

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

RB BRF Uppsalahus 33
Org nr: 716422-3641



Innehållsförteckning

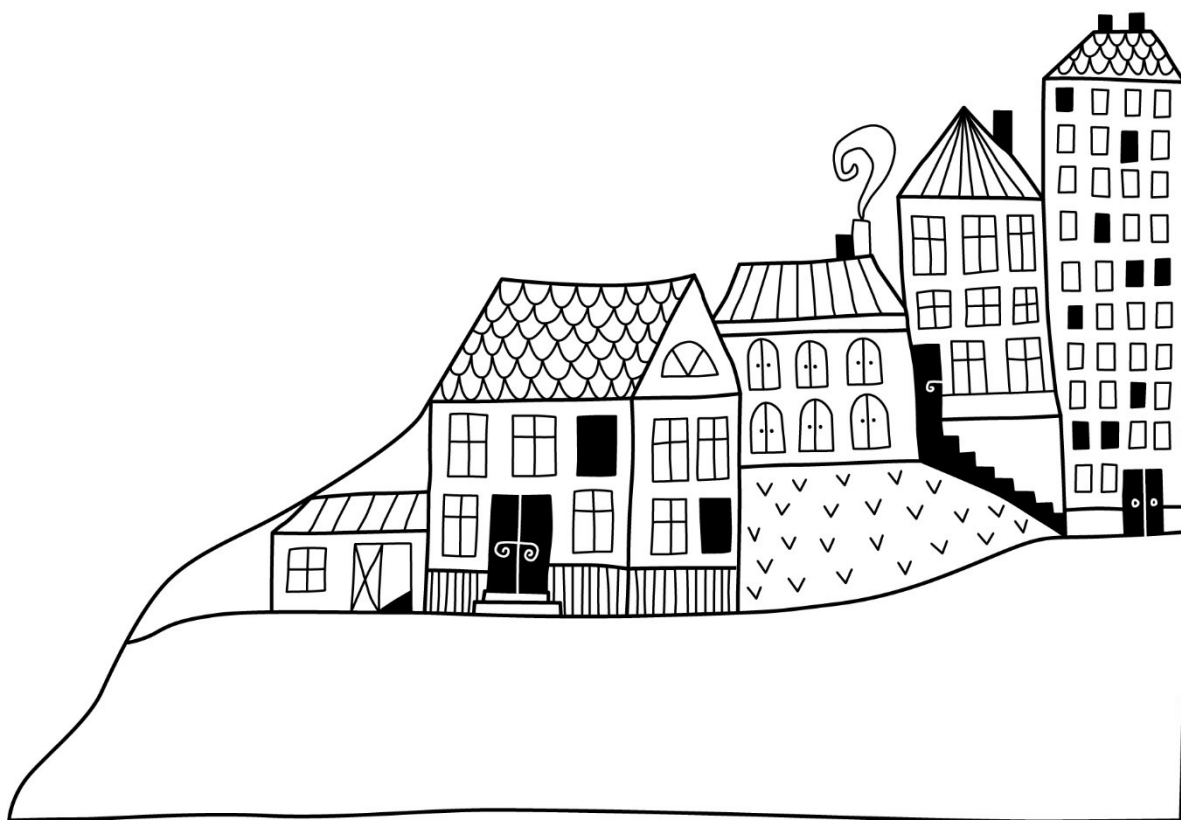
Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Uppsalahus 33 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 154% till 207%.

