

---

# Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

RB BRF Uppsalahus 33  
Org nr: 716422-3641



# ÅRSSTÄMMA

## KALLELSE

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

**Tid:** Onsdagen 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 jämte stämмоordföranden ska 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.
- t) Stämmans avslutande.

VÄLKOMNA!

Styrelsen  
2018-04-27

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.

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	4
Resultaträkning .....	9
Balansräkning .....	10
Noter .....	12





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Uppsalahus 33 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-05-16. Nuvarande stadgar registrerades 2017-08-01.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 36 804 631 kr

I resultatet ingår avskrivningar med 975 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 916 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Proinova AB.

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

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
	24	28	8	10		70

### Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
	1	39	29

Total bostadsarea: 6345 m<sup>2</sup>

Varav hyresrätter: 0 m<sup>2</sup>

Total lokalarea: 329 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 82 314 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 82 314 000 kr

### Föreningens lokalavtal:

Företag	Verksamhet	Yta
Mumindalen	Elevhem	329 m <sup>2</sup>

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

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Trädgårdsstaden Samfällighetsförening tillsammans med BRF Uppsalahus nr 31 och BRF Uppsalahus nr 32. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar vatten, värme, kabel-TV och gemensamhetslokal inom området med dagisverksamhet.

### 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 450 tkr och planerat underhåll för 52 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan: 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 planerat att utföra nedanstående underhåll.**

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Entrétak	2012-2013	Förlängning, hänggrännor
Fasad	2012-2013	Enfam.hus, gavlar flerfam.hus
LED-belysning	2015	
Pergola och plank	2015	
Gemensamma utrymmen	2016	Elevhemmet
Installationer	2016	Stamspolning, OVK
Huskropp utvändigt	2016	Rengöring tak

### Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	52

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

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Helena Morales Johansson	Ordförande	Stämman	2018
Marie Foucard	Ledamot	Stämman	2019
Runo Crister Lindqvist	Vice Ordförande	Stämman	2018
Björn Ternhag	Sekreterare	Stämman	2019
Henrik Karlsson	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Becki Pingel	Stämman	2019
Boel Sellberg	Stämman	2019
Annelie Lundevall	Stämman	2019
Johan Bengtsson	Stämman	2019
Marie Göransson	Riksbyggen Avgått under året	

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Borev revisionsbyrå	Revisor	Stämman
Jan Berghök	Föreningsrevisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Mats Eriksson	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Anneli Björkman	Stämman
Krystyna Gajewska	Stämman

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 105.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6.

Årets avgående medlemmar uppgår till 6.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 105.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2009-07-01 då den sänktes med 1 %.

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

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 857 kr/m<sup>2</sup>/år.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	5 964	6 060	5 965	5 962	5 961
Resultat efter finansiella poster	941	131	798	4 335	-3 895
Årets resultat	941	131	798	435	-3 874
Balansomslutning	81 398	81 239	82 254	82 324	83 312
Soliditet %	25	23	23	22	21
Likviditet %	154	107	97	56	45
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	857	857	857	857	857
Lån, kr/m <sup>2</sup>	9 014	9 159	9 293	9 413	9 555

**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	15 899 988	441 203	2 547 534	131 189
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				
Disposition enl. årsstämmobeslut			131 189	-131 189
Föregående års reservering underhållsfond		864 000	-864 000	
Föregående års ianspråktagande av underhållsfond		-800 399	800 399	
Reservering underhållsfond		864 000	-864 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-52 238	52 238	
Nya insatser och upplåtelseavgifter				
Överföring från uppskrivningsfonden				
Årets resultat				940 767
<b>Vid årets slut</b>	<b>15 899 988</b>	<b>1 316 566</b>	<b>1 803 360</b>	<b>940 767</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	2 678 723
Årets resultat	940 767
Föregående års fondavsättning enligt stadgarna	-864 000
Föregående års ianspråktagande av underhållsfond	800 399
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-864 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	52 238
<b>Summa</b>	<b>2 744 127</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>2 744 127</b>
-----------------------------------	------------------

