Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning
2017-09-01 – 2018-08-31

RB BRF Uppsalahus 14
Org nr: 717600-6174

4

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse....4
Planering underhåll....6
Resultaträkning....11
Balansräkning....12
Noter....14

Bilagor

Revisionsberättele
Motion
Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Uppsalahus 14 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-09-01 till 2018-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 247 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 036 tkr. Avskrivningar 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 fullvärdesförsäkrade i Folksam via Proinova.

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

Lägenhetsfördelning

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	87	128	64			303

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
	42	109	162

Total tomtarea	51 062 m²
Bostäder bostadsrätt	23 623 m²
Total bostadsarea	**23 623 m²**
Lokaler hyresrätt	1 539 m²
Total lokalarea	**1 539 m²**

Årets taxeringsvärde	203 484 000 kr
Föregående 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 ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk- och teknisk förvaltning, IMD (el)
Uppsala Fastighetstjänst	Fastighetsservice
Ownit	Bredband
Com Hem AB	Kabel-TV
Parkia	Parkeringsövervakning
Returpapperscentralen & Uppsala Vatten & Avfall	Sophämtning
Bixia AB	El
Vattenfall Kundservice AB	Uppvärmning
Uppsala Vatten & Avfall AB	Vatten
Anticimex	Hyra elektroniska råttfällor

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 548 tkr och planerat underhåll för 721 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:
Föreningens underhållsplan uppdaterades senaste i januari 2018. Den rekommenderade avsättningen baseras på ett underhållsbehov på 30 år som beräknas vara 2 124 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Relining	2014-2016
Vindsanering	2015-2016
Takrenovering	2016
Markytor (Cykelställ, staketoljning samt asfaltering)	2016
Garageplatser	2016
Bostäder (fönster och balkongdörrar)	2016
Avgasningsutrustning – UC, avfuktare och tvättmaskiner	2017
Införande av IMD – individuell mätning av el	2016
Ventilationsförbättrande åtgärder – injustering	2017
Radonsanering	2017
Målningsarbeten – fönster och fasadplåtar	2017

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
LED belysning	360
Borrning värme och tappvatten	101
OVK	9
Målning fasadplåtar och fönster	251

a

Planerat underhåll	År
Målning stenskivor, takfot	2018-2019
Tvättstugor	2019
Trädgårdsplanering	2019-2020
Ytterbelysning	2019-2020
Asfalt och markarbete	2020-2021
Målning trapphus	2021

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

Styrelse

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	2020
Stefan Wiberg, *avgått under året*	Ledamot	Stämman	2019
Staffan Hagelin Gille	Ledamot	Stämman	2020
Ulrika Båth	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Malin Lundén Pettersson	Stämman	2019
Åsa Morén	Stämman	2020
Ulf Ålander	Stämman	2019
Camilla Edman	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

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

Revisorssuppleant	Utsedd av
Anders Bywall	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Gunnar Lundgren	Stämman
Frida Larsson	Stämman

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 samt hyrorna för garage, parkeringsplatser och förråd har höjts med 7 % fr. o.m. 2018-07-01.
Avtalet med Securitas angående bevakning har sagts upp fr o m 2018-07-01.
Fastighetsskötseln har efter omförhandling/upphandling övertagits av Uppsala Fastighetstjänst.
Obligatorisk avflyttningsbesiktning har införts.
Bredband med fibernät från Ownit har införskaffats.
Basutbud på TV från Com Hem har omförhandlats.
Styrelsens arbete med GDPR (Allmänna dataskyddsförordningen) har påbörjats.
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) har godkänts.

Trivsel: 2017 fyllde vår bostadsrättsförening 50 år och detta firades med kalas 2017-09-23.
Den årliga sommarfesten anordnades 2018-06-14 med fika, tipspromenad och möjlighet att åka med i höskrinda från Gränby 4H.

Underhåll och förbättringar i utemiljön:
Träd och buskar har tagits bort, planterats och glesats ur.
Containern för grovsopor har tagits bort.
Skyltar med parkeringsförbud till de tre bommarna har införskaffats.
Utomhusbelysning har rengjorts och armaturer har bytts till LED-lampor.
Lekplatserna har besiktigats och anmärkningar har åtgärdats.

