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 2019-01-01 - 2019-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 12
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för RB Brf Uppsalshus nr 21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 114 530 000 kr varav markvärdet är 34 837 000 kr och byggnadsvärdet 79 693 000 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 2019-05-20 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Namn		Vald period
Åsa Fernqvist	Ordförande	1905-2105
Åsa Klinghag	Ledamot	1805-2005
Alf Karlsson	Ledamot	1805-2005
Helena Sigmert	Ledamot	1905-2105
Lars Flinck	Ledamot	Riksbyggen
Jan Iversen	Suppleant	1905-2105
Camilla Forsström	Suppleant	1905-2005
Mohammad Reza Safaee	Suppleant	1905-2021
Utses av Riksbyggen	Suppleant	Riksbyggen

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

Revisorer
Borev revision AB Ordinarie

Valberedning
Annika Moberg Sammankallande
Natalie Hagafors
Charlotta Danielsson

Uthyrning/skötsel av kvarterslokal
Camilla Forsström

Parkering, garage, kallförrådsadministration, bastu och hobbyrumsnycklar
Alf Karlsson

Bredband, TV och telefoni
Jan Iversen

MEDLEMSINFORMATION

Föreningsfrågor

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättförening. Föreningen hade vid årets slut 188 (188) medlemmar fördelade på 144 lägenheter. Under året har 9 medlemmar tillkommit och 9 har lämnat föreningen.

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 7 st (11 st föregående år) överlåtelser skett till ett snittpris på 27 429 kr/kvm (föregående år 28 014 kr/kvm).

Under året har styrelsen flyttat föreningens lån till Danske Bank till en lägre ränta än vad Swedbank kunde erbjuda. Skälet till att snitträntan blev aningen högre för året beror på att de tidigare lånen hade olika slutdatum så en viss ränteskillnadsersättning utgick till Swedbank.

FLERÅRSÖVERSIKT

Historiska nyckeltal

År	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	6 981	6 277	6 780	6 797	6 834	6 838
Resultat efter finansiella poster, tkr	614	-999	1 034	-1 138	68	-7 968
Soliditet %	-32	-36	-27	-34	-23	-23
Eget kapital, tkr	-4 361	-4 975	-3 976	-5 010	-3 872	-3 940
Taxeringsvärde, tkr	114 530	91 560	91 560	91 560	79 096	79 096
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta bostäder	538	493	538	538	570	570
Lån kr per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	1 620	1 686	1 738	1 789	1 841	1 893
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	14,72	19,16	19,75	20,34	24,23	24,91
Genomsnittlig skuldränta %	1,12	0,97	0,91	1,31	1,72	2,70
Avsatt till fond yttre underhåll kr/kvm UBA	64	64	64	64	64	64
Ianspråktaget av fond yttre underhåll kr/kvm UBA	129	0	64	64	366	16
Antal överlåtelser	7	11	15	13	11	14
Försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta	27 429	28 014	30 461	27 263	26 380	25 041

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems-insatser	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets ingång	454 930	1 340 000	-5 771 364	-998 925
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:				
Balanseras i ny räkning			-998 925	998 925
Avsättning yttre fond		670 000	-670 000	
Ianspråktagande yttre fond		-1 340 000	1 340 000	
Årets resultat				614 307
Belopp vid årets utgång	**454 930**	**670 000**	**-6 100 289**	**614 307**

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-6 100 289
Årets resultat	614 307
Summa	*-5 485 982*
Förslag till disposition:	
Avsättning till reservfond	670 000
Ianspråktagande av reservfond	-226 485
Balanseras i ny räkning	-5 929 497
Summa	*-5 485 982*

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

RESULTATRÄKNING 1

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	6 981 079	6 276 523
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**6 981 079**	**6 276 523**
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-5 466 163	-6 412 427
Personalkostnader	8	-184 333	-168 324
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-541 880	-541 880
Summa rörelsekostnader		**-6 192 376**	**-7 122 631**
Rörelseresultat		***788 703***	***-846 108***
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag		21 612	19 412
Räntekostnader och liknande resultatposter		-196 008	-172 229
Summa finansiella poster		**-174 396**	**-152 817**
Resultat efter finansiella poster		***614 307***	***-998 925***
Resultat före skatt		***614 307***	***-998 925***
Årets resultat		***614 307***	***-998 925***