I resultatet ingår avskrivningar med 975 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 123 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

r.kv.	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
		24	28	8	10		70

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
	1	39	29

Total tomtarea 20 737 m²

Total bostadsarea 6 345 m²

Total lokalarea 329 m²

Årets taxeringsvärde 93 906 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 82 314 000 kr

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Uppland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice

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 174 053 kr och planerat underhåll för 192 000 kr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i november 2017 och visar på ett underhållsbehov på ca 857 tkr per år för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret föreslås till 842 tkr enligt underhållsplan.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Entrétag	2012-2013	Förlängning, hängrännor
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
Målning av parkeringslinjer	2018	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp	Kommentar
Huskropp utvändigt	192 000 kr	Rengöring tak, balkonger och carportar

Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll av tak	2019	Fortsättning av påbörjat underhåll
Byte nycklar gemensamma utrymmen	2019	
Byte sand i sandlådor	2019	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jonas Walldén	Ordförande	2019
Björn Ternhag	Sekreterare	2019
David Fogelström	Vice ordförande	2019
Annelie Lundevall	Ledamot	2019
Henrik Karlsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Johan Bengtsson	Suppleant	2019
Rita Lyttkens	Suppleant	2019
Ronnie Pingel	Suppleant	2019
Peter Foucard	Suppleant	2019
Erik Lif	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Borev Revision AB	Revisor	2019
Jan Berghök	Förtroendevald revisor	2019

Revisorssuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mats Eriksson	Förtroendevald revisorssuppleant	2019

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marie Foucard	Sammanställande	2019
Eva Mörk		2019

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 101 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 101 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2012-01-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2019-01-01.

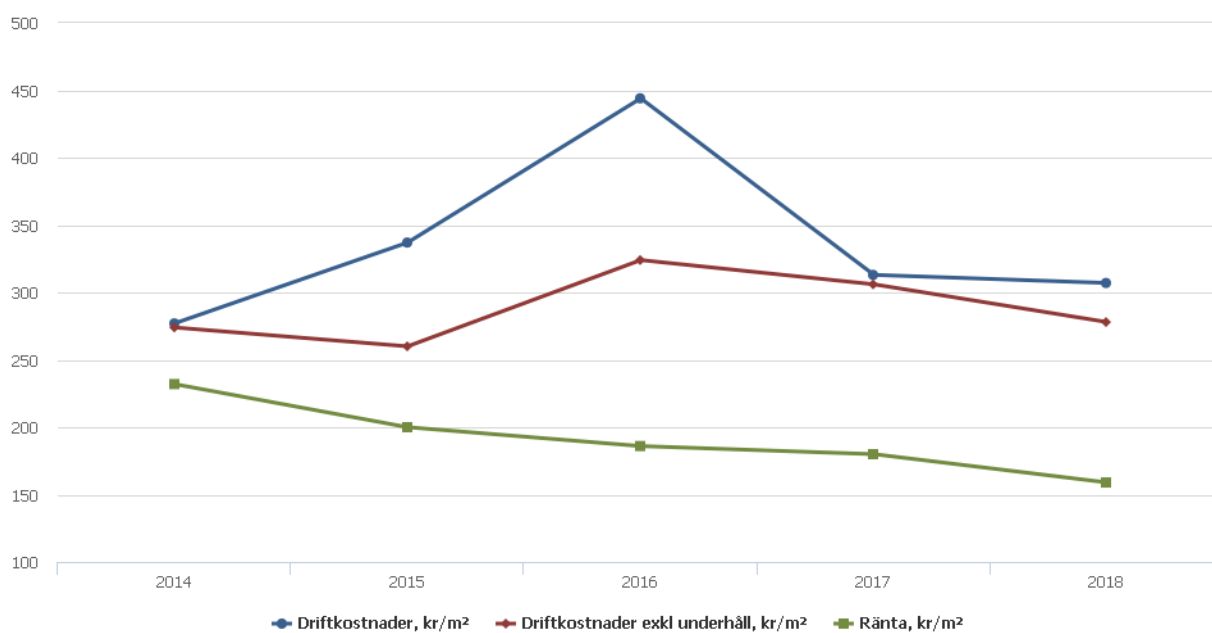
Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 868 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	5 962	5 964	6 060	5 965	5 962
Resultat efter finansiella poster	1 148	941	131	798	435
Årets resultat	1 148	941	131	798	435
Balansomslutning	81 746	81 398	81 239	82 254	82 324
Soliditet %	26	25	23	23	22
Likviditet %	207	154	107	97	56
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	857	857	857	857	857
Driftkostnader, kr/m ²	307	313	444	337	277
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	278	306	324	260	274
Ränta, kr/m ²	159	180	186	200	232
Underhållsfond, kr/m ²	295	197	66	53	1
Lån, kr/m ²	8 889	9 014	9 159	9 293	9 413



