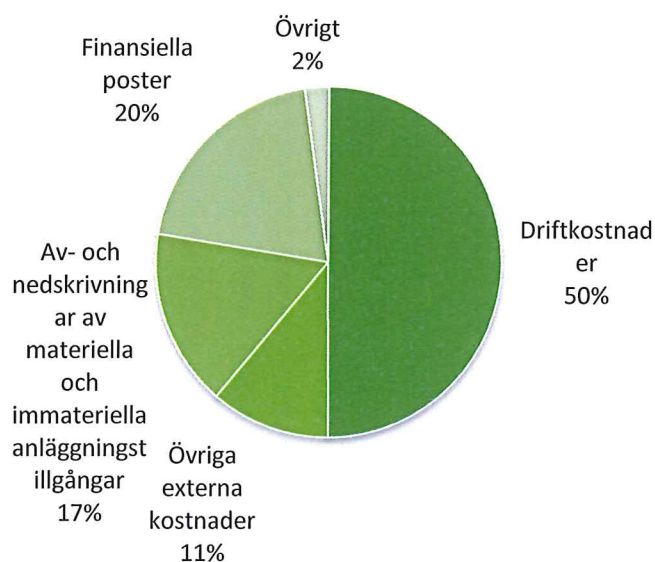
Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

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

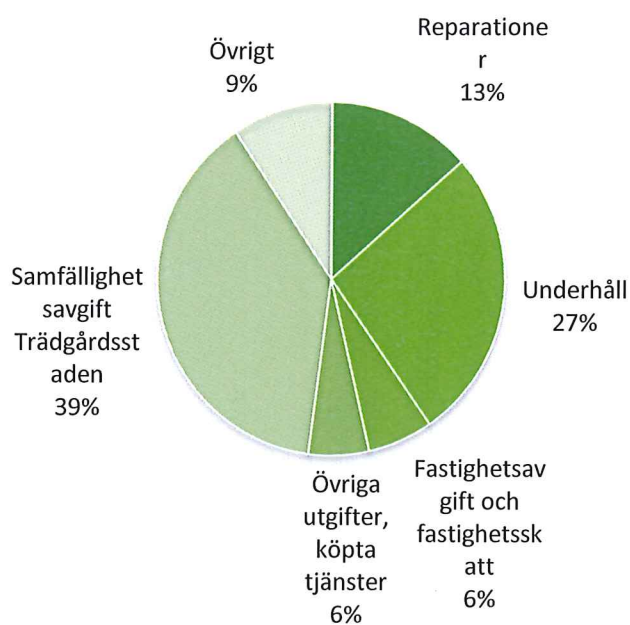
RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	2 960 630	2 248 290
Övriga externa kostnader	664 484	552 502
Personalkostnader	134 741	105 175
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	974 948	974 948
Finansiella poster	1 194 330	1 286 450
Summa kostnader	5 929 133	5 167 365



Driftkostnadsfördelning	2016	2015
Reparationer	398 357	65 357
Underhåll	800 399	514 194
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	181 116	177 491
Försäkringspremier	70 927	54 025
Trädgårdsskötsel	8 428	53 568
Återbäring från Riksbyggen	- 12 000	- 8 900
Obligatoriska besiktningar	0	43 750
Övriga utgifter, köpta tjänster	167 638	0
Snö- och halkbekämpning	24 398	36 931
Materiel, skötsel och städning	0	0
Samfällighetsavgift Trädgårdsstaden	1 146 240	1 146 240
Förbrukningsmateriel	55 640	7 710
El	12 577	17 520
Sophantering och återvinning	106 910	140 403
Summa driftkostnader	2 960 630	2 248 290



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2016	2015
BOA (kvm):	6345	6345
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	63	10
Underhåll	126	81
Fastighetsavgift och fastighetskatt	29	28
Försäkringspremier	11	9
Trädgårdsskötsel	1	8
Återbäring från Riksbyggen	-2	-1
Obligatoriska besiktningar	0	7
Övriga utgifter, köpta tjänster	26	0
Snö- och halkbekämpning	4	6
Materiel, skötsel och städning	0	0
Samfällighetsavgift Trädgårdsstaden	181	181
Förbrukningsmateriel	9	1
El	2	3
Sophantering och återvinning	17	22
Summa driftkostnader	467	354

