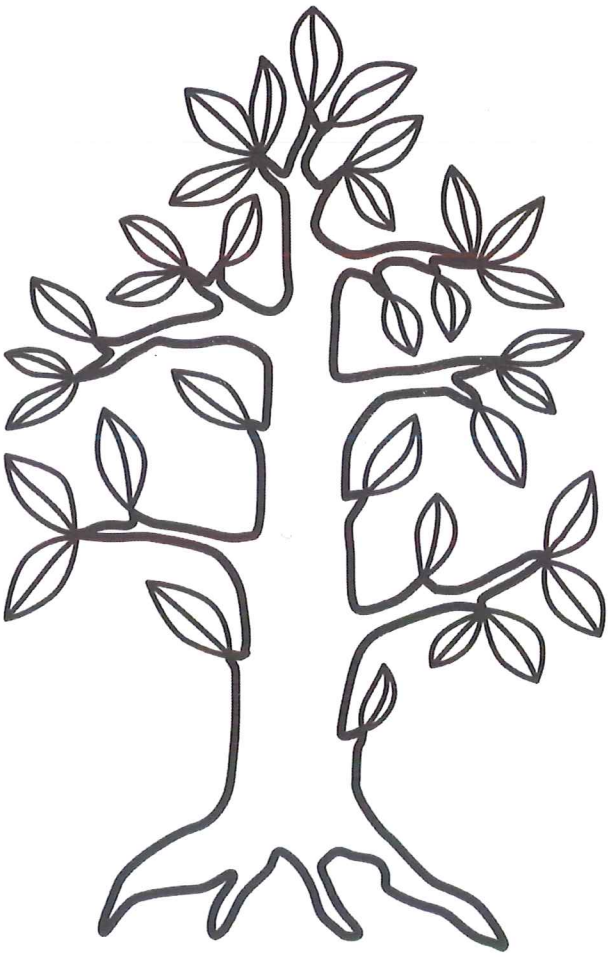
Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2016-09-01 – 2017-08-31

RB BRF Uppsalahus 14
Org nr: 717600-6174



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS

ÅRSSTÄMMA

KALLELSE

Härmed kallas medlemmarna i Riksbyggen Bostadsrättsförening Uppsalahus nr 14 till ordinarie föreningsstämma.

Tid: **Måndagen den 15 Januari 2018, klockan 19.00.**
Lokal: **Lötenkyrkan.**

Dagordning
a) Stämmans öppnande.
b) Fastställande av röstlängd.
c) Val av stämmoordförande.
d) Anmälan av stämmoordförandes 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, 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.
   1) Motion angående utbyggnad och inglasning av befintliga balkonger
   2) Motion angående överlåtelseavgift
   3) Tre motioner;
      a. Att göra p-platser och garage till bostadsrätter
      b. Att planera uteplatser
      c. Värmefläktar i torkrum
t) Stämmans avslutande.

VÄLKOMNA!

Styrelsen
Uppsala den 27 december 2018

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.

Riksbyggen

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse....4
Planerat underhåll....5
Resultaträkning....9
Balansräkning....10
Noter....12
Ordlista....21

Bilagor

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Uppsalahus 14 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-09-01 till 2017-08-31

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 247 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 552 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheterna Löten 10:1, 10:2, 10:3 och 10:4 i Uppsala kommun. På fastigheterna finns 16 byggnader med 303 lägenheter uppförda. Dessutom finns separata byggnader för garage och sophus.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
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	87	128	64	0	0	303

Antal hyresrätter:	Antal lokaler:	Antal garage:	Antal P-platser:
0	42	109	162

Total tomtarea:	51 062 m²
Total bostadsarea:	23 623 m²
Total lokalarea:	1 539 m²

Årets taxeringsvärde;	203 484 000 kr
Fg års taxeringsvärde:	203 484 000 kr

Riksbyggens kontor i Uppland 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 följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk, teknisk förvaltning samt IMD (el)	Riksbyggen
Fastighetsservice	Mark & Fastighetsservice *(Uppsala fastighetstjänst fr om 1/11-17)*
Bredband	Evry
Rondering	Securitas
Kabel-TV	ComHem AB
Parkeringsövervakning	Parkia
Sophämtning	Returpappercentralen

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Vindsanering	2015 & 2016
Relining	2014 - 2016
Takrenovering	2016
Markytor	2016
Garageplatser	2016
Införande av IMD (Individuell mätning av el)	2016
Bostäder (fönster och balkongdörrar)	2016