Underhåll och förbättringar på byggnaderna:
Målning av fönsterplåtar och vita fasadplåtar har avslutats. (Målning av fönsterbleck inne på balkongerna återstår)
Uppföljande fuktmätningar har utförts och åtgärder kommer att utföras i ett antal lägenheter med fuktindikationer.
Mätningar av radon har utförts i ett antal lägenheter där ventilationsförbättrande åtgärder tidigare har vidtagits.
Ytterligare åtgärder kommer att behövas.
Trapphusbelysning med LED-lampor har införskaffats och monterats.
Avtal har tecknats angående målning av takfot, samt stenskivor under takfoten
Brandsyn har genomförts.
Temperaturen i samtliga lägenheter har uppmätts.
Justering av värmen har utförts i ett antal lägenheter.
En förstudie för stambyte avseende varm- och kallvatten samt värmesystemet har påbörjats med hjälp av fastighetsförvaltaren på Riksbyggen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 405 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 35 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 37 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 403 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften fr.o.m. 2019-07-01. Beslut om procentsats kommer att tas på styrelsemöte under året.

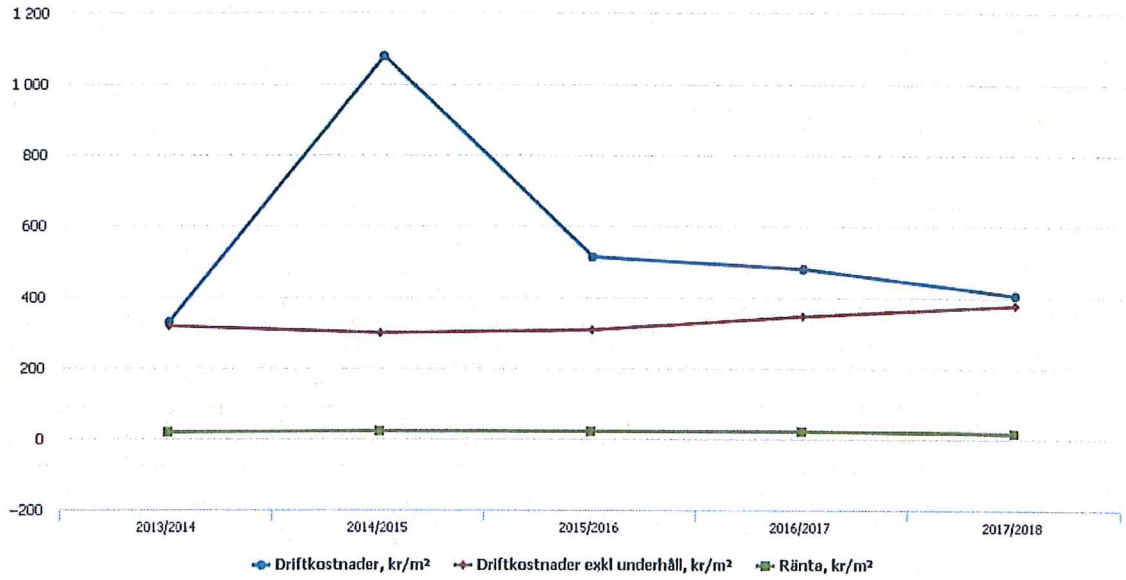
26 överlåtelser av bostadsrätter har skett (föregående år 36 st).

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 556 kr/m²/år.
En vanlig nivå på månadsavgiften (årsavgiften) är 500 – 700 kr/m2/år. Källa; http://borattkoparskolan.se/
Genomsnittet för Sverige 2014 är 669 kronor per kvadratmeter.
Källa;http://www.mynewsdesk.com/se/pressreleases/avgiftsnivaan-i-bostadsraettsfoereningar-spelar-stor-roll-foer-slutpriser-1253630

Lån/kvadratmeter för 2017 är 962 kr/kvm
Ett fingervisande mått är att titta på skuldsättningen per kvadratmeter. I regel brukar man säga att under 5000 kr/kvm är bra och över 10 000 kr/kvm är mindre bra. Källa;Boupplysningen, Borätt-köparskolan.
http://www.boupplysningen.se/bo/bostadsratt/bostadsr%C3%A4ttsf%C3%B6rening