BALANSRÄKNING 1

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	11 130 793	11 672 673
Summa materiella anläggningstillgångar		*11 130 793*	*11 672 673*
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	10	72 100	72 100
Summa finansiella anläggningstillgångar		*72 100*	*72 100*
Summa anläggningstillgångar		**11 202 893**	**11 744 773**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgift och hyresfordran		16 000	–
Övriga fordringar		73 038	45 749
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	217 449	190 734
Summa kortfristiga fordringar		*306 487*	*236 483*
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 285 038	1 929 786
Summa kassa och bank		*2 285 038*	*1 929 786*
Summa omsättningstillgångar		**2 591 525**	**2 166 269**
SUMMA TILLGÅNGAR		**13 794 418**	**13 911 042**

		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		454 930	454 930
Fond för yttre underhåll		670 000	1 340 000
Summa bundet eget kapital		*1 124 930*	*1 794 930*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 100 289	-5 771 364
Årets resultat		614 307	-998 925
Summa fritt eget kapital		*-5 485 982*	*-6 770 289*
Summa eget kapital		**-4 361 052**	**-4 975 359**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	16 256 861	17 004 361
Summa långfristiga skulder		**16 256 861**	**17 004 361**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	12	600 000	540 000
Leverantörsskulder		612 900	723 109
Skatteskulder		16 513	5 053
Övriga skulder		84 783	78 224
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	584 415	535 655
Summa kortfristiga skulder		**1 898 609**	**1 882 040**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**13 794 418**	**13 911 042**

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar
Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	*År*
Byggnader och mark	1,85-4	25-54

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter, bostäder	5 597 409	5 130 433
Hyresintäkter, garage	219 387	148 903
Hyresintäkter, p-plats	165 909	93 205
Hyresintäkter, övriga	28 820	23 750
El	573 842	573 656
Kabel-TV, bredband och telefoni	395 712	306 576
Summa	**6 981 079**	**6 276 523**

Not 3 Löpande reparationer och underhåll

	2019	2018
Reparation av gemensamma utrymmen	44 886	12 561
Reparationer av installationer	82 611	58 434
Reparationer av markytor	58 495	110 225
Reparation av huskropp, utvändigt	26 909	–
Reparation av bostäder	246 686	75 930
Summa	**459 587**	**257 150**

Not 4 Planerat underhåll	2019	2018
Tvättstuga, tvättmaskin	25 255	–
Föreningslokal	–	81 250
Vatten och avlopp	201 230	712 886
Garage- och p-platser	–	636 138
Summa	**226 485**	**1 430 274**

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

Not 5 Driftkostnader	2019	2018
Fastighetsskötsel	641 928	622 235
Snöröjning och sandning	101 004	152 906
Städning	276 100	269 723
Fastighetsel	739 230	750 115
Fjärrvärme	1 334 130	1 374 681
Vatten och avlopp	349 991	317 686
Avfallshantering	249 317	230 511
Fastighetsförsäkring	119 968	99 416
Inköp av parkeringstjänster	48 475	–
TV och bredband	362 646	330 792
Övriga serviceavtal	75 128	72 312
Summa	**4 297 917**	**4 220 377**

Not 6 Fastighetsskatt och fastighetsavgift	2019	2018
Fastighetsskatt	25 300	19 600
Fastighetsavgift	198 288	192 528
Summa	**223 588**	**212 128**

Not 7 Övriga rörelsekostnader	2019	2018
Förbrukningsinventarier och material	11 115	61 618
Kreditupplysningar	1 400	1 800
Telefon och posthantering	15 928	15 667
Revisionsarvoden	16 375	14 188
Föreningsstämma, gemensamma aktiviteter, styrelsemöten	18 491	15 495
Ekonomisk förvaltning	157 594	152 962
Övriga administrationskostnader	1 901	901
Bankkostnader	3 738	3 591
Externa tjänster	–	10 388
Föreningsavgifter	10 800	10 800
Hemsida	5 244	5 088
Upprättande av energideklaration	16 000	–
Summa	**258 586**	**292 498**

Not 8 Styrelsearvoden och personalkostnader	2019	2018
Styrelsearvoden	113 500	100 000
Övriga arvoden	30 000	30 000
Sociala avgifter	40 833	38 324
Summa	**184 333**	**168 324**

Not 9 Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 709 523	13 709 523
Förändringar av anskaffningsvärden		
Våtrum, säkerhetsdörrar och isolering vindar	10 238 460	10 238 460
Elmätare	722 000	722 000
Utgående anskaffningsvärden	24 669 983	24 669 983
Ingående avskrivningar	-12 997 310	-12 455 430
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-541 880	-541 880
Utgående avskrivningar	-13 539 190	-12 997 310
Redovisat värde	**11 130 793**	**11 672 673**

Specificering årets avskrivningar
Byggnader 113 000 kr
Våtrum, säkerhetsdörrar, isolering vindar 400 000 kr
Elmätare 28 880 kr