Årets utförda underhåll

Beskrivning	År
Avgasningsutrustning – UC, avfuktare och tvättmaskiner	2017
Installationer av el – IMD (Cewe)	2017
Ventilationsförbättrande åtgärder - injustering	2017
Radonsanering	2017
Målningsarbeten – fönster- & fasadplåtar	2017

Planerat underhåll

Planerat underhåll	År
Asfalt och annat markarbete	2018
Trädgårdsplanering	2018
Radonsanering	2018
Målning – stenskivor under takfot	2018
Målning – trapphus	2019
Renovering av tvättstugor	2019

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

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anita Ljungström	Ordförande	Stämman	2019
Birgitta Andersson	Vice ordförande	Stämman	2019
Bo Thunholm	Sekreterare	Stämman	2018
Stefan Wiberg	Ledamot	Stämman	2019
Staffan Hagelin Gille	Ledamot	Stämman	2018
Ulrika Båth	Ledamot	Riksbyggen	

Suppleanter	Uppdrag	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Malin Lundén Pettersson	Suppleant	Stämman	2019
Åsa Morén	Suppleant	Stämman	2018
Ulf Ålander	Suppleant	Stämman	2019
Camilla Edman	Suppleant	Riksbyggen	

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Deloitte	Auktoriserad revisor	Stämman
Malin Sundman	Föreningsvald revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Uppdrag	Utsedd av
Anders Bywall	Föreningsvald revisor	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Anneli Edman	Stämman
Jan-Åke Nyström	Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens verksamhetsberättelse
Styrelsens arbete: Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden. Styrelsen har haft Öppet hus på expeditionen en måndag per månad under höst och vår. Styrelsens ledamöter har deltagit i kurser som anordnats av Riksbyggen. Information har givits till medlemmarna genom Stagneliusbladet, anslag i trapphusen och föreningens webbplats.

Nya och ändrade avtal: Avgifterna för lägenheterna har höjts med 5 % fr.o.m. 2017-07-01. Avtal om teknisk förvaltning har tecknats med Riksbyggen. Avgift för andrahandsuthyrning har införts. Beslut har tagits om omförhandling/upphandling av fastighetsskötsel inom föreningen.

Trivsel: Den 7 juni anordnades en sommarfest med Stagneliusexpressen samt korvgrillning och tipspromenad. Saft, kaffe och tårta serverades. Ett träningsrum har ersatt solariet. 2017 fyllde vår bostadsrättsförening 50 år och detta firades med kalas den 23 september.

Underhåll och förbättringar i utemiljön: Träd och buskar har tagits bort, planterats och glesats ur. Armaturer har bytts ut på garagelängor. Beslut har tagits om att ta bort containern för grovsopor.

Underhåll och förbättringar på byggnaderna: IMD-el (Individuell Mätning och Debitering) har införts. Införandet genomfördes av Secure Cewe Instruments. Föreningen har genom Certego installerat ett nytt nyckelsystem med taggar för låsen till källare, soprum, träningsrum, bastu, undercentraler och expedition. Målning av fönsterplåtar och vita fasadplåtar har fortsatt. Statuskontroll av alla lägenheter i föreningen har utförts. Åtgärder har vidtagits i de lägenheter där höga radonhalter har uppmäts. Ytterligare åtgärder kommer att behövas. Ventilationsförbättrande åtgärder har vidtagits i tvättstugorna vid Hg 1 och Hg 19. Hobbyrummet och bastun har målats. Avgasningsutrustningar till två undercentraler har införskaffats. Åtgärds-och prioriteringsförslag för planerat underhåll har tagits fram av Riksbyggen. Låsflärpar till torkrummen har monterats. Lägenhetsinnehavare får själva använda hänglås. Beslut har tagits om att installera ny trapphusbelysning med LED-lampor. Beslut har tagits om att måla stenskivor under takfot.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 405 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 36 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 36 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 405 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 36 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 34 st).