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	14 786 601	13 950 774	12 597 803	11 945 393	11 822 663
Resultat efter finansiella poster	1 789 172	-694 957	-3 661 000	-18 235 000	890 000
Årets resultat	1 789 172	-694 957	-3 661 000	-18 235 000	890 000
Resultat exklusive avskrivningar	3 036 115	551 043	-2 115 000	-16 989 000	2 137 000
Balansomslutning	17 489 267	20 979 396	18 356 000	18 991 000	27 196 000
Soliditet %	-53	-52	-56	-36	42
Likviditet %	179	248	112	90	121
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²*	556	526	503	479	474
Driftkostnader, kr/m²	404	479	513	1 079	328
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	375	345	306	297	316
Ränta, kr/m²	15	21	21	21	18
Lån, kr/m² **	962	1 243	1 049	904	551

* Genomsnittet för Sverige 2014 var 669 kr/kvm
** I regel brukar man säga att under 5000 kr/kvm är bra och över 10 000 kr/kvm är mindre bra.

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

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	Upplåtelseavgift	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 558 794	1 498 616	1 395 691	-15 743 559	-694 957
Disposition enl. årsstämmobeslut				-694 957	694 957
Reservering underhållsfond			2 124 000	-2 124 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-721 146	721 146	
Årets resultat					1 789 172
Vid årets slut	**2 558 794**	**1 498 616**	**2 798 545**	**-17 841 370**	**1 789 172**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat inklusive föregående års resultat	-16 438 516
Årets resultat	1 789 172
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 124 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	721 146
Summa	**-16 052 197**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	**-16 052 197**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	14 786 601	13 950 774
Övriga rörelseintäkter	Not 3	505 632	44 361
Summa rörelseintäkter		**15 292 233**	**13 995 135**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-10 167 759	-11 415 935
Övriga externa kostnader	Not 5	-926 475	-828 755
Personalkostnader	Not 6	-791 542	-693 448
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 246 943	-1 246 903
Summa rörelsekostnader		**-13 132 720**	**-14 185 041**
Rörelseresultat		**2 159 514**	**-189 906**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 440	1 380
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 256	1 858
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-373 037	-508 290
Summa finansiella poster		**-370 342**	**-505 051**
Resultat efter finansiella poster		**1 789 172**	**-694 957**
Årets resultat		**1 789 172**	**-694 957**

Balansräkning

Belopp i kr		2018-08-31	2017-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	11 890 610	13 137 553
Summa materiella anläggningstillgångar		**11 890 610**	**13 137 553**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	15 000	15 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**15 000**	**15 000**
Summa anläggningstillgångar		**11 905 610**	**13 152 553**
Omsättningstillgångar			
Förskott till leverantörer	Not 13	0	4 276
Summa Lager och pågående arbeten		**0**	**4 276**
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	21 321	14 903
Övriga fordringar	Not 15	257 980	572 354
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	248 285	171 788
Summa kortfristiga fordringar		**527 586**	**759 045**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	5 056 071	7 063 522
Summa kassa och bank		**5 056 071**	**7 063 522**
Summa omsättningstillgångar		**5 583 657**	**7 826 843**
Summa Tillgångar		**17 489 267**	**20 979 396**

Balansräkning

Belopp i kr		2018-08-31	2017-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 057 410	4 057 410
Fond för yttre underhåll		2 798 545	1 395 691
Summa bundet eget kapital		**6 855 955**	**5 453 101**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-17 841 369	-15 743 559
Årets resultat		1 789 172	-694 957
Summa fritt eget kapital		**-16 052 197**	**-16 438 515**
Summa eget kapital		**-9 196 242**	**-10 985 414**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	23 566 987	28 805 523
Summa långfristiga skulder		**23 566 987**	**28 805 523**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	646 036	811 036
Leverantörskulder	Not 20	266 428	298 897
Övriga skulder	Not 21	165 089	158 402
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	2 040 969	1 890 952
Summa kortfristiga skulder		**3 118 522**	**3 159 287**
Summa Eget kapital och Skulder		**17 489 267**	**20 979 396**