Översikt de viktigaste ändringarna av stadgarna vid byte från 2004 års normalstadgar till version 2016:1 av 2014 års normalstadgar

Föreningens firma (§ 1)

Genitiv-s:et på Riksbyggen har tagits bort. Firman har ändrats från *Riksbyggens bostadsrättsförening...* till *Riksbyggen bostadsrättsförening...*

Anledningen till att s:et har tagits bort är att det gav intryck av att Riksbyggen äger föreningen, vilket inte är korrekt då varje förening är en självständig juridisk person.

Kooperativ koppling och hållbar utveckling (§ 1)

Den kooperativa identiteten omnämns alltså i stadgarna men kopplingen sker till de kooperativa principerna istället för att föreningen ska främja de kooperativa idéerna inom i första hand bostadsförsörjningen.

Ny lydelse.

"Föreningen ska i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer till uttryck i dessa stadgar och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling."

Tidigare lydelse.

"Föreningen skall i sin verksamhet även i övrigt främja de kooperativa idéerna, i första hand inom bostadsförsörjningen."

Diskriminering (§ 5 – tidigare § 8)

Bestämmelsen om diskriminering i de nya stadgarna baseras på reglerna i diskrimineringslagen (2008:567), vilken trädde ikraft 1 januari 2009. Tidigare lydelse av diskrimineringsbestämmelsen i stadgarna baserades på 16 kap. 9 § brottsbalken om olaga diskriminering. Noteras ska att olaga diskriminering alltså är brottsligt. Diskrimineringslagen har till ändamål att motverka diskriminering och på andra sätt främja lika rättigheter och möjligheter oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder. Lagen förbjuder diskriminering bland annat vid tillhandahållandet av bostäder.

Ny lydelse.

"Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder."

Tidigare lydelse.

"Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet, etniskt ursprung, religion eller sexuell läggning."

Andelsmedlemskap föräldrar och barn (§ 6)

Såväl enligt de tidigare stadgarna som enligt de nya är bostadslägenheterna avsedda för permanentboende åt bostadsrättshavaren. Inte ovanligt är dock att föräldrar och barn vill förvärva bostadslägenhet gemensamt trots att de inte har för avsikt att bo gemensamt i lägenheten. För att ge styrelsen möjlighet att godkänna medlemskap i sådana situationer, utan att bryta mot stadgarna, har de nya stadgarna kompletterats med nedan bestämmelse. Den ger styrelsen möjlighet, men inte skyldighet, att bevilja medlemskap åt föräldrar och barn som förvärvar bostadsrätt gemensamt trots att inte alla ska bo permanent i lägenheten.

”Vid andelsförvärv, där bostadsrätten efter förvärvet innehåses av förälder/föräldrar och barn, äger dock styrelsen rätt att bevilja undantag från bosättningskravet och bevilja medlemskap åt förvärvare som inte avser att permanent bosätta sig i lägenheten förutsatt att någon av andelsägarna avser att göra så. Se dock följande stycke angående styrelsens rätt att neka medlemskap vid andelsförvärv.

Styrelsens rätt att neka medlemskap vid andelsförvärv framgår av nedan stycke som språkligt, men inte i sak, har ändrats jämfört med tidigare version av stadgarna.

Den som förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap. Om bostadsrätten efter förvärvet innehåses av makar, eller om bostadsrätten avser en bostadslägenhet, sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) är tillämplig, gäller dock vad som anges i 2 kap 3 och 5 §§ bostadsrättslagen.”