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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	15 899 988	1 316 566	1 803 360	940 767
Disposition enl. årsstämmobeslut			940 767	-940 767
Reservering underhållsfond		842 000	-842 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-192 000	192 000	
Årets resultat				1 147 937
Vid årets slut	15 899 988	1 966 566	2 094 127	1 147 937

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	2 744 127
Årets resultat	1 147 937
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-842 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	192 000
Summa	3 242 064

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **3 242 064**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 962 224	5 964 167
Övriga rörelseintäkter	Not 3	79 443	44 573
Summa rörelseintäkter		6 041 667	6 008 740
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 048 913	-2 091 759
Övriga externa kostnader	Not 5	-662 582	-722 989
Personalkostnader	Not 6	-195 835	-122 797
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-975 356	-975 356
Summa rörelsekostnader		-3 882 686	-3 912 901
Rörelseresultat		2 158 981	2 095 839
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	48 000	46 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	30	27
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 059 075	-1 201 099
Summa finansiella poster		-1 011 045	-1 155 072
Resultat efter finansiella poster		1 147 937	940 767
Årets resultat		1 147 937	940 767

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	76 673 401	77 648 757
Summa materiella anläggningstillgångar		76 673 401	77 648 757
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	500 000	500 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		500 000	500 000
Summa anläggningstillgångar		77 173 401	78 148 757
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	5 273
Övriga fordringar	Not 14	10 867	10 867
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	408 700	356 371
Summa kortfristiga fordringar		419 567	372 511
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	4 152 615	2 876 294
Summa kassa och bank		4 152 615	2 876 294
Summa omsättningstillgångar		4 572 182	3 248 805
Summa tillgångar		81 745 583	81 397 562

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 899 988	15 899 988
Fond för yttre underhåll		1 966 566	1 316 566
Summa bundet eget kapital		17 866 554	17 216 554
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 094 127	1 803 360
Årets resultat		1 147 937	940 767
Summa fritt eget kapital		3 242 064	2 744 127
Summa eget kapital		21 108 618	19 960 681
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	58 424 176	59 324 176
Summa långfristiga skulder		58 424 176	59 324 176
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	900 000	835 000
Leverantörsskulder	Not 18	472 739	77 393
Skatteskulder	Not 19	16 608	13 549
Övriga skulder	Not 20	198 674	225 217
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	624 767	961 545
Summa kortfristiga skulder		2 212 789	2 112 705
Summa eget kapital och skulder		81 745 583	81 397 562

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	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 436 044	5 435 987
Årsavgifter, lokaler	353 720	353 721
Hyror, garage	135 900	136 200
Hyror, p-platser	40 960	41 260
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 300	-1 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 100	-1 200
Summa nettoomsättning	5 962 224	5 964 167

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar	0	1 120
Fakturerade kostnader	180	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	57
Övriga rörelseintäkter	0	400
Försäkringsersättningar	79 262	42 456
Summa övriga rörelseintäkter	79 443	44 573

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-192 000	-52 238
Reparationer	-174 053	-450 044
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-190 925	-187 833
Samfällighetsavgifter	-1 146 240	-1 146 240
Försäkringspremier	-81 903	-78 835
Återbäring från Riksbyggen	7 250	9 800
Obligatoriska besiktningar	-9 375	0
Snö- och halkbekämpning	-24 639	-22 163
Statuskontroll	-17 504	0
Drift och förbrukning, övrigt	-77 500	0
Förbrukningsinventarier	-595	-5 102
Fastighetsel	-17 917	-15 574
Sophantering och återvinning	-113 055	-110 064
Förvaltningsarvode drift	-10 457	-33 466
Summa driftkostnader	-2 048 913	-2 091 759

