

# Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

RB BRF Ferlingsgatan  
Org nr: 717600-7339



# ÅRSSTÄMMA

## KALLELSE

Härmed kallas medlemmarna i Riksbyggens Brf Ferlingsgatan till ordinarie föreningsstämma.

**Tid: Onsdag den 30 maj 2018 kl. 19.00**

**Plats: Lötenkyrkan, Heidenstamstorg**

## DAGORDNING:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen  
  
- Motion 1: Inomhustemperatur, se bilaga 1
- t) Stämmans avslutande.

STYRELSEN, 2018-05-16

LB  
at  
B  
e

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	4
Resultaträkning .....	9
Balansräkning .....	10
Noter .....	12

## Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



LB  
af  
S  
e DM

LR  
af  
B  
B

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Ferlingsgatan får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2017-01-01 till 2017-12-31

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.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 591 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 725 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lötén 6:3-6:5 samt Lötén 5:1 i Uppsala kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 156 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1968. Fastigheternas adress är Ferlingsgatan 33-109 i Uppsala.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam via Proinova AB. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
8	46	70	32	156

### Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
50	115

Total tomtarea: 33 090 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea: 12 240 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 104 898 000 kr

Fg års taxeringsvärde 104 898 000 kr

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

LB  
af  
J  
S  
Gh

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 följande större avtal:**

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	ML Mark & Fastighetsservice
Parkeringsövervakning	Q-park
Kabel-TV	ComHem
Rondering/störningsjour	Securitas
Fiber	Telia

**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 166 tkr och planerat underhåll för 278 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan reviderades och anpassades efter det regelverk som föreningen redovisar enligt K3, 2018. Kostnaden per år för planerat underhåll uppgår till 633 tkr för de närmaste 30 åren. För att få en rättvisande avsättning till underhållsfonden har förslaget till stämman gällande avsättning till underhållsfond tagits ur planen som uppdaterades 2018.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

<b>Tidigare utfört underhåll</b>	<b>År</b>
Fönsterbyte	2012
Takreovering	2013/2014
OVK	2013
Mark/trädgårdsarbete	2013
Stamreovering	2016

<b>Årets utförda underhåll – aktiverade i balansräkningen</b>	<b>Belopp i tkr</b>
Kulvertar	3102
Passagesystem	2801

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like "AB", "af", and "BN".

<b>Årets utförda underhåll</b>	<b>Belopp i tkr</b>
Bostäder	27
Gemensamma utrymmen	95
Tvättutrustning	84
Värme	6
Ventilation	6
Låssystem	5
Markytor	55

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Ventilationsarbete	Pågående
Upprustning av gårdar	2018
Balkongrenovering	2018

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Birgit Moberg	Ordförande	Stämman	2019
Lars Borg	Vice Ordförande	Stämman	2018
Lena Åhs	Sekreterare	Stämman	2019
Ann-Sofie L Fagerqvist	Ledamot	Stämman	2019
Jonas Andersson	Ledamot	Stämman	2018
Sanna Lindqvist	Ledamot	Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Utsedd av</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Karl Gustav Lundkvist	Stämman	2019
Anneli Lindström	Stämman	2019
Kristina Lindblom	Stämman	2018
Tina Ericsson	Stämman	2019
Niklas Jansson	Stämman	2018
Frida Favre	Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av</b>
Folkesson Råd och Revision	Auktoriserad revisor	Stämman
Samuel Öhlin -avflyttad	Föreningsrevisor	Stämman

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Utsedd av</b>
Stig Karlsson	Stämman

#### Valberedning

	<b>Utsedd av</b>
Uno Wahlstrand	Stämman
Christina Wikström	Stämman
Stanley Stillesjö	Stämman

LB  




## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 212 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 210 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2015-01-01 då avgifterna höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret så har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 2 % fr o m 2018-01-01. Årsavgifterna 2017 uppgår i genomsnitt till 742 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 15 st).

