

Årsredovisning

Riksbyggens Bostadsrättsförening

Uppsalahus nr 32

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse 2019

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen RB Brf Uppsalahus Nr 32 registrerades 1989-05-16. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Fastigheten

Föreningen förvärvade 1989 fastigheterna Norby 116:1, Norby 117:1 samt Norby 120:1 i Uppsala kommun. Fastigheten är försäkrad hos Folksam genom Ossén Försäkringsförmedlare. I försäkringen ingår ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Föreningens fastigheter är bebyggda med 22 bostadsbyggnader i 2-5 våningar samt 29 byggnader för tvättstugor, förråd och garage.

Föreningen upplåter 146 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

1 rum och kök	1 st	39 kvm
2 rum och kök	60 st	4 263 kvm
3 rum och kök	34 st	2 568 kvm
4 rum och kök	40 st	3 904 kvm
5 rum och kök	12 st	1 050 kvm
Total bostadsarea uppgår till		11 824 kvm
Garage	68 st	
Parkeringsplatser med el	105 st	

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme

Samfälligheten

Föreningen är delägare med 49,332% (sektion 1) och 45,587% (sektion 2) i nedanstående samfällighet.

Trädgårdsstadens Samfällighetsförening antog stadgarna 2000-05-30. Föreningen förvaltar gemensamhetsanläggningen Norby ga:10 genom anläggningsbeslut i ärende Ck1 93/70028. Samfälligheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

Gemensamhetsanläggningen består av kulvert för värme, varm- och kallvatten fram till fördelningsledning, undercentral och avhärtningsrum med tillhörande utrustning, expedition med fastighetsskötarlokal, samlingslokal, bastu med omklädningsrum, allt beläget i källarplanet i hus 57. Vidare ingår måtenheter med utrustning för mätning av värme och vatten i hus 56, 59, 64 och 65, centralantennanläggning i hus 59 inklusive ledningar fram till kopplings- plintar, traktor- garage i hus K 29, förråd och verkstad i hus K 26 samt plats för sandupplag omedelbart nordost om hus K 32.

Konstverk tidigare placerad vid punkt 1-4 på situationsplan. Samfällighetens kostnader fördelas enligt uppdelning i sektion 1 och sektion 2. Sektion 1 innefattar kostnader för värme, varm- och kall- vatten. Sektion 2 innefattar övriga kostnader.

Genomfört underhåll

Målning snickerier	2003
Byte köksfläktar	2004
Takrenovering på garage	2004
Byte tvättutrustning	2007, 2018
Installation motorvärmare	2008
Fasad och fönster, pågående	2013-2018

Styrelsen 2019

För tiden 1 januari - 23 maj

Kjell Bruks	Ordförande
Berith Lagersson	Ledamot
Annett Lindholm	Ledamot
Agneta Ney	Ledamot
Åsa Åström	Ledamot
Henrik Karlsson	Ledamot, Riksbyggen
Helena Fröberg	Suppleant
Joakim Karlsson	Suppleant
Anders Käll	Suppleant
Astrid Nyström	Suppleant

För tiden 23 maj - 31 december

Kjell Bruks	Ordförande
Berith Lagersson	Ledamot
Annett Lindholm	Ledamot
Agneta Ney	Ledamot
Åsa Åström	Ledamot
Henrik Karlsson	Ledamot, Riksb.
Aziza Hussein-Abdalla	Suppleant
Joakim Karlsson	Suppleant
Anders Käll	Suppleant
Astrid Nyström	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för Aziza Hussein- Abdalla Berith Lagersson, Joakim Karlsson, Anders Käll, Agneta Ney och Astrid Nyström.

Revisorer

BOREV Revisionsbyrå AB	Extern revisor
Per-Urban Trogen	Intern revisor
Andreas Elfving	Intern revisorssuppleant

Valberedning

Ingrid Holmberg
Ulf Åström

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23.

Styrelsen har under 2019 haft 12 st protokollförda sammanträden.

Händelser under verksamhetsåret 2019

Reparation av tvättmaskiner och investeringar i nya har gjorts.

En underhållsvandring har gjorts och en storstädning av trappuppgångarna har genomförts.

Arbete med hemsidan har fortsatt kontinuerligt, bl a med kontaktformulär via mail för boende.

Planeringsarbete för elbilsladdning fortsätter.

Styrelsens ledamöter har deltagit i Riksbyggens kurser, bland annat om skadeförebyggande åtgärder, och har inlett arbete kring GDPR.

Föreningens rörliga banklån har under året omförhandlats, vilket givit en lägre räntekostnad.