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 avskrivning

Not 2 Nettoomsättning

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Årsavgifter, bostäder	13 145 361	12 461 055
Hyror, lokaler	66 360	66 300
Hyror, garage	472 450	467 600
Hyror, p-platser	198 260	183 450
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-3 251
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-130
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-6 025	-5 950
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 940	-2 430
Rabatter	0	-840
Elavgifter	915 135	784 970
Summa nettoomsättning	**14 786 601**	**13 950 774**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Pant och överlåtelseavgifter	55 055	20 608
Fakturerade kostnader	12 349	10 332
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	264
Inkasso	6 135	3 120
Andrahandsuthyrning	28 390	0
Försäkringsersättningar	395 350	6 960
Övriga ersättningar	8 352	3 077
Summa övriga rörelseintäkter	**505 632**	**44 361**

Not 4 Driftkostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Underhåll	-721 146	-3 196 626
Reparationer	-547 750	-340 909
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-449 951	-443 285
Försäkringspremier	-218 286	-205 185
Kabel TV och bredband	-332 617	-271 565
Återbäring från Riksbyggen	9 875	5 800
Serviceavtal	-103 955	-109 254
Obligatoriska besiktningar	-29 928	-11 250
Bevakningskostnader	-37 935	-51 690
Snö- och halkbekämpning	-339 537	-51 188
Statuskontroll	0	-227 250
Försäkringsärenden	-602 542	-38 646
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	-55 356	-61 483
Vatten	-674 714	-638 158
Fastighetsel	-1 607 422	-1 403 150
Uppvärmning	-2 820 156	-2 824 806
Sophantering och återvinning	-427 110	-405 099
Förvaltningsarvode drift, *fastighetsskötsel*	-1 209 229	-1 142 191
Summa driftkostnader	**-10 167 759**	**-11 415 935**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Förvaltningsarvode administration	-619 070*	-511 290
Lokalkostnader	0	-500
IT-kostnader	-5 713	-9 264
Arvode, yrkesrevisorer	-23 500	-14 338
Övriga förvaltningskostnader, (stämmokostnader, bolagsverket mm.)	-118 919**	-36 621
Kreditupplysningar	-7 200	-4 605
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-60 139	-27 104
Representation	0	-309
Kontorsmateriel	-10 751	-20 117
Stagneliusbladet	-31 000	-25 770
Telefon och porto	-1 125	-675
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-65 282
Medlems- och föreningsavgifter	-29 413	-29 325
Bankkostnader och pantbrev	-7 347	-61 715
Advokat och rättegångskostnader	0	-17 500
Övriga externa kostnader	-12 299***	-4 340
Summa övriga externa kostnader	**-926 475**	**-828 755**

**Förvaltningsarvode;* Felaktigt periodiserat fg år, 49 600 kr för lite. Kostnad fg år ca 561', kostnad i år ca 569'
*** Övriga förvaltningskostnader;* skillnaden beror främst på 50 års jubileum
*** Analysrapport, GDPR startpaket, rättelseanmaning boende

Not 6 Personalkostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Lön till kollektivanställda	-351 681	-323 523
Uttagsskatt	-103 740	-93 208
Styrelsearvoden	-135 400	-113 500
Sammanträdesarvoden	-79 900	-64 100
Arvode föreningsrevisor, valberedning samt bilersättning	-9 204	-11 500
Pensionskostnader	-1 077	-425
Övriga personalkostnader	0	-1 120
Sociala kostnader	-110 541	-86 072
Summa personalkostnader	**-791 542**	**-693 448**

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

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Avskrivning Byggnader	-858 779	-858 768
Avskrivning Om- och tillbyggnader	0*	-95 463*
Avskrivning Byggnadsinventarier	0*	-136 966*
Avskrivning Markanläggningar	-38 500	-38 500
Avskrivningar tillkommande utgifter	-349 664*	-117 206*
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-1 246 943**	**-1 246 903**

**Tillkommande avgifter har slagits ihop till ett avskrivningskont, fg år 95463+136966+117206= 349 635 kr*

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar, *Intresseföreningen*	1 440	1 380
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**1 440**	**1 380**

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Ränteintäkter från bankkonton, *SBAB*	768	957
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar, *dröjsmålsintäkter*	488	901
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**1 256**	**1 858**

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-373 037	-508 290
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-373 037**	**-508 290**

