

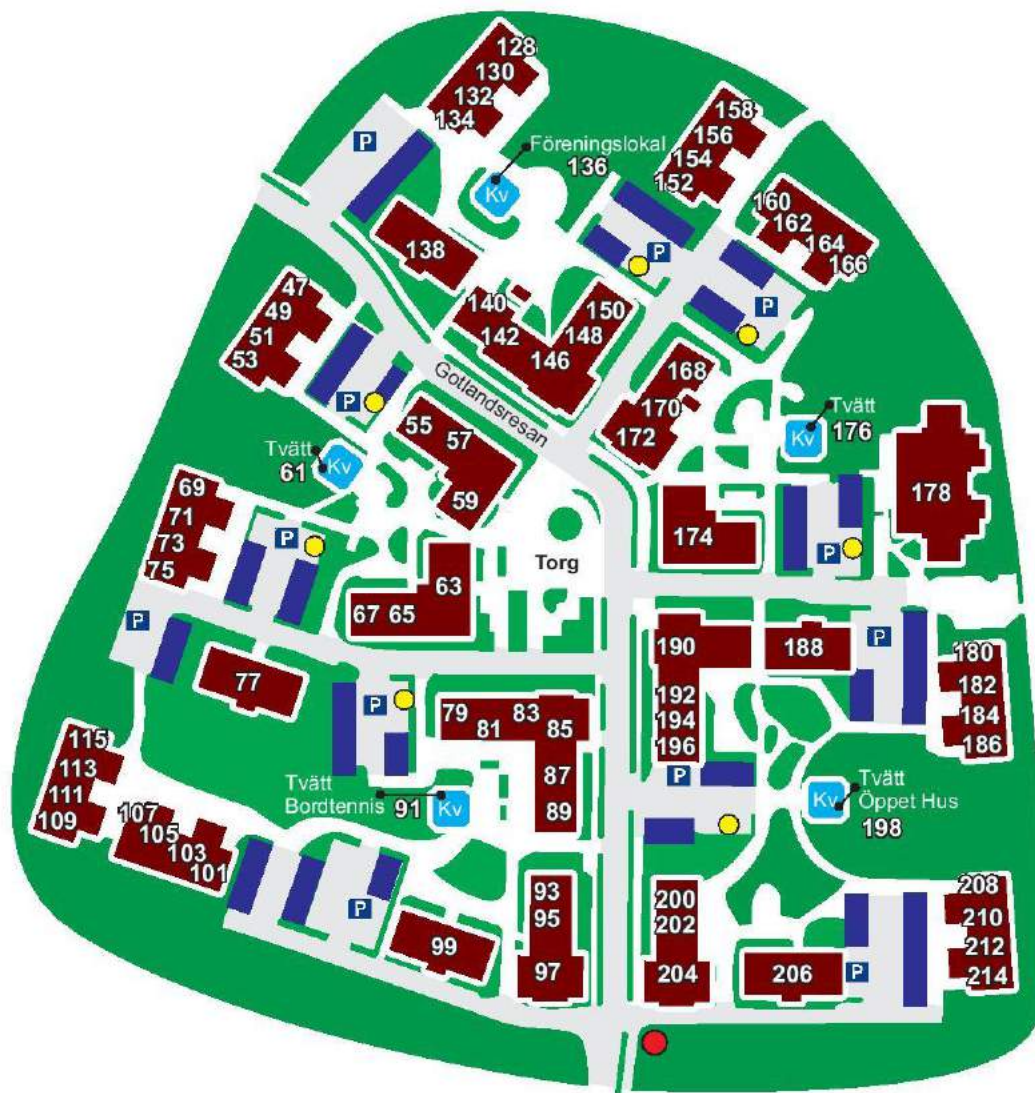
Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