Upplåtelse av bostadsrätten i andra hand (§§ 16, 18, 24, 39 och 42 - tidigare §§ 12, 36, 41 och 43)

Den 2 juli 2014 trädde nya lagregler om upplåtelse av bostadsrätt i andra hand i kraft. Bostadsrättshavaren behöver inte längre ha ”beaktansvärda skäl” för att upplåta lägenheten i andra hand utan endast ”skäl”. Ordet ”beaktansvärda” finns därför inte med i § 24 som reglerar upplåtelse av lägenheten i andra hand i de nya stadgarna, tidigare reglerades andrahandsupplåtelse i § 36.

Genom lagändringen ges föreningen rätt att ta ut en avgift av den som upplåter sin lägenhet i andra hand förutsatt att stadgarna innehåller reglering om detta. De nya stadgarna innehåller sådan reglering i § 18, se lydelse nedan, och komplettering har även gjorts i § 16 som reglerar vilka avgifter föreningen får ta ut.

”Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid upplåtelse av bostadsrätten i andra hand ta ut en avgift som ska betalas av bostadsrättshavaren. Avgiften per år får högst uppgå till ett belopp motsvarande tio (10) procent av gällande prisbasbelopp för året lägenheten är upplåten i andra hand. Om lägenheten upplåts under del av år beräknas max avgift efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Dröjsmål med betalning av avgiften för andrahandsupplåtelse kan leda till förverkande av bostadsrätten. Möjlighet till återvinning finns på samma sätt som vid försenad årsavgiftsbetalning. Förverkandebestämmelsen (§ 39 – tidigare § 42) och återvinningsbestämmelsen (§ 42 – tidigare § 43) har justerats så att detta framgår.

Fastställande av årsavgiften (§17)

Den allmänna skrivningen om hur styrelsen ska fastställa årsavgiften har uppdaterats (första stycket § 17). Detta med anledning av de nya reglerna om avskrivning av byggnader som innebär att bostadsrättsföreningar inte får tillämpa progressiv avskrivning. Enligt den uppdaterade lydelsen i stadgarna ska styrelsen fastställa årsavgiften så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Enligt den tidigare lydelsen skulle årsavgifterna tillsammans med övriga intäkter täcka föreningens kostnader jämte avsättning till fonder. Vissa har tolkat sistnämnda lydelse som att det strider mot stadgarna att låta föreningen gå med förlust, vilket en del föreningar gör som tillämpar linjär avskrivning men inte tar ut en avgift som täcker hela avskrivningskostnaden. Vad gäller avsättning till fonder ska avsättning till underhållsfond alljämt ske vilket regleras i § 38.

Vidare har bestämmelsen kompletterats i andra stycket med reglering om debitering efter förbrukning vid individuell mätning (IMD). Detta med anledning av kravet på debitering baserat på individuell mätning (IMD) från 1 juni 2015. Enligt BRL gäller från nämnda datum att om en kostnad för lägenhetens uppvärmning, nedkyllning, varmvatten eller el kan påföras medlemmen efter individuell mätning ska beräkningen av årsavgiften, till den del den avser sådan kostnad, ske med utgångspunkt i uppmätt förbrukning. Den nya bestämmelsen innebär att alla bostadsrättsföreningar som har utrustning för individuell mätning har skyldighet att debitera utifrån verklig förbrukning. Ännu finns inget krav på att installera sådan utrustning i föreningar som saknar sådan.

Ändring av andelstalen som inte medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen (§ 17)

Styrelsen ges möjlighet att besluta om ändring av andelstalen som görs utan att det inbördes förhållandet mellan andelstalen rubbas. Detta är fallet om ändring av alla andelstal görs proportionerligt. Så sker framförallt när en förenings andelstal inte summerar på 1,0 men man vill att de ska göra så.

”Styrelsen får besluta om ändring av andelstal som inte medför rubbning av inbördes förhållanden.”

Ändrat ansvar för överlåtelseavgiften (§ 18 – tidigare § 12)

Betalningsansvaret för överlåtelseavgiften har flyttats från överlåtaren till förvärvaren. Detta med anledning av att det ibland har varit svårt att få betalt av den som lämnat föreningen och betalningsviljan torde vara större hos den som just blivit medlem i föreningen.

