

Årsredovisning

Riksbyggens Brf Uppsalahus nr 21

717600-8295

Styrelsen för Riksbyggens Brf Uppsalahus nr 21 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 12
- Underskrifter	12

RB
A
E
KH

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för RB Brf Uppsalhus nr 21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare av fastigheten Gamla Uppsala 98:11 (tidigare Gamla Uppsala 98:1-98:11, ändrat januari 2016) som färdigställdes år 1975.

Föreningens fastighet består av tio flerbostadshus innehållande 144 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

8 st 1 rum och kök	324,0 kvm
48 st 2 rum och kök	2 928,0 kvm
56 st 3 rum och kök	4 284,0 kvm
32 st 4 rum och kök	2 872,0 kvm

Den totala bostadsytan är 10 408,0 kvm. Föreningen har 62 garage och 112 parkeringsplatser, varav 20 st med uttag för motorvärmare och 6 st gästparkeringsplatser.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 91 560 000 kr varav markvärdet är 25 953 000 kr och byggnadsvärdet 65 607 000 kr.

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad hos Folksam via RBFörsäkring och Osséen Försäkringsmäklare. Ansvarsförsäkring för styrelsemedlemmar och särskilt tillägg för bostadsrätt ingår.

Fastighetsförvaltning och organisationsanslutning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen.

Riksbyggen svarar för fastighetsskötseln och lokalvården.

Föreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars intresseförening i Uppland.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2016-05-25 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Namn		Vald period
Kent Hård	Ledamot	1505-1705
Åsa Fernqvist	Ledamot	1505-1705
Åsa Klinghag	Ledamot	1605-1805
Lars Flinck	Ledamot	Riksbyggen
Jan Iversen	Suppleant	1505-1705
Helena Sigmert	Suppleant	1605-1805
Alf Karlsson	Suppleant	1605-1805
Elin Bergvall	Suppleant	Riksbyggen

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

Revisorer

Tomas Jonasson Ordinarie
Borev revisionsbyrå AB

Mohammad Reza Safaee Ordinarie
Föreningsvald revisor

Valberedning

Camilla Forsström Sammankallande
Annika Moberg
Natalie Hagafors

Uthyrning/skötsel av kvarterslokal

Camilla Forsström

Parkering, garage, kallförrådsadministration, bastu och hobbyrumsnycklar

Alf Karlsson

Bredband, TV och telefoni

Jan Iversen

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2006-01-02.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningsfrågor

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening. Föreningen hade vid årets slut 189 (187) medlemmar fördelade på 144 lägenheter. Under året har 14 medlemmar tillkommit och 12 har lämnat föreningen.

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 13 st (11 st föregående år) överlåtelser skett till ett snittpris på 27 263 kr/kvm (föregående år 26 380 kr/kvm).

FLERÅRSÖVERSIKT

<u>År</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning, tkr	6797	6834	6838	6727	6739
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1138	68	-7968	388	134
Soliditet %	-34	-23	-23	24	21
Eget kapital, tkr	-5010	-3872	-3940	4027	3640
Taxeringsvärde, tkr	91560	79096	79096	79096	68059
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta bostäder	538	570	570	542	621
Lån kr per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	1789	1841	1893	1080	1132
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	20,34	24,23	24,91	14,22	17,31
Genomsnittlig skuldränta %	1,31	1,72	2,70	3,34	3,86
Avsatt till fond yttre underhåll kr/kvm UBA	64	64	64	60	60
lanspråktaget av fond yttre underhåll kr/kvm UBA	64	366	16	32	48
Antal överlåtelser	13	11	14	18	7
Försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta	27 263	26 380	25 041	22 842	20 000

AM

ES
KH

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	454 930	670 000	-5 065 377	68 055	-3 872 392
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Avsättning fond yttre underhåll		670 000	-670 000		0
lanspråktagande fond yttre underh.		-670 000	670 000		0
Omföring föreg. års resultat			68 055	-68 055	0
Årets resultat				-1 137 947	-1 137 947
Belopp vid årets utgång	454 930	670 000	-4 997 322	-1 137 947	-5 010 339

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-4 997 322
Årets resultat	-1 137 947
<i>Summa</i>	-6 135 269