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-08-31	2017-08-31
Vid årets början		
Byggnader	19 511 113	19 511 113
Byggnadsinventarier	5 077 414	5 077 414
Mark	3 309 000	3 309 000
Tillkommande utgifter	11 123 496	11 123 496
Anslutningsavgifter	1 157 289	1 157 829
Markanläggning	577 500	577 500
	40 756 352	**40 756 352**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**40 756 352**	**40 756 352**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-20 590 523	-19 731 755
Anslutningsavgifter	-1 157 829	-1 157 829
Tillkommande utgifter	-5 485 412	-5 135 777
Markanläggningar	-385 000	-346 500
	- 27 618 764*	**- 26 371 861**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-858 779	-858 768
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-349 664	-349 635
Årets avskrivning markanläggningar	-38 500	-38 500
	- 1 246 943	**- 1 246 903**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**- 28 865 707***	**- 27 618 764**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**11 890 645**	**13 137 588**
Varav		
Byggnader	3 139 225	3 998 000
Mark	3 309 000	3 309 004
Tillkommande utgifter	5 288 420	5 638 084
Markanläggningar	154 000	192 500
Taxeringsvärden		
Bostäder	199 000 000	199 000 000
Lokaler	4 484 000	4 484 000

* Värde byggnad/mark= 40 756 352 kr-28 865 707= 11 890 645 kr enligt not. Enligt balansräkningen är värdet 35 kr lägre. Differensen beror på fg års siffror. Den har inte bokats om då den inte anses väsentlig. Rättelse kommer att göras nästa år då anläggningsregisteret migreras.

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2018-08-31	2017-08-31
Andra långfristiga fordringar	15 000	15 000
Summa andra långfristiga fordringar	**15 000**	**15 000**

Garantikapital, andelar i Intresseföreningen

Not 13 Förskott till leverantörer

	2018-08-31	2017-08-31
Reglering Riksbyggen	0	4 276
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**0**	**4 276**

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-08-31	2017-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	21 321	14 903
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**21 321**	**14 903**

Not 15 Övriga fordringar

	2018-08-31	2017-08-31
Skattefordringar	234 986	559 812
Skattekonto	12 542	12 542
Övriga kortfristiga fordringar	10 452*	0
Summa övriga fordringar	**257 980**	**572 354**

* *Faktureras boende, intäkter för taggar och intäkter vid jubileum*

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna ränteintäkter	500	534
Förutbetalda försäkringspremier	73 529	71 228
Förutbetalda driftkostnader	82 250	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	49 630	77 382
Förutbetald kabel-tv-avgift	32 926	22 644
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 450	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**248 285**	**171 788**

Not 17 Kassa och bank

	2018-08-31	2017-08-31
Bankmedel, *SBAB*	201 225	200 424
Transaktionskonto	4 854 846	6 863 099
Summa kassa och bank	**5 056 071**	**7 063 522**

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-08-31	2017-08-31
Inteckningslån	24 213 023	29 616 559
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-646 036	-811 036
Långfristig skuld vid årets slut	**23 566 987**	**28 805 523**

Långivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK			4 757 500,00	0,00	-4 757 500,00	0,00
STADSHYPOTEK, 296 809	2,24 %	2018-09-30	3 725 000,00	0,00	-100 000,00	3 625 000,00
STADSHYPOTEK, 315 148	0,65%	2019-01-02	4 325 000,00	0,00	-150 000,00	4 175 000,00
STADSHYPOTEK, 315 981	0,65%	2019-03-05	2 023 000,00	0,00	-119 000,00	1 904 000,00
STADSHYPOTEK, 315 982	0,65%	2019-03-07	4 273 875,00	0,00	-43 500,00	4 230 375,00
STADSHYPOTEK, 296 810	2,47%	2019-09-30	2 793 750,00	0,00	-75 000,00	2 718 750,00
STADSHYPOTEK, 310 610	1,15%	2019-12-30	5 274 684,00	0,00	-133 536,00	5 141 148,00
STADSHYPOTEK, 316 519	1,05%	2021-04-30	2 443 750,00	0,00	-25 000,00	2 418 750,00
Summa			**29 616 559,00**	**0,00**	**-5 403 536,00**	**24 213 023,00**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 646 036 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-08-31	2017-08-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	646 036	811 036
Summa övriga skulder till kreditinstitut	**646 036**	**811 036**

