

# 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 2018-01-01 - 2018-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

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

  
Handwritten initials and signatures in purple ink, including a large 'A' and 'L', and a signature that appears to be 'KH'.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för RB Brf Uppsalshus nr 21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

### 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 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 4 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 2018-05-15 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Namn		Vald period
Kent Hård	Ledamot	1705-1905
Åsa Fernqvist	Ledamot	1705-1905
Åsa Klïnghag	Ledamot	1805-2005
Alf Karlsson	Ledamot	1805-2005
Lars Flinck	Ledamot	Riksbyggen
Jan Iversen	Suppleant	1705-1905
Helena Sigmert	Suppleant	1805-2005
Elin Bergvall	Suppleant	Riksbyggen

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



FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	454 930	670 000	-6 135 269	1 033 905	-3 976 434
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			1 033 905	-1 033 905	0
lanspråktagande yttre fond		670 000	-670 000		0
Årets resultat				-998 925	-998 925
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>454 930</b>	<b>1 340 000</b>	<b>-5 771 364</b>	<b>-998 925</b>	<b>-4 975 359</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-5 771 364
Årets resultat	-998 925
<i>Summa</i>	<i>-6 770 289</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till fond för yttre underhåll	670 000
lanspråktagande av fond yttre underhåll	-1 340 000
Balanseras i ny räkning	-6 100 289
<i>Summa</i>	<i>-6 770 289</i>

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



## RESULTATRÄKNING

1

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	6 276 523	6 779 505
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>6 276 523</b>	<b>6 779 505</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-6 412 427	-4 892 794
Personalkostnader	8	-168 324	-169 132
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-541 880	-541 880
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 122 631</b>	<b>-5 603 806</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-846 108</b>	<b>1 175 699</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag		19 412	26 024
Räntekostnader och liknande resultatposter		-172 229	-167 818
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-152 817</b>	<b>-141 794</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-998 925</b>	<b>1 033 905</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-998 925</b>	<b>1 033 905</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-998 925</b>	<b>1 033 905</b>



# BALANSRÄKNING

1

		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	7 314 373	7 427 373
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Fastighetsförbättringar	10, 11	4 358 300	4 787 180
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>11 672 673</i>	<i>12 214 553</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>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 744 773</b>	<b>12 286 653</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		45 749	45 749
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	190 734	168 981
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>236 483</i>	<i>214 730</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 929 786	2 320 968
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 929 786</i>	<i>2 320 968</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 166 269</b>	<b>2 535 698</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 911 042</b>	<b>14 822 351</b>

  
Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters 'KM' and 'AM'.

		2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget Kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		454 930	454 930
Fond för yttre underhåll		1 340 000	670 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>1 794 930</i>	<i>1 124 930</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 771 364	-6 135 269
Årets resultat		-998 925	1 033 905
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-6 770 289</i>	<i>-5 101 364</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-4 975 359</b>	<b>-3 976 434</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	14	17 004 361	17 544 361
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 004 361</b>	<b>17 544 361</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	14	540 000	540 000
Förskott från medlemmar		-1	130 533
Leverantörsskulder		723 109	362 632
Skatteskulder		5 053	1 885
Övriga skulder		78 224	78 682
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	535 655	140 692
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 882 040</b>	<b>1 254 424</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 911 042</b>	<b>14 822 351</b>

  
KH PM dk

## 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

	2018	2017
Årsavgifter, bostäder	5 130 433	5 597 490
Hysesintäkter, garage	148 903	148 660
Hysesintäkter, p-plats	93 205	93 228
Hysesintäkter, övriga	23 750	23 945
El	573 656	587 862
Kabel-TV, bredband och telefoni	306 576	328 320
Summa	6 276 523	6 779 505

Föreningen hade en gratis månadsavgift för dom boende i januari.

I samband med nytt avtal om Kabel-TV, bredband och telefoni med Telia fick dom boende en månad gratis.

### Not 3 Löpande reparationer och underhåll

	2018	2017
Reparation av gemensamma utrymmen	12 561	42 790
Reparationer av installationer	58 434	52 016
Reparationer av markytor	110 225	83 713
Reparation av huskropp, utvändigt	–	3 011
Reparation av bostäder	75 930	6 988
Summa	257 150	188 518



Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters 'KH' and 'AM'.



Not 4	Planerat underhåll	2018	2017
	Tvättstuga, tvättmaskin	–	83 300
	Föreningslokal	81 250	–
	Ventilation	–	91 500
	Vatten och avlopp	712 886	98 988
	Garage- och p-platser	636 138	–
	Summa	<b>1 430 274</b>	<b>273 788</b>

Under 2018 har föreningslokalen fått en upprustning, inkommande vattenledning har bytts liksom garageportar.