Dessutom har en extra amortering av föreningens banklån gjorts.

Vårens och höstens städdagar genomfördes med de sedvanliga uppgifterna som träoljning, skrapning & målning av bänkar, spolning & rengöring av soprum & tvättstugor och dessutom rensades cykelrummen på gamla och oanvända cyklar.

En statuskontroll och en lekplatsbesiktning har gjorts av RB.

Avtal

Föreningen har avtal med Riksbyggen (fastighetsförvaltning, jourtjänst), Mediator (ekonomisk förvaltning och lägenhetsregister), Securitas (bevakning), Kone hissar (hisservice), Bodens Energi AB (el), Vattenfall Eldistribution (elnät), Ragn-Sells (renhållning), Uppsala Fastighetstjänst AB trädvård och har haft avtal med Uppsala Städ Partner AB (städ)

Via Trädgårdsstadens samfällighet levereras till föreningen fjärrvärme (Vattenfall Värme), vatten och avlopp (Uppsala Vatten) samt kabel-TV samt och internet (ComHem AB).

Överlåtelse

Under 2019 har 8 st överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 8 st).

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är enligt stadgarna och hyresnämndens rekommendationer.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 1 065 408 kr, varav reparationer inkl försäkringsskador 491 062 kr. De största åtgärderna under året var reparationer efter vattenskador 316 907 kr och inköp av tvättmaskiner/torktumlare 215 693 kr.

Avgiftsändringar

Årsavgiften höjdes med 1% från 1 januari 2019.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning (tkr)	12 357	12 268	12 254	12 183
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 194	2 314	-538	-753
Balansomslutning (tkr)	141 284	144 602	147 609	148 787
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	30,89%	28,67%	26,52%	26,67%
Bankskuld/lgh yta (kr/kvm)	8 099	8 566	9 033	9 113
Årsavgift bostäder per 31 dec				
kr/kvm inkl. värmeavgift	1 007	998	998	988
Räntekänslighet *)	9,0	9,7		

*) Räntebärande skuld/redovisad årsavgift

Underhåll

Underhållsarbeten på fasader är avslutade men efter slutbesiktningen återstår en del efterarbete.

Målning och reparation/byte av trädetaljer är avslutade, men efter slutbesiktningen återstår en del efterarbete.

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska årligen följa föreningens underhållsplan för fastigheten. Föreningen reviderar underhållsplanen löpande och följer densamma.

Föreningen har under året amorterat 5 500 000 kr (5,45%) av föreningens ingående skuld 2019.

Verksamheten under kommande år

Fortsatt efterarbete efter inspektioner av fasadrenoveringar och träsmålningar på uteplatserna etc.

Installationer av nya tvättmaskiner och torkskåp.

Fortsatt trävårdsarbete.

Arbetsgruppen för utemiljö & underhåll planerar för underhåll av trappuppgångar samt asfalt/stenplattor.

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Utgående saldo
Belopp vid årets ingång	29 350 009	8 331 377	1 457 405	2 314 298
Disposition av 2018 års resultat		1 070 000	1 244 298	-2 314 298
lanspråktagande av fonden				
Årets resultat				2 194 011
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	<u>29 350 009</u>	<u>9 401 377</u>	<u>2 701 703</u>	<u>2 194 011</u>

Förslag till resultatdisposition

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till årsmötet disposition står:

Balanserat resultat	2 701 703
Årets resultat, överskott	<u>2 194 011</u>
	4 895 714

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	1 070 000
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0
Till balanserat resultat överföres	<u>3 825 714</u>
	4 895 714

RESULTATRÄKNING

INTÅKTER					
<u>Nettoomsättning</u>	<u>2019</u>		<u>Not</u>	<u>2018</u>	
Årsavgifter	11 871 036		1	11 766 552	
Hysesintäkter	486 138	12 357 174	2	501 114	12 267 666
<u>Övriga rörelseintäkter</u>					
Försäkringsersättningar	165 752			99 422	
Övriga intäkter	17 353	183 105		16 297	115 719
SUMMA INTÅKTER		<u>12 540 279</u>			<u>12 383 385</u>