Not 20 Leverantörsskulder

	2018-08-31	2017-08-31
Leverantörskulder	266 428	298 897
Summa leverantörsskulder	**266 428**	**298 897**

Not 21 Övriga skulder

	2018-08-31	2017-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	44 071	45 256
Uttagsskatt	104 665	93 208
Skuld sociala avgifter och skatter	14 683	13 954
Avräkning hyror och avgifter	1 445	1 920
Inbetalning 31/8, bokförs som intäkt 1/9	225	4 064
Summa övriga skulder	**165 089**	**158 402**

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna löner	16 250	15 184
Upplupna sociala avgifter	64 240	54 137
Upplupna räntekostnader	50 701	85 160
Upplupna elkostnader	112 893	105 908
Upplupna vattenavgifter	128 842	105 879
Upplupna värmekostnader	108 005	114 971
Upplupna kostnader för renhållning	44 537	62 563
Upplupna revisionsarvoden	23 500	22 500
Upplupna styrelsearvoden	204 000	172 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 013*	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 282 989	1 152 350
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**2 040 969**	**1 890 952**

** Parkia, dubbelinbetald + felaktig inkassokostnad som ska återbetalas*

Ställda säkerheter	2018-08-31	2017-08-31
Fastighetsinteckningar	30 163 600	30 163 000

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har lån nummer 296 809 bundits till år 2022 mot nuvarande ränta 1,29 %

Styrelsens underskrifter

Uppsala 26/11 2018

Ort och datum

Anita Ljungström

Birgitta Andersson

Bo Thunholm

Staffan Hagelin Gille

Ulrika Båth

Revisorers underskrifter

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17/12 2018

Elisabeth Hallström
Deloitte, Auktoriserad revisor

Malin Sundman
Föreningsvald revisor

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 2017-09-01 - 2018-08-31.

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 2018 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,

ℓ

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 2017-09-01 - 2018-08-31 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 17 december 2018

Deloitte AB

Elisabeth Hallström

Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor

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 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 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.

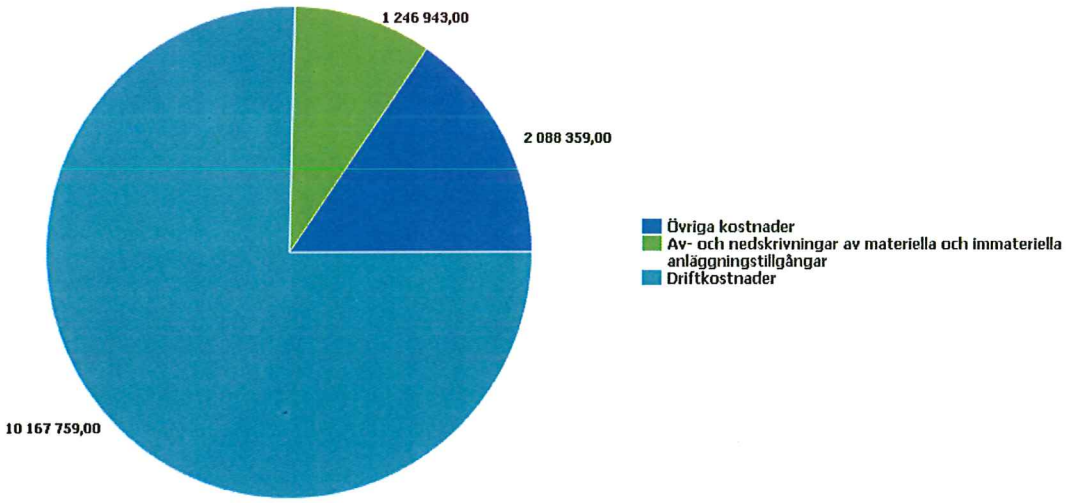
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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.