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014	2012/2013
Nettoomsättning*	13 950 774	12 598 000	11 945 000	11 823 000	11 795 000
Resultat efter finansiella poster*	-694 957	-3 661 000	-18 235 000	890 000	-1 066 000
Årets resultat	-694 957	-3 361 000	-18 235 000	890 000	-1 066 000
Resultat före avskrivningar	551 043	-2 115 000	-16 989 000	2 137 000	210 000
Balansomslutning	20 979 396	18 356 000	18 991 000	27 196 000	27 810 000
Soliditet %*	-52	-56	-36	42	32
Likviditet %	248	112	90	121	253
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	526	503	479	474	474
Driftkostnader, kr/m²*	479	513	1 079	328	395
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²*	345	306	297	316	362
Ränta, kr/m²*	21	21	21	18	20
Lån, kr/m²	1 243	1 049	904	551	644

* Tvingande enligt K2 regelverk

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/kvm, ränta kr/kvm och lån kr/kvm har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 558 794	1 498 616	0	3 892 317	-14 878 726	-3 361 459
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-3 361 459	3 361 459
Fg års reservering underhållsfond				1 600 000	-1 600 000	
Fg års ianspråktagande av underhållsfond				-2 500 000	2 500 000	
Årets fondavsättning enligt stadgarna				1 600 000	-1 600 000	
Årets ianspråktagande av underhållsfond				-3 196 626	3 196 626	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0			0	
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-694 957
Vid årets slut	**2 558 794**	**1 498 616**	**0**	**1 395 691**	**-15 743 559**	**-694 957**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-15 743 559
Årets resultat	-694 957
Summa	**-16 438 515**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	**- 16 438 515**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	13 950 774	12 597 803
Övriga rörelseintäkter	Not 3	44 361	3 955
Summa rörelseintäkter		13 995 135	12 601 758
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-11 415 935	-12 917 869
Övriga externa kostnader	Not 5	-828 755	-563 377
Personalkostnader	Not 6	-693 448	-706 179
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 246 903	-1 246 908
Summa rörelsekostnader		-14 185 041	-15 434 332
RÖRELSERESULTAT		-189 906	-2 832 574
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	Not 8	1 380	1 380
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 858	2 727
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-508 290	-532 991
Summa finansiella poster		-505 051	-528 884
Resultat efter finansiella poster		-694 957	-3 361 459
Årets resultat		-694 957	-3 361 459

Balansräkning

Belopp i kr		2017-08-31	2016-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	13 137 553	14 384 456
Summa materiella anläggningstillgångar		13 137 553	14 384 456
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	15 000	15 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		15 000	15 000
Summa anläggningstillgångar		13 152 553	14 399 456
Omsättningstillgångar			
Förskott till leverantörer	Not 13	4 276	0
Summa Lager och pågående arbeten		4 276	0
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	14 903	76 497
Övriga fordringar	Not 15	572 354	301 090
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	171 788	242 520
Summa kortfristiga fordringar		759 045	620 107
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	7 063 522	3 335 962
Summa kassa och bank		7 063 522	3 335 962
Summa omsättningstillgångar		7 826 843	3 956 069
SUMMA TILLGÅNGAR		20 979 396	18 355 525

Balansräkning

Belopp i kr		2017-08-31	2016-08-31
SKULDER			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 057 410	4 057 410
Fond för yttre underhåll		1 395 691	3 892 317
Summa bundet eget kapital		5 453 101	7 949 727
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 743 559	-14 878 726
Årets resultat		-694 957	-3 361 459
Summa fritt eget kapital		-16 438 515	-18 240 184
Summa eget kapital		-10 985 414	-10 290 457
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	28 805 523	25 100 354
Summa långfristiga skulder		28 805 523	25 100 354
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	811 036	1 283 339
Leverantörskulder	Not 20	298 897	305 601
Övriga skulder	Not 21	158 402	165 161
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 890 952	1 791 527
Summa kortfristiga skulder		3 159 287	3 545 629
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 979 396	18 355 525

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	30

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Övriga ersättningar	20 608	0
Fakturerade kostnader	13 452	3 240
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	264	715
Övriga rörelseintäkter	3 077	0
Försäkringsersättningar	6 960	0
Summa övriga rörelseintäkter	44 361	3 955

Not 3 Nettoomsättning

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Årsavgifter, bostäder	12 461 055	11 882 573
Hyror, lokaler	66 300	60 190
Hyror, garage	467 600	466 200
Hyror, p-platser	183 450	195 680
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	-3 251	0
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-130	0
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-5 950	-3 500
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 430	-3 340
Rabatter	-840	0
Elavgifter	784 970	0
Summa nettoomsättning	13 950 774	12 597 803