RB BRF Uppsalahus 30
Org nr: 716401-4255



Brf Uppsala hus 30



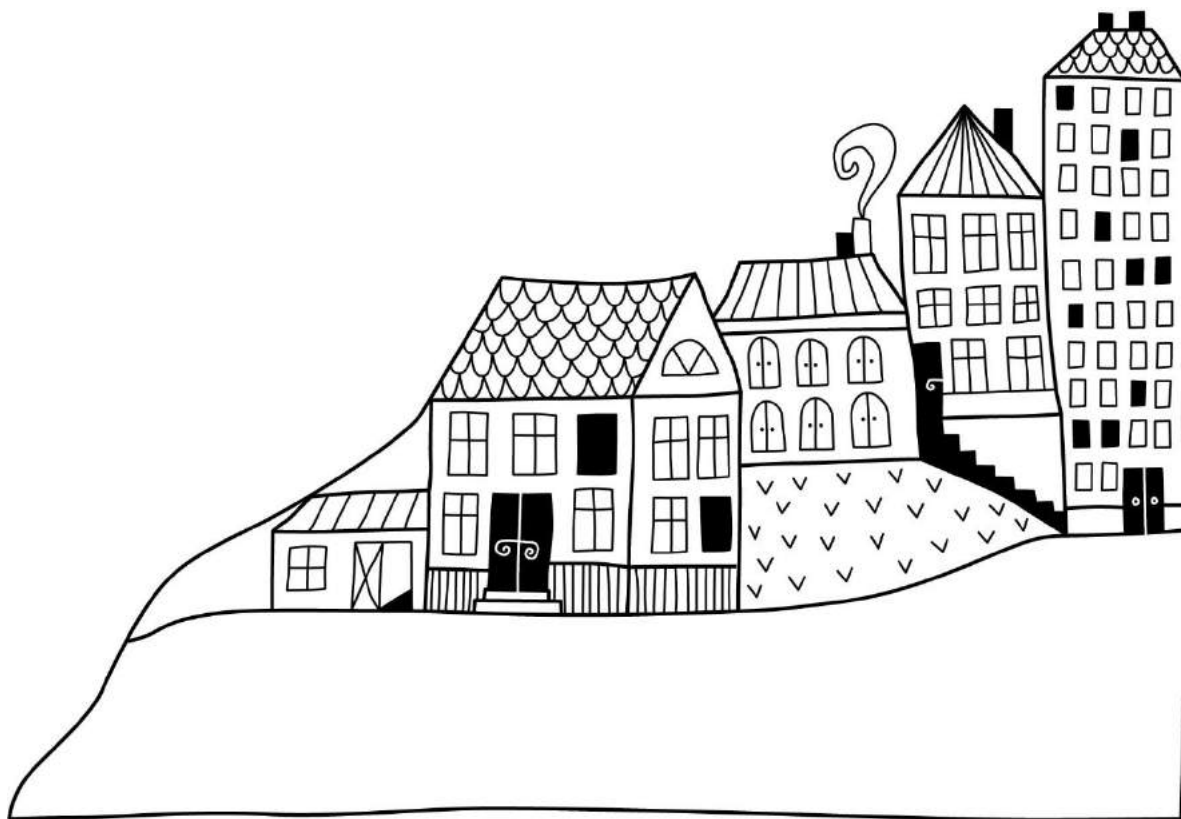
- Tavlans plats
- Avgiftsbelagd besöksparkering
- Kvartershus
- Garage

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Noter.....	13

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Uppsalahus 30 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 till 2018-12-31

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.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sävja 1:81 och 1:82 i Uppsala kommun med totalt 173 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt. Byggnaderna är uppförda 1989.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Proinova AB.

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

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
52	16	69	36	173

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	136	90

Total bostadsarea 15 797 m²

Total lokalarea 512 m²

Årets taxeringsvärde 140 065 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 140 065 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal:

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
3G Infrastructure Services AB, antennplats	10	Tillsvidare
Uppsala Kommun, gruppboende	502	Tillsvidare

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Uppland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggens 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 förvaltning
Riksbyggen	Lokalvård
Upplands Boservice	Fastighetsservice
OTIS AB	Hisservice
Inspecta Sweden AB	Hissbesiktning
Vattenfall	El och värme
Uppsala Vatten & Avfall	Vatten samt avfallshantering
Returpapperscentralen	Avfallshantering
Telia Sverige AB	Styrelsetelefon
Com Hem	Bredband, IP-telefoni & kabel-tv
Certego	Nyckelhantering