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 964 167	5 966 489
Övriga rörelseintäkter	Not 3	44 573	93 833
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 008 740</b>	<b>6 060 322</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 091 759	-2 960 630
Övriga externa kostnader	Not 5	-722 989	-664 484
Personalkostnader	Not 6	-122 797	-134 741
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-975 356	-974 948
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 912 901</b>	<b>-4 734 803</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 095 839</b>	<b>1 325 519</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	Not 8	0	46 000
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	46 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	27	525
Räntekostnader och liknande poster	Not 11	-1 201 099	-1 240 855
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 155 072</b>	<b>-1 194 330</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>940 767</b>	<b>131 189</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>940 767</b>	<b>131 189</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 12	77 648 757	78 624 113
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>77 648 757</b>	<b>78 624 113</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	500 000	500 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500 000</b>	<b>500 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>78 148 757</b>	<b>79 124 113</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	5 273	0
Övriga fordringar	Not 15	10 867	1 854
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	356 371	512 928
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>372 511</b>	<b>514 782</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	2 876 294	1 600 062
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 876 294</b>	<b>1 600 062</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 248 805</b>	<b>2 114 844</b>
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>81 397 562</b>	<b>81 238 957</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	15 899 988	15 899 988	
Fond för yttre underhåll	1 316 566	441 203	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>17 216 554</b>	<b>16 341 191</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	1 803 360	2 547 534	
Årets resultat	940 767	131 189	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 744 127</b>	<b>2 678 723</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>19 960 681</b>	<b>19 019 914</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	59 324 176	60 234 811
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>59 324 176</b>	<b>60 234 811</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	835 000	889 365
Leverantörsskulder	Not 20	77 393	221 112
Skatteskulder	Not 21	13 549	6 832
Övriga skulder	Not 22	225 217	210 533
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	961 545	656 390
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 112 705</b>	<b>1 984 232</b>
<b>Summa Eget kapital och Skulder</b>		<b>81 397 562</b>	<b>81 238 957</b>

# 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. Räkna 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	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

**Not 2 Nettoomsättning**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 435 987	5 435 908
Årsavgifter, lokaler	353 721	353 721
Hyror, garage	136 200	136 500
Hyror, p-platser	41 260	40 560
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 800	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 200	-200
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 964 167</b>	<b>5 966 489</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga ersättningar	1 120	0
Fakturerade kostnader	540	720
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	57	131
Övriga rörelseintäkter	400	0
Försäkringsersättningar	42 456	92 982
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>44 573</b>	<b>93 833</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-52 238	-800 399
Reparationer	-450 044	-398 357
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-187 833	-181 116
Samfällighetsavgifter	-1 146 240	0
Försäkringspremier	-78 835	-70 927
Återbäring från Riksbyggen	9 800	12 000
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-167 638
Snö- och halkbekämpning	-22 163	-24 398
Drift och förbrukning, övrigt	0	-1 146 240
Förbrukningsinventarier	-5 102	-55 640
Fastighetsel	-15 574	-12 577
Sophantering och återvinning	-110 064	-106 910
Förvaltningsarvode drift	-33 466	-8 428
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-2 091 759</b>	<b>-2 960 630</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-634 282	-606 574
Arvode, yrkesrevisorer	-7 406	-7 575
Övriga förvaltningskostnader	-11 678	-14 321
Kreditupplysningar	0	-1 575
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 496	0
Kontorsmateriel	-5 497	-3 650
Medlems- och föreningsavgifter	-5 250	-5 250
Konsultarvoden	-50 625	-12 325
Bankkostnader	-980	-720
Övriga externa kostnader	-775	-12 494
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-722 989</b>	<b>-664 484</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-55 000	-56 900
Sammanträdesarvoden	-39 500	-38 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-7 000
Övriga personalkostnader	0	-1 000
Sociala kostnader	-26 297	-31 841
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-122 797</b>	<b>-134 741</b>

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

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-975 356	-974 948
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-975 356</b>	<b>-974 948</b>

**Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Utdelning på aktier och andelar i koncernföretag	0	46 000
<b>Summa resultat från andelar i koncernföretag</b>	<b>0</b>	<b>46 000</b>

**Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	46 000	0
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>46 000</b>	<b>0</b>

**Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	417
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	108
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	26	0
Övriga ränteintäkter	1	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>27</b>	<b>525</b>

**Not 11 Räntekostnader och liknande poster**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-1 201 099	0
Övriga räntekostnader	0	-1 240 855
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 201 099</b>	<b>-1 240 855</b>



**Not 12 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	81 360 941	81 360 941
Mark	5 503 000	5 503 000
	<b>86 863 941</b>	<b>86 863 941</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>86 863 941</b>	<b>86 863 941</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-8 239 828	-7 264 880
	<b>- 8 239 828</b>	<b>- 7 264 880</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-975 356	-974 948
	<b>- 975 356</b>	<b>- 974 948</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 9 215 184</b>	<b>- 8 239 828</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