Fördelning av underhållsansvaret för lägenheten mellan föreningen och bostadsrättshavaren - ändringar och kompletteringar (§§ 26-29 – tidigare § 31)

Ändring har skett av underhållsansvaret för viss inredning och underhållsansvaret har uttryckligen reglerats inom ett par områden där sådan reglering tidigare saknades, se nedan. Vidare har förtydligats att föreningens ansvar endast avser inredning och installationer som föreningen försett lägenheten med. Detta för att undvika oklarheter vad gäller ansvaret för egendom som bostadsrättshavaren tillfört lägenheten (t.ex. inglasning). Därtill anges att bostadsrättshavaren ansvarar för egendom som bostadsrättshavaren eller tidigare bostadsrättshavare tillfört lägenheten.

Ändringar och kompletteringar

- Ytterdörren med tillhörande karmar – ansvaret flyttas från Brh till föreningen
- Balkong- och altandörrar med tillhörande karmar. Anges uttryckligen att föreningen har ansvaret.
- Takterrass. Anges uttryckligen att Brh ansvarar för renhållning och snöskottning (tidigare angavs endast att Brh ansvarade för renhållning och snöskottning av balkong, altan och uteplats)
- Fönsterkarmar – ansvaret flyttas från Brh till föreningen
- Ledningar och anordningar för informationsöverföring – Idag saknas reglering. Brh får ansvaret för ledningar och anordningar som är synliga i lägenheten, föreningen för övrigt.
- Eldstäder och rökkanaler. Idag saknas uttrycklig reglering. Brh får ansvaret för eldstäder och föreningen för rökkanaler.
- Elektrisk handdukstork. Idag saknas reglering. Brh får ansvaret.
- Värmepanna/värmepump. Idag saknas reglering (och ansvaret hanteras olika i olika föreningar). Föreningen får ansvaret.
- Brevinkast. Ansvaret flyttas från Brh till föreningen.
- Fastighetsboxar, staket. Idag saknas reglering. Föreningen får ansvaret.
- Föreningen ansvarar för skärmväggar vid uteplatser
- Brh ansvarar för brevlådor.

Allmänt om styrelsens uppgifter m m (§§ 47 och 49 – tidigare § 16)

I de nya stadgarna anges att *styrelsen ska arbeta för utbildning av och information till medlemmarna*. Tidigare angavs att styrelsen skulle arbeta för *studie- och fritidsverksamhet*. Därefter anges, nu liksom tidigare, att styrelsen ska lösa frågor i samband med skötseln av föreningens egendom så att medlemmarnas trivsel och aktiva deltagande i verksamheten främjas.

I de nya stadgarna finns inte den tidigare skrivningen med enligt vilken styrelsen *genom olika aktiviteter skulle öka medlemmarnas samhörighet*. Däremot anges alltså att styrelsen med hänsyn till bostadsrättshavarnas olika förutsättningar ska skapa likvärdiga möjligheter för alla att nyttja bostadsrätten.

Enligt de nya stadgarna ska brandskyddsansvarig utses. Vidare har studieorganisations ersatts med en utbildningsansvarig. Därtill anges att miljöansvarig kan utses. Bestämmelsen om styrelsens funktionärer lyder enligt nedan.

”Om inte föreningsstämman beslutar annat, ska styrelsen inom sig utse ordförande vid det styrelsesammanträde som hålls i anslutning till den ordinarie föreningsstämman eller i anslutning till extra föreningsstämma i den mån styrelseval har förekommit på sådan stämma. Om stämman väljer att utse ordförande ska styrelsen inom sig utse en vice ordförande. Vid samma styrelsesammanträde ska även sekreterare, brandskyddsansvarig, och i förekommande fall, utbildningsansvarig samt miljöansvarig utses.”

Beslut om bostadsrättstillägg och kollektivanslutning till bredband m m (§ 53)

Rätten för föreningen att teckna bostadsrättstillägg och avtal om kollektivanslutning till bredband, telefoni, betal-TV och liknande förmedlade tjänster regleras. I dagsläget

råder oklarhet om hur sådana beslut ska fattas när inget anges i stadgarna. Vare sig lagregler eller vägledande praxis finns.

