

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

RB BRF Vivalla
Org nr: 717600-8261



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Vivalla 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.

Årets resultat är bättre än föregående år. Förändringen beror främst på minskade driftskostnader och försäkringsersättningar. Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Föreningens likviditet har under året förändrats från 239 % till 502 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 612 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 5 455 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gamla Uppsala 86:51 i Uppsala kommun. På fastigheten finns 15 byggnader med 296 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1974. Fastigheternas adress är Viktor Rydbergsgatan 2-40 och Wivalliusgatan 1-49 i Uppsala.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Proinova AB.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
48	92	112	44	296

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-plats med motorvärmare	P-plats buss	P-plats handikapp
1	92	185	10	2

Total bostadsarea 20 026 m²

Total lokalarea 40 m²

Årets taxeringsvärde 176 426 tkr

Föregående års taxeringsvärde 176 426 tkr

Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Uppland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen 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	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Relita	Fastighetsjour
Q-Park	Parkeringsövervakning
ComHem AB	Kabel-TV
Bravida	Fastighetsjour
Anticimex	Inspektion skadedjur
Telenor	Bredband

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 998 tkr och planerat underhåll för 625 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i 2018 och visar på ett underhållsbehov på 2392 tkr per år för de närmaste 10 åren.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Våtutrymmen	1998	Renovering
Bredband	2002	Installation av bredband
Säkerhetsdörrar	2004	Byte till nya säkerhetsdörrar
Tryckstyrda fläktar	2008	För ett effektivare ventilationssystem
Motorvärmare	2010	Utbyte samt komplettering
Fönster	2012	Byte till nya 3-glasfönster
Kondensskydd tak	2012	
Installationer	2014	Individuell mätning av el och varmvatten
Tvättstugeutrustning	2014	
Vattenmätare	2015	
Tak	2015	
Tvättstugeutrustning	2015	
Gemensamma utrymmen	2016	
Installationer	2016	
Huskropp utvändigt	2016	
Markytor	2016	
Gårdsupprustning	2017	
Garage och p-platser	2017	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Ombyggnad undercentral	104
Renovering av balkongsidor	520

Planerat underhåll	År
Stambyte	2017-2020
Balkongrenovering	2021-2023

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bernt Jonsson	Ordförande	2019
Christer Pedersen	Ledamot	2019
Peter Nyberg	Vice ordförande	2020
Gerd Hydfor	Ledamot	2019
Lisa Andersson	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Patrik Strid	Suppleant 2019
Jonas Lundgren	Suppleant 2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Borev AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Anders Eriksson Illerbrand	Föreningsrevisor	Stämman

Valberedning

Valberedning	Utsedd av
Susann Sporrang	Stämman
Denise Fjellner	Stämman

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 351 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 21 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 30 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 342 personer.

Föreningen höjde årsavgiften med 1% från 2018-01-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 558 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 20 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 24 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	13 421	13 244	13 299	13 034	13 105
Resultat efter finansiella poster	4 843	2 929	-2 678	3 357	1 349
Årets resultat	4 843	2 929	-2 678	3 357	1 359
Resultat exklusive avskrivningar	5 455	3 541	-2 082	3 953	1 955
Balansomslutning	30 712	27 583	25 139	32 664	29 512
Soliditet %	76	56	62	56	50
Likviditet %	502	239	158	410	329
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	558	554	554	554	616
Driftkostnader, kr/m ²	364	359	669	349	450
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	333	335	321	298	305
Ränta, kr/m ²	4	4	6	8	13
Underhållsfond, kr/m ²	279	245	194	369	344
Lån, kr/m ²	268	291	315	588	588

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	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 142 864	1 871 700	4 919 886	7 585 149	2 928 894
Disposition enl. årsstämmobeslut				2 928 894	-2 928 894
Reservering underhållsfond			1 294 000	-1 294 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-624 561	624 561	
Årets resultat					4 842 873
Vid årets slut	1 142 864	1 871 700	5 589 325	9 844 604	4 842 873

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	10 514 044
Årets resultat	4 842 873
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 294 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	624 561

Summa	14 687 477
--------------	-------------------

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	14 687 477
-----------------------------------	-------------------

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	13 421 258	13 243 922
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 251 680	280 726
Summa rörelseintäkter		14 672 938	13 524 649
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-7 290 952	-7 206 787
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 623 935	-2 485 322
Personalkostnader	Not 6	-267 443	-251 970
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-611 863	-611 863
Summa rörelsekostnader		-9 794 193	-10 555 942
Rörelseresultat		4 878 745	2 968 707
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	42 624	40 848
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	71	1 052
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-78 567	-81 712
Summa finansiella poster		-35 872	-39 813
Resultat efter finansiella poster		4 842 873	2 928 894
Årets resultat		4 842 873	2 928 894