## Varav

Byggnader	72 145 757	73 121 113
Mark	5 503 000	5 503 000

**Taxeringsvärden**

Byggnader	33 000 000	
Mark	10 800 000	
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>43 800 000</b>	

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	2017-12-31	2016-12-31
Andra långfristiga fordringar	500 000	500 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	5 273	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>5 273</b>	<b>0</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	10 867	1 854
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>10 867</b>	<b>1 854</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	81 903	78 835
Förutbetalt förvaltningsarvode	170 330	134 905
Förutbetald renhållning	8 618	12 628
Förutbetald samfällighetsavgift	95 520	0
Förutbetald tomträttsavgäld	0	286 560
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>356 371</b>	<b>512 928</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2017-12-31	2016-12-31
Handkassa	4 737	6 205
Transaktionskonto	2 871 557	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	1 593 857
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 876 294</b>	<b>1 600 062</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	60 159 176	61 124 176
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-835 000	-889 365
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>59 324 176</b>	<b>60 234 811</b>

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,20 %	2018-04-03	23 389 823,00	0,00	325 000,00	23 064 823,00
SWEDBANK	1,34 %	2018-06-20	12 844 994,00	0,00	150 000,00	12 694 994,00
SWEDBANK	0,83%	2018-12-31	11 879 711,00	0,00	0,00	11 879 711,00
SWEDBANK	0,98%	2019-09-11	1 080 000,00	0,00	40 000,00	1 040 000,00
SWEDBANK	4,16%	2021-10-27	11 929 648,00	0,00	450 000,00	11 479 648,00
<b>Summa</b>			<b>61 124 176,00</b>	<b>0,00</b>	<b>965 000,00</b>	<b>60 159 176,00</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 835 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 887 000 kr årligen.

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	835 000	889 365
<b>Summa övriga skulder till kreditinstitut</b>	<b>835 000</b>	<b>889 365</b>

**Not 20 Leverantörsskulder**

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	77 393	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	221 112
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>77 393</b>	<b>221 112</b>

**Not 21 Skatteskulder**

	2017-12-31	2016-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	187 833	181 116
Debiterad preliminärskatt	-174 284	-174 284
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>13 549</b>	<b>6 832</b>

**Not 22 Övriga skulder**

	2017-12-31	2016-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	205 932	210 533
Övriga skulder	19 285	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>225 217</b>	<b>210 533</b>

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna sociala avgifter	13 448	17 000
Upplupna räntekostnader	100 697	174 926
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	138 855	988
Upplupna elkostnader	3 412	1 636
Upplupna revisionsarvoden	8 500	8 500
Upplupna styrelsearvoden	52 100	56 400
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	9 682
Beräknat förvaltningsarvode	32 334	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	612 199	387 258
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>961 545</b>	<b>656 390</b>

**Ställda säkerheter**

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	76 809 200	76 809 200

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

**Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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

Styrelsens underskrifter

Uppsala 20180415

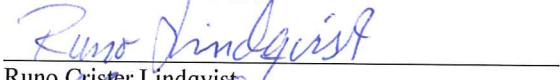
Ort och datum



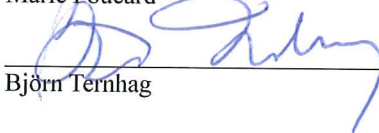
Helena Morales Johansson



Marie Foucard



Runo Crister Lindqvist



Björn Ternhag

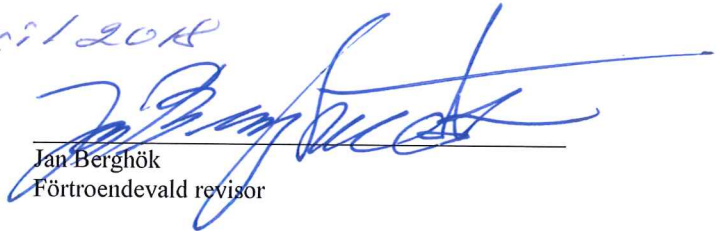


Henrik Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 april 2018



Tomas Jonasson  
Revisor



Jan Berghök  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalande*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Uppsalahus 33, 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som en del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen vi jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB Brf Uppsalahus 33, 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenlig 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 26 april 2018

  
Tomas Jonasson  
Revisor



---

# 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 både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