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	9 389	9 013	8 873	8 599	8 207
Resultat efter finansiella poster	2 134	-10 096	1 853	-32	1 010
Årets resultat	2 134	-10 096	1 853	-32	1 010
Balansomslutning	45 099	44 018	54 621	21 784	21 830
Soliditet %	30	26	39	90	90
Likviditet %	312	289	217	403	375
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	742	742	742	675	643
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	389	1 291	1 239	1 379	1 156

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm 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

	Medlems- insatser	Bundet	Fritt
		Underhålls- fond	Balanserat resultat    Årets resultat
Belopp vid årets början	1 212 138	15 798 572	4 420 781    -10 095 745
Disposition enl. årsstämmobeslut			-10 095 745    10 095 745
Reservering underhållsfond		673 000	-673 000
Ianspråktagande av underhållsfond		-11 707 710	11 707 710
Årets resultat			
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 212 138</b>	<b>4 763 862</b>	<b>5 359 746    2 134 134</b>

LB

Kad  
2017  
BR

# Resultatdisposition

## Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	5 359 746
Årets resultat	2 134 134
<b>Summa</b>	<b>7 493 880</b>

## Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Årets avsättning enligt underhållsplan	-474 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	277 882

Att balansera i ny räkning 7 297 762 kr

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

LB  
AK  
e  
BH

# Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	9 389 734	9 103 380
Övriga rörelseintäkter	Not 3	46 486	38 832
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 436 221</b>	<b>9 142 212</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-4 523 675	-15 718 575
Övriga externa kostnader	Not 5	-540 863	-1 173 321
Personalkostnader	Not 6	-463 464	-529 881
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 591 179	-1 600 820
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 119 181</b>	<b>-19 022 597</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 317 040</b>	<b>-9 880 385</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	1 104
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		1 104	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 500	1 994
Räntekostnader och liknande poster		-201 509	-218 458
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-182 906</b>	<b>-215 360</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 134 134</b>	<b>-10 095 745</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 134 134</b>	<b>-10 095 745</b>

WB  
Jaf  
B  
B

# Balansräkning

Belopp i SEK		2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	36 584 507	32 271 858
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		572 055	3 136 939
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>37 156 563</b>	<b>35 408 797</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		12 000	12 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 000</b>	<b>12 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>37 168 563</b>	<b>35 420 797</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Förskott till leverantörer		582	0
<b>Summa Lager och pågående arbeten</b>		<b>582</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 360	5 251
Övriga fordringar	Not 9	140 336	111 682
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	309 610	159 515
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>453 306</b>	<b>276 448</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 11	7 477 023	8 320 720
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 477 023</b>	<b>8 320 720</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 930 911</b>	<b>8 597 168</b>
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>45 099 473</b>	<b>44 017 965</b>

Hb  
e  
af  
o  
Bh

# Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	1 212 138	1 212 138	
Fond för yttre underhåll	4 763 862	15 798 572	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>5 976 000</b>	<b>17 010 710</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	5 359 746	4 420 781	
Årets resultat	2 134 134	-10 095 745	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>7 493 880</b>	<b>-5 674 964</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>13 469 880</b>	<b>11 335 746</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	29 085 000	29 705 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>29 085 000</b>	<b>29 705 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		620 000	620 000
Leverantörsskulder		832 396	446 117
Övriga skulder	Not 13	36 569	282 922
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 055 628	1 628 179
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 544 593</b>	<b>2 977 219</b>
<b>Summa Eget kapital och Skulder</b>		<b>45 099 473</b>	<b>44 017 965</b>

4B  
e. K. G.  
Bin

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

### 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.

### Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av stämman. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