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	17 500 557	18 112 420
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		17 500 557	18 112 420
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	0	100
Andra långfristiga fordringar	Not 14	444 000	444 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		444 000	444 100
Summa anläggningstillgångar		17 944 557	18 556 520
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	50 050	112 686
Övriga fordringar	Not 16	185 274	146 229
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	361 844	218 420
Summa kortfristiga fordringar		597 168	477 335
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	12 170 469	8 549 046
Summa kassa och bank		12 170 469	8 549 046
Summa omsättningstillgångar		12 767 637	9 026 381
Summa tillgångar		30 712 194	27 582 901

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 014 564	3 014 564
Fond för yttre underhåll		5 589 325	4 919 886
Summa bundet eget kapital		8 603 889	7 934 450
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		9 844 604	7 585 149
Årets resultat		4 842 873	2 928 894
Summa fritt eget kapital		14 687 477	10 514 044
Summa eget kapital		23 291 366	18 448 493
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	4 875 066	5 357 054
Summa långfristiga skulder		4 875 066	5 357 054
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	481 988	481 988
Leverantörsskulder	Not 20	638 805	1 177 363
Skatteskulder	Not 21	517	0
Övriga skulder	Not 22	446 547	459 497
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	977 905	1 658 505
Summa kortfristiga skulder		2 545 762	3 777 354
Summa eget kapital och skulder		30 712 194	27 582 901

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	Klar
Inventarier	Linjär	Klar
Anslutningsavgifter	Linjär	Klar
Markanläggning motorvärme	Linjär	12
Markanläggning övrigt	Linjär	Klar
Standardförbättringar fönsterbyte	Linjär	40
Standardförbättringar säkerhetsdörrar	Linjär	25
Standardförbättringar våtutrymme, miljöstationer och övrigt	Linjär	Klar

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	11 180 652	11 074 147
Hyror, lokaler	19 200	20 450
Hyror, garage	373 220	313 550
Hyror, p-platser	480 000	480 500
Hyror, övriga	45 000	45 250
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-50	-250
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-430	-1 720
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 900	-20 900
Vattenavgifter	672 361	642 841
Elavgifter	656 205	690 054
Summa nettoomsättning	13 421 258	13 243 922

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga lokalintäkter	15 225	0
Övriga ersättningar	175 324	86 635
Fakturerade kostnader	3 350	38 867
Övriga sidointäkter	41 568	13 161
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	10
Övriga rörelseintäkter	188 199	116 131
Försäkringsersättningar	828 014	25 923
Summa övriga rörelseintäkter	1 251 680	280 726

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-624 561	-477 003
Reparationer	-998 471	-1 002 076
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-430 012	-423 500
Arrendeavgifter	0	-3 255
Försäkringspremier	-216 365	-135 586
Kabel- och digital-TV	-469 592	-533 473
Återbäring från Riksbyggen	17 125	26 400
Serviceavtal	-45 779	-35 765
Obligatoriska besiktningar	-47 336	-30 268
Snö- och halkbekämpning	-32 456	-17 385
Förbrukningsinventarier	-37 073	-42 450
Fordons- och maskinkostnader	-743	0
Vatten	-600 034	-564 003
Fastighetsel	-1 285 527	-1 316 242
Uppvärmning	-2 132 716	-2 289 356
Sophantering och återvinning	-352 869	-339 817
Förvaltningsarvode drift	-34 543	-23 007
Summa driftkostnader	-7 290 952	-7 206 787

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 445 467	-2 342 320
IT-kostnader	-4 599	-9 930
Arvode, yrkesrevisorer	-13 906	-13 594
Övriga förvaltningskostnader	-14 603	-41 205
Kreditupplysningar	-4 173	-5 100
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-34 649	-32 928
Kontorsmateriel	-4 216	-4 123
Telefon och porto	-9 868	-12 809
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-67 979	-5
Medlems- och föreningsavgifter	-22 200	-22 200
Bankkostnader	-1 550	-269
Övriga externa kostnader	-725	-840
Summa övriga externa kostnader	-1 623 935	-2 485 322