Styrelsen ges rätt att teckna bostadsrättstillägg för lägenheterna medan stämmobeslut krävs för kollektivanslutning till bredband, telefoni, betal-TV och liknande förmedlade tjänster, se nedan.

”Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företrädare för föreningen får besluta att teckna försäkring som omfattar bostadsrätthavarens underhålls- och reparationsansvar, s k bostadsrättstillägg.”

”Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företrädare för föreningen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande träffa avtal om att ansluta lägenheterna till bredband, telefoni, TV-betalkanaler eller liknande förmedlade tjänster.”

Valberedningen, antal ledamöter och uppgifter (§ 57)

Stadgarna har kompletterats med bestämmelse om antal ledamöter och uppgifter för valberedningen. Tidigare angavs endast i dagordningen till ordinarie föreningsstämma att valberedning ska väljas.

”Vid ordinarie föreningsstämma utses årligen minst två (2) ledamöter till valberedningen. Deras uppdrag gäller för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits.”

Valberedningens uppgift är att föreslå valbara och lämpliga kandidater till förtroendeposter som föreningsstämman ska välja.”

När stämma ska hållas (§ 58)

Ordinarie stämma benämns i bestämmelsen årsstämma vilket överensstämmer med nuvarande lagstiftning. Årsstämman ska precis som tidigare hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår, dock har tiden mellan då revisorerna överlämnat sin berättelse och stämman utökats från två till tre veckor i enlighet med lagändringar. I övrigt endast redaktionella ändringar av bestämmelsen.

Personlig kallelse (tidigare § 27)

Skrivningen att styrelsens ledamöter och suppleanter för dessa, liksom revisorer och suppleanter för dessa, ska kallas personligen finns inte med i de nya stadgarna.

Kallelsetider (§ 60)

Kallelsetiden till ordinarie stämma har ändrats så att kallelse kan ske tidigast sex veckor (tidigare fyra) och senast två veckor (oförändrat) före stämman. Kallelsetiden för extra stämma har ändrats från tidigast fyra veckor och senast en vecka före stämman till tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman. Särskilda kallelsefrister gäller då stämman ska behandla ändring av stadgarna, fråga om likvidation eller fråga om fusion. Stadgarna har utformats i enlighet med detta.

Ombud vid föreningsstämma (§ 62 – tidigare § 26)

Ombudsbestämmelsen har kompletterats med uttrycklig skrivning om vad som gäller när flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt i frågan om deras möjlighet att företräda annan medlem som ombud.

Vilka som får vara ombud har ändrats, ”närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen” har tagits bort och ”föräldrar, syskon och barn” har tillkommit. Bestämmelsen lyder numera

Ombud får endast vara:

- *annan medlem (innehavar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt får endast en av dem företräda annan medlem som ombud)*
- *medlemmens make/registrerad partner*
- *sambo*
- *föräldrar*
- *syskon*
- *barn.*

Styrelsens överlämnande av årsredovisning etc (§ 67)

Tiden för styrelsens överlämnande av årsredovisning till revisorerna har ändrats från inom fyra (4) månader från varje räkenskapsårs utgång till senast sju (7) veckor innan årsstämman.

Revisorernas granskning (§69)

Tiden för revisorernas revision och överlämning till styrelsen har ändrats från trettio (30) dagar efter det styrelsen avlämnat årsredovisningen till revisorerna till inom fyra (4) veckor från dess.

Årsredovisningen och revisorernas berättelse (§70)

Tiden för när styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen har ändrats från en till två veckor före årsstämman.

Övriga ändringar

Utöver ovan ändringar i sak har stadgarna ny systematik. Bestämmelser har flyttats och delats upp och bestämmelser som handlar om samma ämne, t.ex. hur lägenheten får användas, har samlats under gemensamma rubriker. Förhoppningsvis gör detta det lättare att hitta i stadgarna. Vidare har vissa språkliga ändringar gjorts.