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 576 tkr och planerat underhåll för 833 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2015 och visar på ett underhållsbehov på strax över 1 mkr per år för den närmaste 9 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 500 tkr enligt underhållsplanens rekommendation.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	
Beskrivning	År
Sanering av mossor på tak och rensning av hängrännor, etapp 1	2014
Upprustning av lekplatser och utemiljö, etapp 1	2014
Målning och reparation av staket	2015
Rensning av mossor på tak, etapp 2	2015
Upprustning av lekplatser och utemiljö, etapp 2	2015
Förbättrat brandskydd i radhus	2016
Ventilation i tvättstuga	2016
Målning av utvändiga plåtdetaljer	2016
Målning av staket, etapp 2	2016
Ommärkning av p-platser	2016
Nya orienteringstavlor i området	2017
Nya dörrstängare till hissar	2017
Ny belysning i trapphus	2017
Ny belysning i trapphus, etapp 2	2018
OVK	2018
Ny utomhusbelysning	2018
Ombyggnad av tvättstuga till samlingslokal	2018

Årets utförda underhåll (i tkr)	
Beskrivning	Belopp
Byte belysningsarmaturer trapphus och utomhus	642
Nya dörrstängare och dörrstopp	190

Planerat underhållsarbete 2019

Ombyggnad av tvättstuga till samlingslokal, etapp 2
Byte till led-lampor i armaturer vid garage och entréer
Upprustning av lekplatser
Ny underhållsplan
Ny energideklaration

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Dimitris Papageorgiou	Ordförande	2019
Lena Apelthun	Vice ordförande	2019
Pia Friberg	Ledamot	2020
Anna Britt Olsson	Ledamot	2020
Mats Törngren	Ledamot	2019
Mats Makvandi Karlsson	Ledamot	2020
Petter Sunnvi	Ledamot Riksbyggen	tom sept. 2018
Maria Lindholm	Ledamot Riksbyggen	efterträdde Petter sept. 2018
Erik-Axel Nord	Ledamot Riksbyggen	efterträdde Maria feb 2019

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Malgorzata Madej	Suppleant	2019
Gusten Andersson	Suppleant	2019
Billy Berglund	Suppleant	2019
Jessica Wangberg	Suppleant	2019
Elvy Dahlsten	Suppleant Riksbyggen	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Utsedd av
Peter Sandberg	Förtroendevald revisor	Stämman
Deloitte AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Olof Nesterud	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Andzej Madej (Sammanställande)	Stämman
Viktoria Keresztes	Stämman
Anette Knochenhauer	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Brf Uppsalahus nr 30 har under 2018 fortsatt sin vandring på en väg med måttliga kostnader för underhåll och förbättringar och därmed också kunnat notera ett fortsatt gott resultat. Resultatet efter finansiella poster hamnade 2018 på 2,6 miljoner kronor, att jämföra med 2,9 miljoner kronor 2017. Före avskrivningar var resultatet 4,2 miljoner kronor.

Samtidigt som underhållet planat ut på en relativt behaglig nivå drar vi nytta av det närmast oförändrat låga ränteläget. Föreningens räntekostnader stannade 2018 på 1,6 miljoner kronor, den lägsta under föreningens historia och mer än fem miljoner kronor lägre än för tio år sedan. Nu har räntorna sakta börjat stiga och möjligen blir 2018 års notering den lägsta för överskådlig tid framöver. Inget tyder dock på drastiska höjningar i närtid och för 2019 är våra räntor säkrade på mycket förmånlig nivå.

Några mycket kostsamma underhållsarbeten ser föreningen inte heller för sig i ett kort eller medellångt perspektiv. För att minska risken för obehagliga överraskningar kommer dock en ny underhållsplan att arbetas fram under 2019. Under året fortsätter vi annars att investera i bland annat lågenergibelysning utomhus och vi färdigställer ombyggnaden av tvättstugan på Gotlandsresan 136 till samlingslokal.