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-622 206	-634 282
Arvode, yrkesrevisorer	-8 313	-7 406
Övriga förvaltningskostnader	-7 617	-11 678
Kreditupplysningar	-1 093	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 019	-6 496
Kontorsmateriel	-619	-5 497
Medlems- och föreningsavgifter	-5 250	-5 250
Konsultarvoden	0	-50 625
Bankkostnader	-2 465	-980
Övriga externa kostnader	0	-775
Summa övriga externa kostnader	-662 582	-722 989

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Styrelsearvoden	-71 000	-55 000
Sammanträdesarvoden	-76 300	-39 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-2 000
Sociala kostnader	-45 535	-26 297
Summa personalkostnader	-195 835	-122 797

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

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-975 356	-975 356
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-975 356	-975 356

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	48 000	46 000
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	48 000	46 000

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	30	26
Övriga ränteintäkter	0	1
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	30	27

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 059 002	-1 201 099
Övriga räntekostnader	-73	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 059 075	-1 201 099
Not 11 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	81 360 941	81 360 941
Mark	5 503 000	5 503 000
	86 863 941	86 863 941
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	86 863 941	86 863 941
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 215 184	-8 239 828
	- 9 215 184	- 8 239 828
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-975 356	-975 356
	- 975 356	- 975 356
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 10 190 540	- 9 215 184
Restvärde enligt plan vid årets slut	76 673 401	77 648 757
Varav		
Byggnader	71 170 401	72 145 757
Mark	5 503 000	5 503 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	43 800 000	43 800 000
Småhus	50 106 000	38 514 000
	93 906 000	82 314 000
<i>varav byggnader</i>	<i>60 818 000</i>	<i>50 388 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>33 088 000</i>	<i>31 926 000</i>
Not 12 Andra långfristiga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Andra långfristiga fordringar	500 000	500 000
Summa andra långfristiga fordringar	500 000	500 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	5 273
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	5 273

Not 14 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	10 867	10 867
Summa övriga fordringar	10 867	10 867

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	95 149	81 903
Förutbetalt förvaltningsarvode	118 691	170 330
Förutbetald renhållning	0	8 618
Förutbetald samfällighetsavgift	194 860	95 520
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	408 700	356 371

Not 16 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	3 023	4 737
Transaktionskonto	4 149 592	2 871 557
Summa kassa och bank	4 152 615	2 876 294

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	59 324 176	60 159 176
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-900 000	-835 000
Långfristig skuld vid årets slut	58 424 176	59 324 176

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,05%	2019-05-28	11 879 711,00	0,00	0,00	11 879 711,00
SWEDBANK	1,03%	2019-06-28	12 694 994,00	0,00	150 000,00	12 544 994,00
SWEDBANK	0,98%	2019-09-25	1 040 000,00	0,00	40 000,00	1 000 000,00
SWEDBANK	4,16%	2021-10-27	11 479 648,00	0,00	450 000,00	11 029 648,00
STADSHYPOTEK	1,47%	2023-03-30	23 064 823,00	0,00	195 000,00	22 869 823,00
Summa			60 159 176,00	0,00	835 000,00	59 324 176,00

*Senast kända räntesatser

Not 18 Leverantörskulder	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörskulder	472 739	77 393
Summa leverantörskulder	472 739	77 393

Not 19 Skatteskulder	2018-12-31	2017-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	190 925	187 833
Debiterad preliminärskatt	-174 317	-174 284
Summa skatteskulder	16 608	13 549

Not 20 Övriga skulder	2018-12-31	2017-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	192 234	205 932
Övriga skulder	0	19 285
Avräkning hyror och avgifter	6 440	0
Summa övriga skulder	198 674	225 217