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	670 000
lanspråktagande av fond yttre underhåll	-670 000
Balanseras i ny räkning	-6 135 269
<i>Summa</i>	-6 135 269

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

M *A* *EB* *10/11*

RESULTATRÄKNING

1

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	6 797 145	6 833 525
Övriga rörelseintäkter		–	500
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 797 145	6 834 025
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-6 987 284	-5 744 264
Personalkostnader	8	-179 974	-177 702
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-541 880	-541 880
Summa rörelsekostnader		-7 709 138	-6 463 846
Rörelseresultat		-911 993	370 179
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag		21 924	30 824
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		284	664
Räntekostnader och liknande resultatposter		-248 162	-333 612
Summa finansiella poster		-225 954	-302 124
Resultat efter finansiella poster		-1 137 947	68 055
Resultat före skatt		-1 137 947	68 055
Årets resultat		-1 137 947	68 055

Handwritten signatures and initials: A, EB, KH, AM.

BALANSRÄKNING

1

		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	7 540 373	7 653 373
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Förbättringsutgifter på annans fastighet	10, 11	5 216 060	5 644 940
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>12 756 433</i>	<i>13 298 313</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	12	72 100	72 100
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>72 100</i>	<i>72 100</i>
Summa anläggningstillgångar		12 828 533	13 370 413
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		26 924	32 879
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	165 793	171 049
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>192 717</i>	<i>203 928</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 919 230	3 156 543
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 919 230</i>	<i>3 156 543</i>
Summa omsättningstillgångar		2 111 947	3 360 471
SUMMA TILLGÅNGAR		14 940 480	16 730 884

AM
ES
KLH

		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		454 930	454 930
Fond för yttre underhåll		670 000	670 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>1 124 930</i>	<i>1 124 930</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 997 322	-5 065 377
Årets resultat		-1 137 947	68 055
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-6 135 269</i>	<i>-4 997 322</i>
Summa eget kapital		-5 010 339	-3 872 392
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	18 084 361	18 624 361
Summa långfristiga skulder		18 084 361	18 624 361
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	14	540 000	540 000
Förskott från medlemmar		130 518	137 578
Leverantörsskulder		530 577	585 644
Övriga skulder		83 749	84 452
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	581 614	631 241
Summa kortfristiga skulder		1 866 458	1 978 915
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 940 480	16 730 884


AM
ED KH

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Typ	Procent	Antal år
Byggnader	1,85	54

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter, bostäder	5 597 490	5 927 918
Hysesintäkter, garage	148 800	148 600
Hysesintäkter, p-plats	93 050	92 980
Hyreintäkter, övriga	24 420	24 175
El	605 065	639 852
Kabel-TV, bredband och telefoni	328 320	–
	6 797 145	6 833 525

Not 3 Löpande reparationer och underhåll

	2016	2015
Reparation av gemensamma utrymmen	14 412	40 664
Reparationer av installationer	98 473	130 359
Reparationer av markytor	77 210	37 978
Reparation av huskropp, utvändigt	3 130	–
Reparation av bostäder	198 567	96 200
	391 792	305 201

Not 4 Planerat underhåll

	2016	2015
Tvättstuga	69 100	–
Bostäder	117 000	–
Ventilation	–	100 965
Entrépartier	1 902 812	1 100 000
	2 088 912	1 200 965

AM
KH
EVS

Not 5	Driftkostnader	2016	2015
	Fastighetskötsel	586 184	567 169
	Snöröjning och sandning	107 525	41 877
	Städning	252 158	244 742
	Fastighetsel	657 229	638 437
	Fjärrvärme	1 412 334	1 363 666
	Vatten och avlopp	299 889	280 341
	Avfallshantering	223 170	210 477
	Fastighetsförsäkring	84 661	81 999
	TV och bredband	330 737	330 784
	Övriga serviceavtal	70 750	68 817
		4 024 637	3 828 309

Not 6	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	2016	2015
	Fastighetsskatt	19 600	16 960
	Fastighetsavgift	182 592	178 992
		202 192	195 952