Totalt sett befinner sig föreningen i en mycket god ekonomisk situation. Driftskostnaderna visar visserligen tydliga tecken på att öka mer än de senaste åren, men eftersom räntorna har en lugnare utveckling är situationen fullt hanterlig, inte minst eftersom föreningen har en mycket stark kassa.

Brf Uppsalahus nr 30 är en stabil förening i ett naturnära område med goda kommunikationer som under senare år utvecklats positivt på flera sätt. I ett framtidsperspektiv kommer den nu beslutade utbyggnaden till fyrspar på järnvägen mellan Uppsala och Stockholm, och därmed sammanhängande järnvägsstation i Bergsbrunna, att medföra ytterligare attraktionskraft.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 621 kr/m²/år.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 236 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 24 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 26 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 234 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 37 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	12 849	12 854	12 856	12 839	12 827
Resultat efter finansiella poster	2 625	2 971	-29	488	1 307
Resultat exklusive avskrivningar	4 218	4 577	1 544	20 161	2 880
Balansomslutning	149 991	148 921	146 910	148 070	148 061
Soliditet %	17	15	13	13	13
Likviditet %	397	258	155	139	119
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	621	621	621	621	621
Driftkostnader, kr/m ²	419	384	548	463	395
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	368	354	364	340	334
Ränta, kr/m ²	100	110	130	177	212
Underhållsfond, kr/m ²	103	62	0	30	61
Lån, kr/m ²	7 518	7 582	7 635	7 690	7 753

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	14 646 022	1 010 058	4 096 817	2 971 571
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 971 571	-2 971 571
Reservering underhållsfond		1 500 000	-1 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-832 508	832 508	
Årets resultat				2 625 274
Vid årets slut	14 646 022	1 677 550	6 400 896	2 625 274

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	7 068 387
Årets resultat	2 625 274
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	832 508
Summa	9 026 170

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	9 026 170
-----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	12 848 914	12 854 352
Övriga rörelseintäkter	Not 3	505 811	484 805
Summa rörelseintäkter		13 354 725	13 339 157
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-6 834 273	-6 254 867
Övriga externa kostnader	Not 5	-524 674	-531 380
Personalkostnader	Not 6	-194 690	-215 384
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 592 381	-1 605 955
Summa rörelsekostnader		-9 146 018	-8 607 587
Rörelseresultat		4 208 706	4 731 570
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag	Not 8	27 500	24 150
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 805	1 855
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 627 737	-1 786 004
Summa finansiella poster		-1 583 432	-1 759 999
Resultat efter finansiella poster		2 625 274	2 971 571
Årets resultat		2 625 274	2 971 571

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	137 630 289	139 167 290
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	162 447	217 827
Summa materiella anläggningstillgångar		137 792 736	139 385 117
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	42 700	42 700
Andra långfristiga fordringar	Not 12	262 500	262 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		305 200	305 200
Summa anläggningstillgångar		138 097 936	139 690 317
Omsättningstillgångar			
Förskott till leverantörer		0	5 388
Summa Lager och pågående arbeten		0	5 388
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		58 362	64 204
Övriga fordringar	Not 13	95 121	98 927
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	229 651	419 819
Summa kortfristiga fordringar		383 134	582 950
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	11 509 972	8 643 198
Summa kassa och bank		11 509 972	8 643 198
Summa omsättningstillgångar		11 893 106	9 231 536
Summa tillgångar		149 991 042	148 921 853

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	14 646 022	14 646 022
Fond för yttre underhåll	1 677 549	1 010 058
Summa bundet eget kapital	16 323 571	15 656 080
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	6 400 896	4 096 817
Årets resultat	2 625 274	2 971 571
Summa fritt eget kapital	9 026 170	7 068 387
Summa eget kapital	25 349 741	22 724 467
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	121 645 954
Summa långfristiga skulder		121 645 954
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut		967 688
Leverantörsskulder		492 978
Övriga skulder	Not 17	167 604
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 367 077
Summa kortfristiga skulder		2 995 347
Summa eget kapital och skulder	149 991 042	148 921 853