Not 5	Driftkostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel	622 235	605 569
	Snöröjning och sandning	152 906	57 735
	Städning	269 723	277 416
	Fastighetsel	750 115	641 574
	Fjärrvärme	1 374 681	1 380 454
	Vatten och avlopp	317 686	289 944
	Avfallshantering	230 511	214 659
	Fastighetsförsäkring	99 416	96 398
	TV och bredband	330 792	330 744
	Övriga serviceavtal	72 312	70 350
	Summa	<b>4 220 377</b>	<b>3 964 843</b>

Not 6	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	2018	2017
	Fastighetsskatt	19 600	19 600
	Fastighetsavgift	192 528	189 360
	Summa	<b>212 128</b>	<b>208 960</b>

Not 7	Övriga rörelsekostnader	2018	2017
	Förbrukningsinventarier och material	61 618	12 364
	Kreditupplysningar	1 800	3 000
	Telefon och posthantering	15 667	16 308
	Revisionsarvoden	14 188	13 844
	Föreningsstämma, gemensamma aktiviteter, styrelsemöten	15 495	21 815
	Ekonomisk förvaltning	152 962	157 124
	Övriga administrationskostnader	901	1 801
	Bankkostnader	3 591	2 549
	Externa tjänster	10 388	12 081
	Föreningsavgifter	10 800	10 800
	Hemsida	5 088	5 000
	Summa	<b>292 498</b>	<b>256 686</b>

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

<b>Not 8</b>	<b>Styrelsearvoden och personalkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Styrelsearvoden	100 000	100 500
	Övriga arvoden	30 000	30 000
	Sociala avgifter	38 324	38 632
	<b>Summa</b>	<b>168 324</b>	<b>169 132</b>
<b>Not 9</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	13 709 523	13 709 523
	Utgående anskaffningsvärden	13 709 523	13 709 523
	Ingående avskrivningar	-6 282 150	-6 169 150
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-113 000	-113 000
	Utgående avskrivningar	-6 395 150	-6 282 150
	<b>Redovisat värde</b>	<b>7 314 373</b>	<b>7 427 373</b>
<b>Not 10</b>	<b>Våtrumsrenovering, säkerhetsdörrar samt isolering av vindar</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	10 238 460	10 238 460
	Utgående anskaffningsvärden	10 238 460	10 238 460
	Ingående avskrivningar	-6 000 000	-5 600 000
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-400 000	-400 000
	Utgående avskrivningar	-6 400 000	-6 000 000
	<b>Redovisat värde</b>	<b>3 838 460</b>	<b>4 238 460</b>
<b>Not 11</b>	<b>Elmätare</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	722 000	722 000
	Utgående anskaffningsvärden	722 000	722 000
	Ingående avskrivningar	-173 280	-144 400
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-28 880	-28 880
	Utgående avskrivningar	-202 160	-173 280
	<b>Redovisat värde</b>	<b>519 840</b>	<b>548 720</b>

Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters 'KM' and 'AM'.

Not 12 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag 2018-12-31 2017-12-31

2018

**Intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	<b>Antal andelar</b>	<b>Redovisat värde</b>
Rep. skapet Uppland Riksbyggen	144,00	72 000
Riksbyggen lokalförening Uppland	1,00	100

Not 13 Förutbetalda kostnader 2018-12-31 2017-12-31

Fastighetsförsäkring	119 968	99 416
ABJ Boförvaltning AB	43 200	42 003
Teliasonera Sverige AB	27 566	27 562
Summa	<b>190 734</b>	<b>168 981</b>

Not 14 Fastighetslån 2018-12-31 2017-12-31

Swedbank, ränta 0,985%, villkorsändras 3 månader	1 451 861	1 501 861
Swedbank, ränta 1,047%, villkorsändras 3 månader	325 000	425 000
Swedbank, ränta 1,047%, villkorsändras 3 månader	1 745 000	1 875 000
Swedbank, ränta 1,08%, villkorsändras 3 månader	2 745 000	2 875 000
Swedbank, ränta 1,25%, villkorsändras 3 månader	2 277 500	2 407 500
Swedbank, ränta 0,752%, villkorsändras 3 månader	9 000 000	9 000 000
Kortfristig del av fastighetslån	-540 000	-540 000
Summa	<b>17 004 361</b>	<b>17 544 361</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top, initials 'KH' and 'AM' below, and a signature at the bottom.