Not 7	Övriga rörelsekostnader	2016	2015
	Förbrukningsmaterial	19 702	8 831
	Kreditupplysningar	3 200	3 002
	Kontorsmaterial	4 212	1 585
	Telefon och posthantering	13 681	13 591
	Revisionsarvoden	11 500	13 188
	Föreningsstämma, gemensamma aktiviteter, styrelsemöten	14 858	7 406
	Ekonomisk förvaltning	151 752	142 508
	Övriga administrationskostnader	1 350	3 110
	Bankkostnader	3 307	10 248
	Externa tjänster	45 388	–
	Föreningsavgifter	10 800	10 368
		279 750	213 837

Not 8	Styrelsearvoden och personalkostnader	2016	2015
	Styrelsearvoden	108 750	104 500
	Övriga arvoden	30 000	30 000
	Sociala avgifter	41 224	43 202
		179 974	177 702

Handwritten signature and initials:
AM
KLT
ES

Not 9	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	13 709 523	13 709 523
	Utgående anskaffningsvärden	13 709 523	13 709 523
	Ingående avskrivningar	-6 056 150	-5 943 150
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-113 000	-113 000
	Utgående avskrivningar	-6 169 150	-6 056 150
	Redovisat värde	7 540 373	7 653 373
	Taxeringsvärden	91 560 000	79 096 000
Not 10	Våtrumsrenovering, säkerhetsdörrar samt isolering av vindar	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	10 238 460	10 238 460
	Utgående anskaffningsvärden	10 238 460	10 238 460
	Ingående avskrivningar	-5 200 000	-4 800 000
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-400 000	-400 000
	Utgående avskrivningar	-5 600 000	-5 200 000
	Redovisat värde	4 638 460	5 038 460
Not 11	Elmätare	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	722 000	722 000
	Utgående anskaffningsvärden	722 000	722 000
	Ingående avskrivningar	-115 520	-86 640
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-28 880	-28 880
	Utgående avskrivningar	-144 400	-115 520
	Redovisat värde	577 600	606 480
Not 12	Andelar i intresseföretag	2016-12-31	2015-12-31
	Intresseföretag	Antal andelar	Redovisat värde
	Rep. skapet Uppland / Riksbyggen	144	72 000
	Riksbyggen lokalförening Uppland	1	100

MSJ KH
A ES

Not 13	Förutbetalda kostnader	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsförsäkring	96 398	84 661
	ABJ Boförvaltning AB	41 356	38 763
	Teliasonera Sverige AB	27 562	27 560
	Returpappercentralen HB	477	477
	Cewe Instrument AB	–	19 588
		165 793	171 049

Not 14	Fastighetslån	2016-12-31	2015-12-31
	Swedbank, ränta 0,96%, villkorsändras 3 månader	1 551 861	1 601 861
	Swedbank, ränta 0,867%, villkorsändras 3 månader	525 000	625 000
	Swedbank, ränta 0,867%, villkorsändras 3 månader	2 005 000	2 135 000
	Swedbank, ränta 0,966%, villkorsändras 3 månader	3 005 000	3 135 000
	Swedbank, ränta 1,25%, villkorsändras 3 månader	2 537 500	2 667 500
	Swedbank, ränta 0,716%, villkorsändras 3 månader	9 000 000	9 000 000
	Kortfristig del av fastighetslån	-540 000	-540 000
		18 084 361	18 624 361

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Upplupna räntekostnader	29 703	50 463
	Förutbetalda avgifter och hyror	537 177	564 022
	Övriga upplupna kostnader	734	756
	Beräknat arvode för revision	14 000	16 000
		581 614	631 241

AM
KH
EV

Not 16	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckning	27 451 500 27 451 500	27 451 500 27 451 500
	Summa ställda säkerheter	27 451 500	27 451 500

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut


Inga större underhållsarbeten förväntas utföras det närmaste året.