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	35 442	13 448
Upplupna räntekostnader	167 757	100 697
Upplupna driftskostnader	8 471	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	32 425	138 855
Upplupna elkostnader	1 987	3 412
Upplupna revisionsarvoden	10 000	8 500
Upplupna styrelsearvoden	110 800	52 100
Beräknat förvaltningsarvode	0	32 334
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	257 885	612 199
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	624 767	961 545

Not Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	76 809 200	76 809 200

Not Eventualförpliktelser

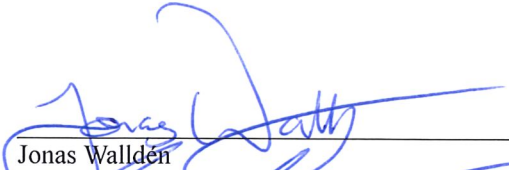
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Uppsala 2019-03-18
Ort och datum


Jonas Wallden


Björn Ternhag

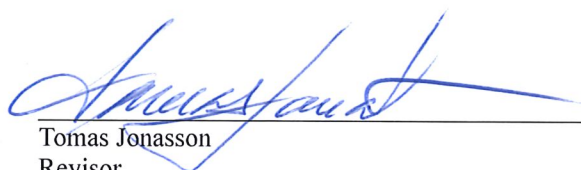

David Fogelström


Annelie Lundevall


Henrik Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 1 april 2019*

Borev Revision AB


Tomas Jonasson

Revisor

Borev Revision AB


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, år 2018.

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 2018 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 2018 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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:

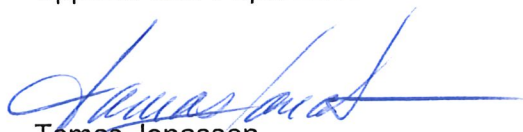
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


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 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 1 april 2019


Tomas Jonasson
Revisor


Jan Berghök
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

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 skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsföreningens 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

Verksamhetsberättelse RB BRF Uppsalahus nr 33

Under verksamhetsåret 2018 har styrelsen haft tio protokollförda styrelsemöten. Utöver dessa har årsstämman samt det efterföljande konstituerande mötet hållits i maj 2018.

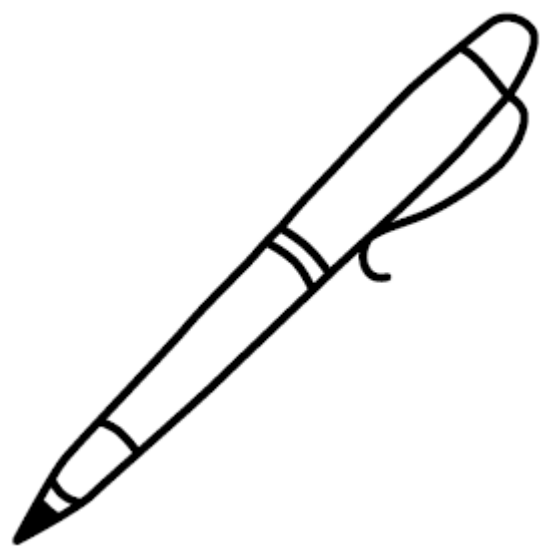
- Det sedan tidigare påbörjade arbetet med rengöring av samtliga tak, carportar och balkonger avslutades under 2018.
- Statuskontroller av lägenheter har genomförts.
- Underhållsplan har upprättats för våra träd och buskar.
- Energideklaration har upprättats.
- Lekplatser har besiktigats.

Två städdagar har genomförts med olika underhållsinsatser som exempelvis städning, lövkrottning, behandling av trätrallar, rensning av trasiga leksaker i sandlådor mm. Vid städdagarna har medlemmarna bjudits på enklare förtäring.

Under 2018 har två lån omförhandlats.

Beslut togs om höjning av årsavgift med 2% från och med januari 2019 p.g.a. beräknade ökade kostnader för föreningen.

Vid pennan,
Jonas Walldén
Ordförande



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