RÖRELSENS KOSTNADER					
<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>					
Driftskostnader	-4 229 360		3	-3 795 054	
Administrationskostnader	-186 744			-181 305	
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-315 683	-4 731 787	4	-301 271	-4 277 630
<u>Reparation och underhållskostnader</u>					
Reparationer	-174 155			-440 674	
Försäkringsärenden	-316 907			-230 305	
Underhåll	-574 346	-1 065 408		-352 114	-1 023 093
Personalkostnader		-167 141	5		-163 837
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>					
Byggnader och renoveringar	-2 603 594		6	-2 603 594	
Inventarier	0	-2 603 594		0	-2 603 594
RÖRELSERESULTAT		3 972 349			4 315 231
<u>Resultat från finansiella poster</u>					
Ränteintäkter	0			0	
Räntekostnader	-1 778 338	-1 778 338		-2 000 933	-2 000 933
ÅRETS RESULTAT		<u>2 194 011</u>			<u>2 314 298</u>

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

	<u>2019</u>	<u>Not</u>	<u>2018</u>
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Fastigheten	126 285 393	6	128 888 987
Mark	9 506 000		9 506 000
Inventarier	0	135 791 393	0 138 394 987
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Långfristiga värdepappersinnehav		74 500 7	74 500
<u>Omsättningstillgångar</u>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Medlemsavgifter/hyror	0		0
Skattekonto	177		190
Övriga fordringar	66 861		108 830
Förutb kostnader och uppl intäkter	935 701	1 002 739 8	916 272 1 025 292
Kassa och bank		<u>4 415 181</u>	<u>5 106 916</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>141 283 813</u>	<u>144 601 695</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital	29 350 009		29 350 009
Yttre reparationsfond	9 401 377	38 751 386	8 331 377 37 681 386
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat	2 701 703		1 457 405
Årets resultat	2 194 011	4 895 714	2 314 298 3 771 703
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut		93 950 000 9	97 450 000
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Kortfristig skuld till kreditinstitut	1 500 000		3 500 000
Leverantörsskulder	1 019 273		887 950
Egna skatteskulder	69 925		57 060
Upplupna kostnader	158 355	10	425 925
Förskottsinbetalda hyror/avgifter	939 160	<u>3 686 713</u>	827 671 <u>5 698 606</u>
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>141 283 813</u>	<u>144 601 695</u>

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Principerna är oförändrade från föregående år.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjande period.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

Byggnader 128 år

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Belopp anges i hela kronor (SEK)

NOT NR 1

Årsavgifter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Årsavgift	10 559 484	10 455 000
Årsavgift, värme	<u>1 311 552</u>	<u>1 311 552</u>
SUMMA	<u>11 871 036</u>	<u>11 766 552</u>

NOT NR 2

Hysesintäkter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Hyra, bostäder	28 938	40 704
Hyra, garage	273 400	266 650
Hyra, parkering	149 000	158 500
Hyra, förråd	<u>34 800</u>	<u>35 260</u>
SUMMA	<u>486 138</u>	<u>501 114</u>

NOT NR 3

Driftskostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fastighetsskötsel entreprenad	616 561	598 269
Fastighetsskötsel, extra tjänster	172 522	106 524
Städning Entreprenad	297 082	82 500
Obligatoriska besiktningar	12 500	0
Bevakningskostnader	53 564	50 470
Hisskostnader	14 979	17 012
Ei	239 679	168 775
Sophämtning	205 451	206 863
Försäkringar	157 528	133 518
Samfällighetsavgift	2 371 224	2 324 736
Förbrukningsinventarier	8 195	1 995
Revision	12 675	12 838
Övriga förvaltningskostnader	<u>67 400</u>	<u>91 554</u>
SUMMA	<u>4 229 360</u>	<u>3 795 054</u>

NOT NR 4

Fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1992 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift, som för 2018 uppgick till maximalt 1 337 kr/lgh samt 7 812 kr/småhus och för 2019 till maximalt 1 377 kr/lgh samt 8 049 kr/småhus.

Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 5

Personalkostnader

Arvode revision

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Revisionsarvode	5 000	5 000
Övriga uppdrag	<u>0</u>	<u>0</u>
SUMMA REVISIONSARVODE	<u>5 000</u>	<u>5 000</u>

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Löner och arvoden

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Styrelsen	111 100	125 100
Övriga arvoden	<u>20 000</u>	<u>0</u>
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	131 100	125 100
Sociala avgifter	<u>31 041</u>	<u>33 737</u>
SUMMA Löner, arvoden & sociala avgifter	162 141	158 837

NOT NR 6

Norby 116:1, 117:1, 120:1

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Taxeringsvärde:	166 048 000	144 830 000
Byggnadsvärde	112 282 000	100 101 000
Markvärde	<u>53 766 000</u>	<u>44 729 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>166 048 000</u>	<u>144 830 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	162 728 000	131 904 000
Lokaler	3 320 000	2 702 000