Not 4 Driftkostnader

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Underhåll	-3 196 626	-5 223 789
Reparationer	-340 909	-705 909
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-443 285	-429 044
Försäkringspremier	-205 185	-186 154
Kabel- och digital-TV	-271 565	-265 196
Återbäring från Riksbyggen	5 800	12 000
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-155 263
Obligatoriska besiktningar	-120 504	-144 472
Bevakningskostnader	-51 690	-45 238
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-7 198
Snö- och halkbekämpning	-51 188	-21 809
Statuskontroll	-227 250	0
Försäkringsärenden	-38 646	0
Förbrukningsinventarier/material*	-61 483	-52 279
Vatten	-638 158	-642 792
Fastighetsel**	-1 403 150	-492 954
Uppvärmning	-2 824 806	-2 938 282
Sophantering och återvinning	-405 099	-385 394
Förvaltningsarvode drift	-1 142 191	-1 234 097
Summa driftkostnader	-11 415 935	-12 917 869

** Förbrukningsinventarier/material; 16 800 kostnadsfört från tidigare år, kortköp.*
*** Fastighetel; Differensen från fg år beror på IMD (individuell mätning av elen). Elen bekostas numer av föreningen och debiteras vidare på varje avi.*

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Förvaltningsarvode administration	-511 290	-392 804
Lokalkostnader	-500	0
IT-kostnader	-9 264	-11 657
Arvode, yrkesrevisorer	-14 338	-17 400
Övriga förvaltningskostnader	-36 621	-25 475
Kreditupplysningar	-4 605	-938
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-27 104	0
Representation	-309	0
Kontorsmateriel	-45 887	-44 789
Telefon och porto	-675	-548
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-65 282	-312
Medlems- och föreningsavgifter	-29 325	-29 697
Serviceavgifter	0	-1 854
Bankkostnader	-61 715	-5 640
Advokat och rättegångskostnader	-17 500	-4 275
Köpta tjänster	0	-6 250
Övriga externa kostnader	-4 340	-21 737
Summa övriga externa kostnader	-828 755	-563 377

** Övriga förvaltningskostnader; 16 800 kostnadsfört från tidigare år, kortköp.*

Not 6 Personalkostnader

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Lön till kollektivanställda	-323 523	-344 429
Uttagsskatt	-93 208	-96 966
Styrelsearvoden	-113 500	-115 000
Sammanträdesarvoden	-64 100	-46 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-11 500	-15 000
Pensionskostnader	-425	0
Övriga personalkostnader	-1 120	0
Sociala kostnader	-86 072	-88 784
Summa personalkostnader	-693 448	-706 178

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Avskrivning Byggnader	-858 768	-858 773
Avskrivning Om- och tillbyggnad, *säkerhetsdörr*	-95 463	-95 463
Avskrivning Byggnadsinventarier, *stammar*	-136 966	-136 966
Avskrivning Markanläggningar, *fjärrvärmeinstallation*	-38 500	-38 500
Avskrivningar standardförbättringar, *ventilation*	-117 206	-117 206
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 246 903	-1 246 908

Not 8 Resultat från andelar

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Utdelning på aktier och andelar, *intresseföreningen*	1 380	1 380
Summa resultat från andelar	1 380	1 380

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	957	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	296
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	31	343
Övriga ränteintäkter	870	2 088
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 858	2 727

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-507 946	-532 991
Dröjsmålsräntor för leverantörsskulder	-344	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-508 290	-532 991

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-08-31	2016-08-31
Vid årets början		
Byggnader	19 511 113	19 511 113
Byggnadsinventarier	5 077 414	5 077 414
Mark	3 309 000	3 309 000
Standardförbättringar	11 123 496	11 123 496
Anslutningsavgifter	1 157 829	1 157 829
Markanläggning	577 500	577 500
	40 756 352	40 756 352
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar		-30
	0	- 30
Summa anskaffningsvärden	40 756 352	40 756 322

Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-19 731 755	-18 872 987
Anslutningsavgifter	-1 157 829	-1 157 829
Standardförbättringar	-5 135 777	-4 786 142
Markanläggningar	-346 500	-308 000
	- 26 371 861	- 25 124 958
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-858 768	-858 773
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-349 635	-349 635
Årets avskrivning markanläggningar	-38 500	-38 500
	- 1 246 903	- 1 246 908
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 27 618 764	- 26 371 866
Restvärde enligt plan vid årets slut	13 137 553	14 384 456
Varav		
Byggnader	3 997 999	4 856 767
Mark	3 309 000	3 309 000
Standardförbättringar	5 638 054	5 987 689
Markanläggningar	192 500	231 000