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	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	9 812 316	9 812 388
Årsavgifter, lokaler	393 828	393 829
Hyror, lokaler	30 786	30 274
Hyror, garage	564 742	569 263
Hyror, p-platser	174 000	175 497
Hyror, övriga	10 200	10 700
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-11 248	-10 669
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-962	-2 100
Bränsleavgifter, bostäder	1 875 252	1 875 170
Summa nettoomsättning	12 848 914	12 854 352

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-tv-avgifter	417 276	417 276
Övriga lokalintäkter	36 945	36 370
Övriga ersättningar	41 878	28 672
Fakturerade kostnader	4 320	2 520
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4	-33
Övriga rörelseintäkter	5 388	0
Summa övriga rörelseintäkter	505 811	484 805

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-832 508	-489 942
Reparationer	-576 323	-644 877
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-311 951	-308 145
Försäkringspremier	-187 888	-181 001
Kabel- och digital-TV	-548 277	-529 183
Återbäring från Riksbyggen	4 750	5 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-34 834	0
Serviceavtal	-9 225	-15 771
Obligatoriska besiktningar	-237 006	-40 045
Snö- och halkbekämpning	-12 439	-11 912
Ersättningar till hyresgäster	0	-61 936
Förbrukningsinventarier	-35 324	-42 510
Vatten	-667 326	-591 617
Fastighetsel	-440 011	-429 967
Uppvärmning	-2 128 807	-2 124 149
Sophantering och återvinning	-255 912	-242 520
Förvaltningsarvode drift	-561 191	-546 891
Summa driftkostnader	-6 834 273	-6 254 867

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-385 828	-370 819
Lokalkostnader	-1 500	-500
IT-kostnader	-768	-8 168
Arvode, yrkesrevisorer	-20 000	-14 988
Övriga förvaltningskostnader	-25 443	-40 152
Kreditupplysningar	-6 166	-1 950
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-37 811	-39 648
Kontorsmateriel	0	-304
Telefon och porto	-8 865	-9 955
Medlems- och föreningsavgifter	-12 975	-12 975
Bankkostnader	-1 530	-3 214
Övriga externa kostnader	-23 789	-28 707
Summa övriga externa kostnader	-524 674	-531 380

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Sammanträdesarvoden	-63 013	-61 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-93 627	-109 691
Övriga kostnadsersättningar	-1 249	-648
Sociala kostnader	-36 801	-43 446
Summa personalkostnader	-194 690	-215 384

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

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 447 717	-1 448 066
Avskrivning sophus	-22 594	-22 594
Avskrivningar standardförbättringar	-66 690	-66 690
Avskrivning tvättmaskiner	-55 380	-54 457
Avskrivning grind	0	-14 148
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 592 381	-1 605 955

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Utdelning på andelar i Intresseföreningen, garantikapital 525 andelar	25 200	24 150
Utdelning på aktier Telia, 1 000 andelar	2 300	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	27 500	24 150

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	150 803 802	150 803 802
Mark	8 856 313	8 856 313
Tillkommande utgifter	1 667 250	1 667 250
Markanläggning	564 860	564 860
	161 892 225	161 892 225
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	161 892 225	161 892 225
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-21 925 897	-20 477 831
Tillkommande utgifter	-550 500	-483 810
Markanläggningar	-248 538	-225 944
	- 22 724 935	- 21 187 585
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 447 717	-1 448 066
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-66 690	-66 690
Årets avskrivning markanläggningar	-22 594	-22 594
	- 1 537 001	- 1 537 350
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 24 261 936	- 22 724 935
Restvärde enligt plan vid årets slut	137 630 289	139 167 290
Varav		
Byggnader	127 430 189	128 877 905
Mark	8 856 313	8 856 313
Tillkommande utgifter	1 050 060	1 116 750
Markanläggningar	293 728	316 322
Taxeringsvärden		
Byggnader	105 252 000	105 252 000
Mark	34 813 000	34 813 000
Totalt taxeringsvärde	140 065 000	140 065 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	544 569	544 569
Inventarier och verktyg	704 685	704 685
Installationer	141 469	141 469
	1 390 723	1 390 723
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 390 723	1 390 723
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-326 742	-272 303
Inventarier och verktyg	-704 685	-704 685
Installationer	-141 469	-127 321
	- 1 172 896	- 1 104 309
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-55 380	-54 457
Installationer	0	-14 147
	- 55 380	- 68 604
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 1 228 276	- 1 172 913
Restvärde enligt plan vid årets slut	162 447	217 827
Varav		
Maskiner och inventarier, tvättmaskiner	162 447	217 827
Installationer, grind	0	0