UNDERSKRIFTER

Uppsala /



Kent Hård



Åsa Fernqvist



Åsa Klinghag



Elin Bergvall

Min revisionsberättelse har lämnats den 215 2017

Borev Revisionsbyrå AB



Tomas Jonasson
Godkänd-revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Brf Uppsalahus nr 21, org.nr 717600-8295

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Uppsalahus nr 21 för år 2016. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB Brf Uppsalahus nr 21, för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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


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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 2 maj 2017


Tomas Jonasson
Godkänd revisor

Kompletterande information till årsredovisningen 2016

Föreningens kommande ekonomiska situation

Avskrivning av byggnad har fram till och med 2013 skett enligt en progressiv avskrivningsplan. Till 2014 år har redovisningsprincipen ändrats så att avskrivningen fortsättningsvis görs linjärt baserat på ursprungligt anskaffningsvärde minskat med tidigare avskrivningar och oförändrad nyttjandeperiod.

Eftersom föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar kommer inte årsavgifterna att behöva höjas för att täcka avskrivningarna på föreningens hus utan det är mer angeläget att analysera utvecklingen av föreningens likviditet.

<u>Förbrukning</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Elkostnad kr/kvm UBA	63	61	66	70	78	80
Vattenkostnad kr/kvm UBA	29	27	30	29	34	27
Värmekostnad kr/kvm UBA	136	131	125	129	130	114
Sophantering kr/kvm UBA	21	20	22	23	23	23

Informationen som lämnas nedan är föreningens förväntan på den ekonomiska utvecklingen och utför ingen garanti för faktiskt utfall om t.ex. när i tiden underhållsåtgärder genomförs eller till vilken kostnad. Informationen utgör inte heller någon garanti för hur föreningen i framtiden finansierar sina utgifter.

<u>Prognos kassaflöde, tkr</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>
IB Likvida medel	1919	2945	1695	1772
Årsavgifter	5598	5598	5598	5598
Hysesintäkter	594	594	594	594
Övriga intäkter	595	595	595	595
Summa inbetalningar	6787	6787	6787	6787
Löpande reparationer	-320	-326	-333	-340
Planerat underhåll	0	-2100	-682	-575
Fastighetsavgift	-206	-210	-214	-219
Driftkostnader	-4067	-4148	-4231	-4316
Övriga rörelsekostnader	-232	-237	-241	-246
Styrelsearvoden och personalkostnader	-184	-184	-184	-184
Ränteintäkter	0	0	0	0
Räntekostnader	-212	-232	-224	-415
Amorteringar	-540	-600	-600	-600
Summa utbetalningar	-5761	-8038	-6710	-6894
Nyupptagna lån				
UB Likvida medel	2945	1695	1772	1664
Antagen inflation %	2	2	2	2
Antagen snitträntekostnad %	1,15	1,3	1,3	2,5

Föreningens underhåll

Föreningen har en underhållsplan med en planeringshorisont på 30 år. Den genomsnittliga underhållskostnaden för perioden 2015 till år 2044 uppgår i årets kostnadsnivå till 64,37 kr/kvm år uthyrningsbar area eller totalt 670 kkr/år.

Det bör observeras att stambyten samt utbyte av elsystem inte ingår i underhållsplanen. Kostnaden för stambyte är i 2017 års kostnadsläge ca 120 kkr per lägenhet. Denna åtgärd förväntas kunna bli aktuell om ca 20 år.

<u>Utfört underhåll</u>	<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
Badrum	2002	Renovering, nya ledningar
Balkonger	2004	Renovering
Fläktar, tak	2006	Byte 28 st
Cirkulationspump varmvatten	2008, 2009	Byte
Avloppsstammar	2011	Spolats
Telia fibernät, samtliga lägenheter	2011	Installering
Tak, garage	2012	Underhåll och byte
Elmätare lägenheter	2012, 2013	Installering
Vattenskador 15 lgh	2013	Åtgärdats
Fönster och balkongdörrar	2014	Byte
Ventilation	2014	Rengöring frånluftskanaler
Föreningslokal	2014	Panelbyte och målning
OVK-besiktning	2015	
Entrepartier	2015-2016	Ombyggnation
Statuskontroll lägenheter	2016	

<u>Planerat underhåll, tkr</u>	<u>2017-2020</u>	<u>2021-2023</u>	<u>2024-2026</u>	<u>2027-2029</u>
Trapphus, målning och golv	1265	0	0	420
Garagedörrar	500	0	0	0
Tak, hängrännor och stuprör	200	3723	0	0
Mark	0	650	0	0
Balkonger	0	0	350	0
Övrigt	1392	409	1032	706