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2017-08-31	2016-08-31
Andra långfristiga fordringar *	15 000	15 000
Summa andra långfristiga fordringar	15 000	15 000

** Garantikapital, andelar i Intresseföreningen*

Not 13 Fordran mot leverantörer

	2017-08-31	2016-08-31
Fordran mot riksbyggen *	4 276	0
Summa andra långfristiga fordringar	4 276	0

** Påminnelseavgifter/Inkasso vid systemskifte som ska bekostas av Riksbyggen*

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-08-31	2016-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	14 903	3 796
Kundfordringar	0	72 701
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	14 903	76 497

Not 15 Övriga fordringar

	2017-08-31	2016-08-31
Skattefordringar	559 812	255 893
Skattekonto	12 542	11 672
Värderegleringar kortfristiga fordringar	0	33 525
Summa övriga fordringar	572 354	301 090

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-08-31	2016-08-31
Upplupna ränteintäkter	534	0
Förutbetalda försäkringspremier	71 228	62 728
Förutbetalt förvaltningsarvode	77 382	32 917
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 644	22 246
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	124 629
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	171 788	242 520

Not 17 Kassa och bank

	2017-08-31	2016-08-31
Bankmedel	200 424	200 000
Transaktionskonto	6 863 099	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	3 135 962
Summa kassa och bank	7 063 522	3 335 962

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-08-31	2016-08-31
Inteckningslån	29 616 559	26 383 693
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-811 036	-1 283 339
Långfristig skuld vid årets slut	28 805 523	25 100 354

Långivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	3,14 %	2016-12-30	1 364 318,00	-1 364 318,00		
STADSHYPOTEK	1,15 %	2017-12-04	2 142 000,00	0,00	-119 000,00	2 023 000,00
STADSHYPOTEK	1,15 %	2017-12-07	4 317 375,00	0,00	-43 500,00	4 273 875,00
STADSHYPOTEK	3,07%	2017-12-30	4 922 500,00	0,00	-165 000,00	4 757 500,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2018-01-02	4 475 000,00	0,00	-150 000,00	4 325 000,00
STADSHYPOTEK	1,16%	2018-04-30	2 468 750,00	0,00	-25 000,00	2 443 750,00
STADSHYPOTEK	2,24%	2018-09-30	3 825 000,00	0,00	-100 000,00	3 725 000,00
STADSHYPOTEK	2,47%	2019-09-30	2 868 750,00	0,00	-75 000,00	2 793 750,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2019-12-30		5 341 452,00	- 66 768,00	5 274 684,00
Summa			**26 383 693**	**3 977 134**	**-744 268,00**	**29 616 559,00**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 811 036,00, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-08-31	2016-08-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	811 036	1 283 339
Summa övriga skulder till kreditinstitut	811 036	1 283 339

Not 20 Leverantörskulder

	2017-08-31	2016-08-31
Leverantörskulder	298 897	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	305 601
Summa leverantörskulder	298 897	305 601

Not 21 Övriga skulder

	2017-08-31	2016-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	45 256	53 678
Uttagsskatt	93 208	93 377
Skuld sociala avgifter och skatter	13 954	15 407
Avräkning hyror och avgifter	1 920	2 700
Clearing	4 064	0
Summa övriga skulder	158 402	165 161

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-08-31	2016-08-31
Upplupna löner	15 184	24 871
Upplupna sociala avgifter	54 137	55 299
Upplupna räntekostnader	85 160	84 467
Upplupna elkostnader	105 908	29 109
Upplupna vattenavgifter	105 879	105 855
Upplupna värmekostnader	114 971	117 161
Upplupna kostnader för renhållning	62 563	46 035
Upplupna revisionsarvoden	22 500	26 600
Upplupna styrelsearvoden	172 300	168 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	104 684
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 152 350	1 028 646
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 890 952	1 791 527

Ställda säkerheter	2017-08-31	2016-08-31
Fastighetsinteckningar	30 163 000	27 096 600

Föreningen har inga eventualförpliktelser

Styrelsens underskrifter

UPPSALA 27/11-17

Ort och datum

Anita Ljungström

Anita Ljungström

Birgitta Andersson

Birgitta Andersson

Stefan Wiberg

Stefan Wiberg

Bo Thunholm

Bo Thunholm

Staffan Hagelin Gille

Staffan Hagelin Gille

Ulrika Båth

Ulrika Båth

Revisorers underskrifter

Vår ~~verksamhet~~revisionsberättelse har lämnats den 20/12 2017

Elisabeth Hallström

Deloitte AB
Auktoriserad revisor

Malin Sundman

Malin Sundman
Föreningsrevisor

Deloitte.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RB BRF Uppsalahus 14
organisationsnummer 717600-6174