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Aktier, Telia Company	42 700	42 700
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	42 700	42 700

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Andelar i Intresseföreningen, 525 andelar	262 500	262 500
Summa andra långfristiga fordringar	262 500	262 500

Not 13 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	15 794	19 600
Skattekonto	79 327	79 327
Summa övriga fordringar	95 121	98 927

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	219 224	187 889
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	93 959
Förutbetald renhållning	10 427	5 410
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	132 561
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	229 651	419 819

Not 15 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	5 783	7 522
Bankmedel	8 627 210	584 961
Transaktionskonto	2 876 981	8 050 717
Förvaltningskonto i Swedbank	-2	-2
Summa kassa och bank	11 509 972	8 643 198

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	122 613 642	123 581 330
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-967 688	-967 688
Långfristig skuld vid årets slut	121 645 954	122 613 642

Kreditgivare	Räntesats *	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	2,65%	2018-12-03	27 219 630,00	-27 094 630,00	125 000,00	0,00
NORDEA	0,41%	2019-03-04	0,00	27 094 630,00	0,00	27 094 630,00
NORDEA	0,46%	2019-06-05	27 256 844,00	0,00	125 000,00	27 131 844,00
STADSHYPOTEK	0,99%	2021-12-01	32 536 905,00	0,00	340 700,00	32 196 205,00
STADSHYPOTEK	2,65%	2022-12-01	36 567 951,00	0,00	376 988,00	36 190 963,00
Summa			123 581 330,00	0,00	967 688,00	122 613 642,00

* Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 967 688 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 968 tkr årligen.

Not 17 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	87 177	87 968
Mottagna depositioner	44 560	44 560
Skuld sociala avgifter och skatter	35 867	19 187
Avräkning hyror och avgifter	0	1 830
Clearing	0	210
Summa övriga skulder	167 604	153 755

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	10 216	13 339
Upplupna räntekostnader	116 084	111 771
Upplupna driftskostnader	23 918	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 178	0
Upplupna elkostnader	43 291	87 832
Upplupna värmekostnader	279 788	293 229
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	50 373	58 918
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 543	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	804 685	1 073 331
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 367 077	1 658 420

Not 19 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	143 500 000	143 500 000

Not 20 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

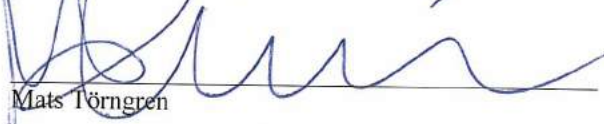
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

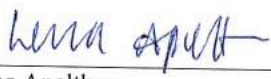
Uppsala 2/4 2019
Ort och datum


Dimitris Papageorgiou

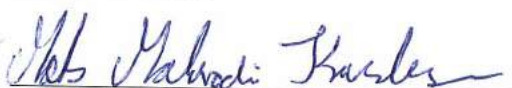

Pia Friberg


Mats Törngren


Erik-Axel Nord

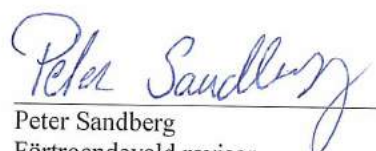

Lena Apelthun


Anna Britt Olsson


Mats Makvandi Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 24/4 - 2019


Deloitte
Auktoriserad revisor


Peter Sandberg
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RB BRF Uppsalahus 30
organisationsnummer 716401-4255

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Uppsalahus 30 för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 december 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. Risker 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,

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 eventuella 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 30 för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 24 april 2019

Deloitte AB



Sara Andersson
Auktoriserad revisor