Bokfört värde:	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Byggnader	154 302 916	154 302 916
Ingående ackumulerade avskrivningar	-25 413 929	-22 810 335
Årets avskrivningar	<u>-2 603 594</u>	<u>-2 603 594</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 017 523	-25 413 929
Utgående restvärde enligt plan	<u>126 285 393</u>	<u>128 888 987</u>

9(10)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Inventarier	581 080	581 080
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	581 080	581 080
Ingående ackumulerade avskrivningar	-581 080	-573 392
Årets avskrivningar	0	-7 688
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-581 080</u>	<u>-581 080</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

NOT NR 7

Värdepappersinnehav

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Riksbyggens intresseförening	74 500	74 500
	<u>74 500</u>	<u>74 500</u>

NOT NR 8

Förutbet kostn/Upplupna intäkter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Förutbetalda försäkringskostnader	160 189	157 528
Förutbetalda leverantörer	170 847	165 938
Förutbetald samfällighetsavgift	<u>604 665</u>	<u>592 806</u>
SUMMA	<u>935 701</u>	<u>916 272</u>

NOT NR 9

Skulder kreditinstitut

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Swedbank	2020-02-28	0,865%	25 000 000
Swedbank	2020-02-28	0,865%	20 450 000
Swedbank	2021-01-25	1,980%	25 000 000
Swedbank	2023-03-24	2,040%	<u>25 000 000</u>
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>95 450 000</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-1 500 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>93 950 000</u>
Härav del som förfaller till betalning senare än 2023-12-31			85 950 000

NOT NR 10

Upplupna kostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Upplupna räntekostnader	120 913	310 933
Upplupna arvoden	15 000	5 000
Upplupna sociala avgifter	4 712	1 570
Upplupna kostnader fastighetsskötsel	0	16 926
Upplupna kostnader reparationer/underhåll	4 630	65 318
Upplupna kostnader försäkringsärenden	0	13 078
Upplupet revisionsarvode	<u>13 100</u>	<u>13 100</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>158 355</u>	<u>425 925</u>

NOT NR 11

Ställda säkerheter

2019

2018

Fastighetsinteckningar

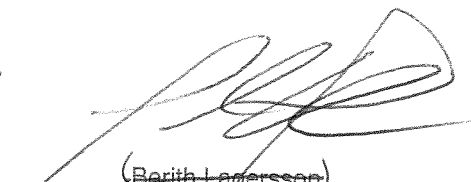
142 808 700

142 808 700

Uppsala 2020-05-08



Kjell Bruks


(Berith Lagersson)
Joakim Karlsson, suppl.

Anett Lindholm



Agneta Ney



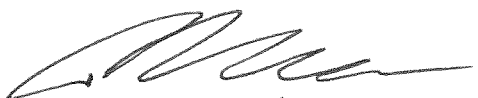
Åsa Åström



Henrik Karlsson

REVISIONSPÅTECKNING

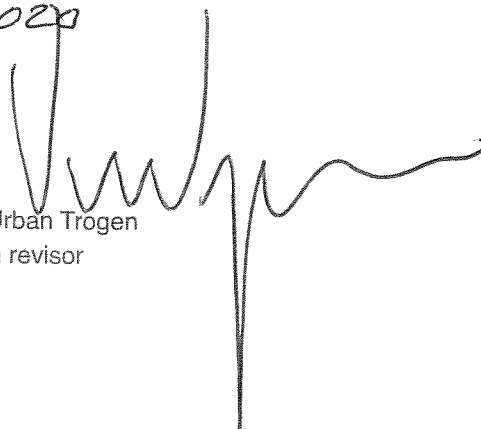
Revisionsberättelse har avgivits den 19 maj 2020



TOMAS ERICSON

BOREV Revision AB

Aukt. revisor



Per-Urban Trogen
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Uppsalahus nr 32, org.nr 716422-3633

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Uppsalahus nr 32 för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

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 2019 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 god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Internrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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. 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.

Internrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Uppsalahus nr 32 för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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.

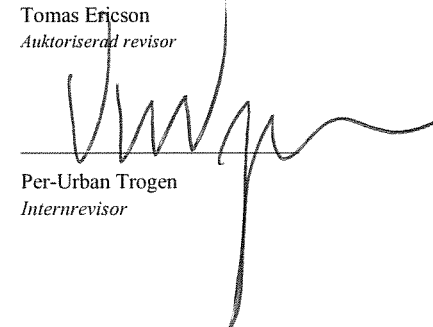
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av

räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 19 maj 2020



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor



Per-Urban Trogen
Internrevisor