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Uppsalahus 14 för räkenskapsåret 2016-09-01 - 2017-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

E

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 har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB BRF Uppsalahus 14 för räkenskapsåret 2016-09-01 - 2017-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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 att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Östersund den 20 december 2017

Deloitte AB

Elisabeth Hallström

Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Brf Uppsalahus nr 14, org nr 717600-6174

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i RB Brf Uppsalahus nr 14 för perioden 2016-09-01—2017-08-31.

Det är styrelsen som ansvarar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om redovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i räkenskaperna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i redovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller kassören har handlat i strid med föreningens stadgar eller föreningsstämmobeslut.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Redovisningen har upprättats i enlighet med god revisionssed, varför jag tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför jag tillstyrker

- att styrelsens ledamöter och kassören beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Uppsala den december 2017

Malin Sundman
Föreningsrevisor

MOTION 1

Till årsstämman i

Riksbyggens Bostadsrättsföreningen Uppsalahus 14 år 2018

Motion angående Utbyggnad och inglasning av befintliga balkonger.

Jag tycker att våra balkonger är små och det skulle vara välkommet om föreningen inom i en snar framtid börjar planera för en utbyggnad och inglasning av dessa.

Detta skulle höja både trivsel för boende samt värdet av bostadsrätten.

Därför yrkar jag att stämman beslutar

att ge styrelsen i uppdrag att undersöka möjligheten för ett genomförande.

Uppsala den 29 september 2017

Marianne Kjällman

Marianne Kjällman
Heidenstamsgatan 3, lgh 212

MOTION 2

Motion angående överlåtelseavgift till Riksbyggen BRF Uppsala Hus 14

Jag har under året blivit änka. Bostaden ägdes gemensamt av mig och min man. Jag meddelade Riksbyggen att min man avlidigt och att det i fortsättningen bara skulle stå mitt namn på avgiftsavin. På Riksbyggens begäran inskickades bouppteckningen. På senaste avgiftsavin stod mitt namn och förutom månadsavgiften även en överlåtelseavgift på 1 120 kr.

Min man och jag har bott tillsammans i vår lägenhet i 31 år och därför frågar jag mig varför jag ska betala en överlåtelseavgift? Av vår ordförande har jag blivit upplyst om att det är enligt vår förenings stadgar. Riksbyggen ställde sig oförstående till detta och menade att det måste vara lokalt för vår förening.

Mitt förslag är att stadgarna ändras så att i fortsättningen överlåtelseavgiften tas bort för efterlevande maka/make.

Med vänliga hälsningar

Ragnhild Andersson

Ragnhild Andersson

Stagneliusgatan 21

Uppsala 2017-09-29

MOTION 3

MOTION INFÖR ÅRSMÖTE 2018

Förslag om att göra p-platser och garage till bostadsrätter:

Detta innebär att alla i föreningen som ej är innehavare av bil ej är delaktiga i drift och underhåll. Vilket är fallet i dagsläget. (El-kostnad för uppvärmning-el-uttag motorvärmare-snöröjning-sandning reparationer mm).

Förslaget innebär att de som har p-plats eller garage betalar för dessa enligt principen "bostadsrätt"

som i sin tur blir den aktuella bostadsrätts innehavarens rätt att sälja vid avflyttning till ett pris säljaren vill ha.

Om den eventuella köparen ej har tillgång till bil blir det föreningen som har förköpsrätt till p-platsen eller garaget och detta till samma pris som köparen gav alltså 250 000 kr(utan påslag). Föreningen kan därefter sälja till den som ev står i kö för platserna också till samma pris 250 000. Ex ovan pris på garage vilket även gäller p-platserna. Detta skrives in i stadgarna.

I och med detta förlorar vi inte varken p-plats eller garage. Ej heller kostnadsmässigt.

Ett annat alternativ är att bostadsrätts innehavaren säljer till vem han vill vilket gör att vi småningom blir av med samtliga garage o platser. Detta på grund av att efterfrågan på platser kommer att öka i rasande fart runt om i Uppsala.