Not 10 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2019-12-31	2018-12-31

2019

Intresseföretag och gemensamt styrda företag	**Antal andelar**	**Redovisat värde**
Rep. skapet Uppland Riksbyggen	144,00	72 000
Riksbyggen lokalförening Uppland	1,00	100

2018

Intresseföretag och gemensamt styrda företag	**Antal andelar**	**Redovisat värde**
Rep. skapet Uppland Riksbyggen	144,00	72 000
Riksbyggen lokalförening Uppland	1,00	100

Not 11 Förutbetalda kostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	121 707	119 968
ABJ Boförvaltning AB	44 731	43 200
Teliasonera Sverige AB	33 221	27 566
Riksbyggen	2 344	–
Securitas	15 446	–
Summa	**217 449**	**190 734**

Not 12 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank, ränta 0,985%, villkorsändras 3 månader	–	1 451 861
Swedbank, ränta 1,047%, villkorsändras 3 månader	–	325 000
Swedbank, ränta 1,047%, villkorsändras 3 månader	–	1 745 000
Swedbank, ränta 1,08%, villkorsändras 3 månader	–	2 745 000
Swedbank, ränta 1,25%, villkorsändras 3 månader	–	2 277 500
Swedbank, ränta 0,752%, villkorsändras 3 månader	–	9 000 000
Danske Bank, ränta 0,69%, villkorsändras 2020-06-01	5 556 861	–
Danske Bank, ränta 0,78%, villkorsändras 2021-06-01	5 650 000	–
Danske Bank, ränta 0,93%, villkorsändras 2022-06-30	5 650 000	–
Kortfristig del av fastighetslån	-600 000	-540 000
Summa	**16 256 861**	**17 004 361**

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	–	22 110
Förutbetalda avgifter och hyror	568 415	499 545
Beräknat arvode för revision	16 000	14 000
Summa	**584 415**	**535 655**

Not 14 Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	27 451 500	27 451 500
Summa ställda säkerheter	**27 451 500**	**27 451 500**

UNDERSKRIFTER

Uppsala 9 / 3 2020

Åsa Fernqvist

Åsa Klinghag

Alf Karlsson

Helena Sigmert

Lars Flink

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-15

Borev Revision AB

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Uppsalahus nr 21, org.nr 717600-8295

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Uppsalahus nr 21 för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella 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 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

Mina 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 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 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, avsiktliga 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 uppmärksamheten 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 inhämtas 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 eventuella 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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Uppsalahus nr 21 för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 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 att 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 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner 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 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 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 15 mars 2020

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Kompletterande information till årsredovisningen 2019

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.

Förbrukning	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Elkostnad kr/kvm UBA	71	72	62	63	61	66	70	78	80
Vattenkostnad kr/kvm UBA	34	31	28	29	27	30	29	34	27
Värmekostnad kr/kvm UBA	128	132	133	136	131	125	129	130	114
Sophantering kr/kvm UBA	23	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.

Prognos kassaflöde, tkr	2020	2021	2022	2023
IB Likvida medel	2285	2492	2353	2254
Årsavgifter	5597	5597	5597	5597
Hyresintäkter	901	901	901	901
Övriga intäkter	600	600	600	600
Summa inbetalningar	7098	7098	7098	7098
Löpande reparationer	-380	-380	-380	-380
Planerat underhåll	-472	-755	-587	-3438
Fastighetsavgift	-229	-234	-238	-243
Driftkostnader	-4584	-4676	-4769	-4865
Övriga rörelsekostnader	-317	-323	-330	-336
Styrelsearvoden och personalkostnader	-169	-169	-169	-169
Ränteintäkter	0	0	0	0
Räntekostnader	-140	-160	-184	-266
Amorteringar	-600	-540	-540	-540
Summa utbetalningar	-6891	-7237	-7197	-10237
Nyupptagna lån				
UB Likvida medel	2492	2353	2254	-885
Antagen inflation %	2	2	2	2
Antagen snitträntekostnad %	0,85	1	1,2	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 2019 års kostnadsläge ca 125 kkr per lägenhet. Denna åtgärd förväntas kunna bli aktuell om ca 20 år.

Utfört underhåll	År	Åtgärd
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	
Entrepartier	2015-2016	Ombyggnation
Statuskontroll lägenheter	2016	
Ny tvättmaskin	2017	
Stamspolning	2017	
Ventilation	2017	Rengöring frånluftskanaler
Föreningslokal	2018	Ommålning mm invändigt
Garage och p-platser	2018	Byte garageportar och asfaltering
Tvättstuga	2019	Ny mangel
Vatten och avlopp	2018-2019	Reparation och byte inkommande vattenledning