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Lön till kollektivanställda	-36 372	-50 136
Styrelsearvoden	-68 080	-68 000
Sammanträdesarvoden	-79 000	-66 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-27 000	-15 000
Övriga kostnadsersättningar	-5 000	0
Sociala kostnader	-51 991	-52 234
Summa personalkostnader	-267 443	-251 970

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

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Markanläggningar	-82 936	-82 936
Avskrivningar tillkommande utgifter	-528 928	-528 928
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-611 863	-611 863

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	42 624	40 848
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	42 624	40 848

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	71	68
Övriga ränteintäkter	0	984
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	71	1 052

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-63 706	-78 300
Övriga räntekostnader	-14 861	-3 363
Övriga finansiella kostnader	0	-49
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-78 567	-81 712

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	22 985 439	22 985 439
Mark	2 978 000	2 978 000
Tillkommande utgifter	26 240 426	26 240 426
Anslutningsavgifter	1 056 885	1 056 885
Markanläggning	1 560 487	1 560 487
	54 821 237	54 821 237
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	54 821 237	54 821 237
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-22 985 439	-22 985 439
Anslutningsavgifter	-1 056 885	-1 056 885
Tillkommande utgifter	-11 686 070	-11 157 142
Markanläggningar	-980 424	-897 488
	- 36 708 817	- 36 096 954
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-528 928	-528 928
Årets avskrivning markanläggningar	-82 936	-82 936
	- 611 863	- 611 864
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 37 320 680	- 36 708 818
Restvärde enligt plan vid årets slut	17 500 556	18 112 419
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	2 978 000	2 978 000
Anslutningsavgifter	0	0
Tillkommande utgifter	14 025 429	14 554 356
Markanläggningar	497 127	580 063
Taxeringsvärden		
Bostäder	173 000 000	173 000 000
Lokaler	3 426 000	3 426 000
Totalt taxeringsvärde	176 426 000	176 426 000
<i>varav byggnader</i>	<i>127 350 000</i>	<i>127 350 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>49 076 000</i>	<i>49 076 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	550 027	550 027
	550 027	550 027
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	550 027	550 027
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-550 027	-550 027
	- 550 027	- 550 027
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-550 027	-550 027
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 550 027	- 550 027
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Andra aktier och andelar	0	100
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	0	100

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Andra långfristiga fordringar	444 000	444 000
Summa andra långfristiga fordringar	444 000	444 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	45 585	153 701
Kundfordringar	4 465	-41 015
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	50 050	112 686

Not 16 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	0	5 995
Skattekonto	185 274	140 234
Summa övriga fordringar	185 274	146 229

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	259 776	216 365
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	1 035
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	1 020
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	102 068	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	361 844	218 420

Not 18 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	27 650	27 650
Transaktionskonto	12 142 819	8 521 396
Summa kassa och bank	12 170 469	8 549 046

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	5 357 054	5 839 042
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-481 988	-481 988
Långfristig skuld vid årets slut	4 875 066	5 357 054

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,05%	2020-12-01	5 839 042,00	481 988,00	5 357 054,00
Summa			5 839 042,00	481 988,00	5 357 054,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 481 988 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 927 952 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 2 947 114 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Leverantörsskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörsskulder	638 805	1 177 363
Summa leverantörsskulder	638 805	1 177 363

Not 21 Skatteskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	430 012	0
Debiterad preliminärskatt	-429 495	0
Summa skatteskulder	517	0

Not 22 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	308 420	317 622
Mottagna depositioner	25 250	25 250
Skuld sociala avgifter och skatter	110 576	114 785
Avräkning hyror och avgifter	2 301	1 840
Summa övriga skulder	446 547	459 497

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	9 062	4 428
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	56 441	263 589
Upplupna elkostnader	141 344	143 458
Upplupna värmekostnader	291 129	303 550
Upplupna kostnader för renhållning	7 463	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	9 062	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	463 404	943 481
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	977 905	1 658 505

Not 24 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	39 853 000	39 853 000

Styrelsens underskrifter

Uppsala 21/3-19
Ort och datum

Bernt Jonsson

Bernt Jonsson

Christer Pedersen

Christer Pedersen

Peter Nyberg

Peter Nyberg

Gerd Hydfors

Gerd Hydfors

Lisa Andersson

Lisa Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats

den 6 maj 2019

Borev AB

Borev AB

Auktoriserad revisor

Anders Illerbrand Eriksson

Anders Illerbrand Eriksson

Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Brf Vivalla, org. nr. 717600-8261

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Vivalla, 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 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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 Jonasson
Revisor

Anders Illerbrand Eriksson
Revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RB BRF Vivalla

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Vivalla i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