Räkneexempel: Vi är innehavare av 40 garage vilka säljes av föreningen för 250 000 kr vilket ger 10 000 000 kr och 120 p-platser för 100 000 kronor vilket ger 12 000 000 kronor.

Sammanlagd summa blir 22 miljoner att kunna disponera till byggande av carport platser till samtliga platser vilket i sin tur reduserar kostnader och olägenheter vintertid dels för den enskilde samt problem vid snöröjning när det står kvar bilar på platserna. Varje innehavare är då skyldig att hålla sin plats bakom bilen fri från snö för att underlätta snöröjning som kommer att resultera i att bli effektivare och billigare.

Detta kommer även att innebära att garagen kan renoveras i den omfattning som kommer att behövas inom snar framtid.

I övrigt kommer inkomsterna från köpen resultera i ett kapital som kan användas inom föreningen till förbättringar som kommer alla tillgodo dock ej att avsättas till att ingå i den ordinarie underhållsplanen inom området.

Påverkas hyran? Inte för alla utan bara för de som innehar garage eller p-platser enligt dags datu med kanske en sänkning som tex 150 kr/mån för garage och 75 kr/mån för p-plats.

I övrigt kanske hyran kan sänkas, ev lån mm. Alla bostadsrätter kommer tillgodo av dessa pengar.

Detta får behandlas viidare på kommande möten.

Förslag 2: Återkommer med att få planera sin uteplats, gäller bottenvåningarna, med att anlägga ett mindre trädäck enligt tidigare utseende utan att behöva precisera detta mera då styrelsen sett det.Ge oss bemyndigande att utföra detta med objektiva råd och omdömen i stället för negativa yttringar och åtgärder.

Förslag 3: Sätt in värmefläkt i torkrum som saknar. Behov finns.

Lennart o Jane mfl. Hg nr 25.

Styrelsens svar på motioner 2017

Motion 1 Utbyggnad och inglasning av befintliga balkonger

En utbyggnad och inglasning av befintliga balkonger skulle innebära stora kostnader och att avgiften därför måste höjas.

Föreningens underhållsplan har nyligen uppdaterats. Det har visat sig att underhållsbehovet de närmaste åren kommer att öka. Det som aviserats är bl a målning av trapphus, asfaltering och en stamrenovering av vattenstammarna om ca 4-6 år. Detta innebär att avgiften med största sannolikhet kommer att höjas några år framöver.

Styrelsen föreslår därför att motionen avslås.

Motion 2: Överlåtelseavgift till Riksbyggen Brf Uppsalahus 14

För hantering av alla former av överlåtelser inom föreningen, alltså även vid arv, tar Riksbyggen ut en avgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. .

Enligt föreningens stadgar har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift se nedan.

§ 18 Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift vid upplåtelse i andra hand

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid övergång av bostadsrätt ta ut en överlåtelseavgift som ska betalas av den förvärvande bostadsrättshavaren. Överlåtelseavgiften uppgår till ett belopp motsvarande två och en halv (2.5) procent av gällande prisbasbelopp vid tidpunkten för överlåtelsen.

Om föreningen ändrar i stadgarna eller beslutar att inte ta ut en överlåtelseavgift måste föreningen ändå betala den avgiften till Riksbyggen och medel måste avsättas i budgeten för detta ändamål.

Styrelsen föreslår att motionen avslås.

Motion 3:

Förslag 1: att göra om p-platser och garage till bostadsrätter;

Styrelsen anser inte att förslaget är bra. Många som nu har parkering har förmodligen inte förutsättningar att köpa en parkering. Att sälja parkeringar till andra är heller inte tilltalande.

Styrelsen föreslår att denna del av motionen avslås

Förslag 2: planera uteplatser:

Stämman har tidigare avslagit en motion om detta. Inget nytt har framkommit som gör att styrelsen vill bifalla motionen.

Styrelsen föreslår att denna del av motionen avslås

Förslag 3: värmefläktar i torkrum:

Eftersom det finns torktumlare och värmefläkt i ett torkrum i varje tvättstuga anser styrelsen inte att behov finns.

Styrelsen föreslår att denna del av motionen avslås

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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 obegränsadtid. 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 kooperativ 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 service företag 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 verksamheten är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikatet är utfärdade av et 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.
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 skuldtyngd 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 bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RB BRF Uppsalahus 14

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Uppsalahus 14 i samarbete med Riksbyggen

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

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

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

Riksbyggen
Rum för hela livet