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Upplupna räntekostnader	22 110	23 291
	Förutbetalda avgifter och hyror	499 545	103 401
	Beräknat arvode för revision	14 000	14 000
	<b>Summa</b>	<b>535 655</b>	<b>140 692</b>

Not 16	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	27 451 500	27 451 500
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>27 451 500</b>	<b>27 451 500</b>

#### UNDERSKRIFTER

Uppsala / 2019

Kent Hård

Åsa Fernqvist

Åsa Klinghag

Alf Karlsson

Lars Flink

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 6 maj 2019*

Borev Revision AB

Tomas Johansson

Huvudansvarig godkänd revisor

Mohammad Reza Safaee  
Internrevisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalande*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Uppsalahus nr 21, för år 2018

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

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

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

### *Revisorns ansvar*

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

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

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

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

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

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB Brf Uppsalahus nr 21, för år 2018 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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


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

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

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

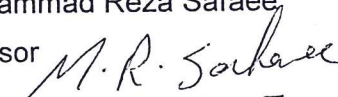
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna.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

Uppsala den 6 maj 2019

  
Tomas Jernasson  
Revisor

Mohammad Reza Safaee

Revisor

  
2019-05-07

# Revisionsberättelse

*Jag, Mohammad Reza Safaee är av RB Brf Uppsalahus nr 21 , vald lekmannarevisor , för räkenskapsåret 2018.01.01 - 2018.12.31,avger jag härmed följande revisionsberättelse.*

*Jag har granskat föreningens räkenskaper genom stickprov , styrelsens förvaltning och genom att läsa styrelseprotokoll och följer upp fattande styrelsebeslut.*

*Årsredovisningen synes för mig riktig och visar en rimlig ekonomisk ställning och resultat.*

*Vid revisionen har jag ej funnit något som ger anledning till anmärkning.*

*Jag rekommenderar härmed föreningsstämman att fastställa balans-och resultaträkningen , att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar*

*Uppsala maj 2019*

*M. R. Safaee*  
*2019-05-07*  
Mohammad Reza Safaee



## Kompletterande information till årsredovisningen 2018

### 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>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Elkostnad kr/kvm UBA	72	62	63	61	66	70	78	80
Vattenkostnad kr/kvm UBA	31	28	29	27	30	29	34	27
Värmekostnad kr/kvm UBA	132	133	136	131	125	129	130	114
Sophantering kr/kvm UBA	21	21	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>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>
IB Likvida medel	1930	2644	1245	935
Årsavgifter	5597	5597	5597	5597
Hysesintäkter	709	709	709	709
Övriga intäkter	595	595	595	595
Summa inbetalningar	6901	6901	6901	6901
Löpande reparationer	-380	-380	-380	-380
Planerat underhåll	0	-2019	-755	-587
Fastighetsavgift	-218	-222	-227	-231
Driftkostnader	-4401	-4489	-4579	-4670
Övriga rörelsekostnader	-276	-282	-287	-293
Styrelsearvoden och personalkostnader	-184	-184	-184	-184
Ränteintäkter	0	0	0	0
Räntekostnader	-188	-184	-259	-282
Amorteringar	-540	-540	-540	-540
Summa utbetalningar	-6187	-8300	-7211	-7168
Nyupptagna lån				
UB Likvida medel	2644	1245	935	669
Antagen inflation %	2	2	2	2
Antagen snitträntekostnad %	1,1	1,1	1,6	1,8

### 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. Dessa åtgärder betraktas som en investeringsåtgärd vars årliga kostnader skall täckas av fastighetens avskrivning. Kostnaden för ett stambyte är i 2018 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
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
Föreningslokal	2014	Panelbyte och målning utvändigt
OVK-besiktning	2015	
Entrépartier	2015-2016	Ombyggnation
Statuskontroll lägenheter	2016	
Ny tvättmaskin	2017	
Stamspolning	2017	
Ventilation	2017	Rengöring frånluftskanaler
Föreningslokal	2018	Ommålning mm invändigt
Vatten och avlopp	2018	Reparation och byte inkommande vattenledning
Garage och p-platser	2018	Byte garageportar och asfaltering

<u>Planerat underhåll, tkr</u>	<u>2019-2021</u>	<u>2022-2024</u>	<u>2025-2027</u>	<u>2028-2030</u>
Trapphus, målning och golv	1506	0	0	0
Fläktar	0	0	0	438
Tak, hängrännor och stuprör	0	3723	0	0
Mark	663	0	0	0
Övrigt	604	673	460	140