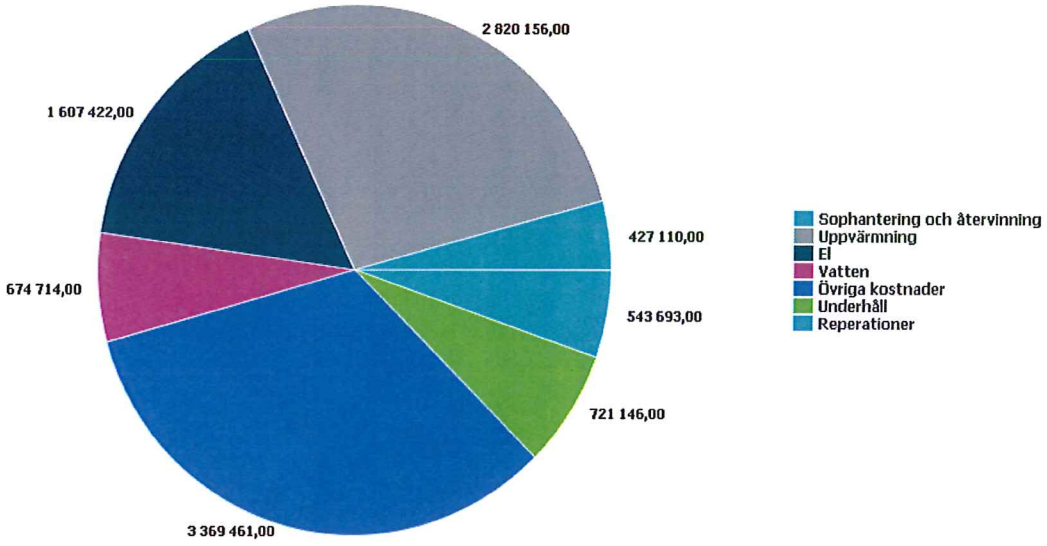
Nyckeltal

Belopp i SEK	2018-08-31	2017-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	10 167 759	11 415 935
Övriga externa kostnader	926 475	828 755
Personalkostnader	791 542	693 448
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 246 943	1 246 903
Finansiella poster	370 342	505 051
Summa kostnader	**13 503 061**	**14 690 092**



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2018-08-31	2017-08-31
Fastighetsskötsel, utgift för materialinköp	0	18 914
Städ, utgift för materialinköp	0	1 849
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	1 117 775	1 076 475
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	91 454	44 953
Rabatt/återbäring från RB	-9 875	-5 800
Serviceavtal	103 955	0
Obligatoriska besiktningskostnader	23 678	120 504
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	6 250	0
Statuskontroll	0	227 250
Bevakningskostnader	37 935	51 690
Snö- och halkbekämpning	339 537	51 188
Reparation, utgift för materialinköp, gemensamma utrymmen	12 299	0
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	30 437	13 344
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	6 206	23 282
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	29 129	31 086
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	28 875	22 704
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	90 572	79 036
Rep Installationer köpta tjänster Värme	53 536	87 766
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	15 204	0
Rep Installationer köpta tjänster Tele/TV/Porttelefon	34 313	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	39 119	25 527
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	24 969	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	55 711	39 449
Reparation, utgift för köpta tjänster, garage &p-platser	1 000	11 727
Rep Garage köpta tjänster	21 706	0
Övriga Reparationer	2 817	0
Vattenskador	101 857	6 988
Underhåll, utgift för köpta tjänster, lokaler	0	4 380
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	153 127
UH Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	0	105 750
Underhåll, utgift för köpta tjänster, installationer	360 314	992 709
UH Installationer köpta tjänster Värme	100 910	0
UH Installationer köpta tjänster Ventilation	8 809	125 863
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	251 113	1 743 014
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	0	71 783
Fastighetsel	1 607 422	1 403 150
Uppvärmning	2 820 156	2 824 806
Vatten	674 714	638 158
Sophämtning	427 110	405 099
Fastighetsförsäkring	218 286	205 185
Försäkringsärenden	602 542	38 646
Kommunikation	332 617	271 565
Fastighetsskatt	449 951	443 285
Förbrukningsinventarier	7 113	0
Förbrukningsmaterial	48 243	61 483
Summa driftkostnader	**10 167 759**	**11 415 935**


2 820 156,00
1 607 422,00
427 110,00
674 714,00
543 693,00
721 146,00
3 369 461,00
Sophantering och återvinning
Uppvärmning
El
Vatten
Övriga kostnader
Underhåll
Reperationer

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