LB  
e  
ak  
o  
B

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	9 087 982	9 087 781
Hyror, bostäder	400	0
Hyror, garage	185 640	185 100
Hyror, p-platser	160 885	161 005
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 760	-4 140
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 522	-5 175
Rabatter	-36 891	-321 191
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>9 389 734</b>	<b>9 103 380</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Kabel-tv-avgifter	0	37 680
Övriga ersättningar	9 408	0
Fakturerade kostnader	1 080	900
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	107	252
Övriga rörelseintäkter	17 728	0
Försäkringsersättningar	18 163	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>46 486</b>	<b>38 832</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-277 882	-11 707 710
Reparationer	-166 380	-142 155
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-224 120	-216 788
Försäkringspremier	-133 876	-118 950
Kabel- och digital-TV	-447 075	-444 635
Återbäring från Riksbyggen	3 800	3 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 610	-1 449
Serviceavtal	-183 484	0
Obligatoriska besiktningar	-19 266	-15 082
Bevakningskostnader	-57 907	-51 512
Snö- och halkbekämpning	-11 250	-14 714
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-34 595	-22 462
Fordons- och maskinkostnader	0	-2 395
Vatten	-281 252	-285 157
Fastighetsel	-303 758	-282 651
Uppvärmning	-1 298 088	-1 313 234
Sophantering och återvinning	-189 133	-215 648
Förvaltningsarvode drift	-896 800	-887 433
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-4 523 675</b>	<b>-15 718 575</b>

HB  
OK  
B4

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-226 109	-166 156
Lokalkostnader	-3 075	-235 430
IT-kostnader	-1 676	-388
Arvode, yrkesrevisorer	-21 875	-21 750
Övriga förvaltningskostnader	-64 231	-34 318
Kreditupplysningar	-225	-1 125
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 560	0
Representation	0	-8 404
Kontorsmateriel	-9 729	-35 607
Medlems- och föreningsavgifter	-11 625	-11 700
Bankkostnader	-1 555	-90 610
Övriga externa kostnader	-186 203	-176 294
Utrangering dropstop och våtrumsrenovering		-391 539
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-540 863</b>	<b>-1 173 321</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-65 247	-58 497
Sammanträdesarvoden	-126 000	-105 000
Övriga ersättningar	-143 000	-202 343
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-16 400	-25 249
Övriga kostnadsersättningar	-5 740	-4 393
Övriga personalkostnader	-8 500	-14 928
Sociala kostnader	-98 577	-119 471
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-463 464</b>	<b>-529 881</b>

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

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 216 195	-985 463
Avskrivning Om- och tillbyggnader	0	-267 692
Avskrivning Byggnadsinventarier	0	-102 305
Avskrivning Markinventarier	0	-24 940
Avskrivningar tillkommande utgifter	-374 984	-220 420
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 591 179</b>	<b>-1 600 820</b>

hB

af  
e  
K  
B  
B



**Not 8 Byggnader och mark  
Anskaffningsvärden**

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	34 798 676	11 686 606
Mark	1 977 200	1 977 200
Tillkommande utgifter		1 198 203
Tillkommande utgifter	8 872 996	12 345 930
Markanläggning	364 000	364 000
	<b>46 012 872</b>	<b>27 571 939</b>

**Årets anskaffningar**

Byggnader	5 903 828	23 112 070
	<b>5 903 828</b>	<b>23 112 070</b>

**Avyttringar och utrangeringar**

Utrangering våtrumsrenovering		-4 535 067
Utrangering drop-stop		-136 100

	<b>0</b>	<b>- 4 671 167</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>51 916 700</b>	<b>46 012 842</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-10 498 446	-9 512 973
Tillkommande utgifter	-2 878 538	-6 542 809
Markanläggningar	-364 000	-364 000
	<b>- 13 740 974</b>	<b>- 16 419 792</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-1 216 195	-985 463
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-374 984	-615 357

	<b>- 1 591 179</b>	<b>- 1 600 820</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 15 332 153</b>	<b>- 18 020 612</b>

**Utrangeringar**

Utrangering våtrumsrenoveringar och drop-stop		4 279 628
	<b>0</b>	<b>4 279 628</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

<b>Varav</b>	<b>36 584 507</b>	<b>32 271 858</b>
Byggnader	28 987 863	24 300 230
Mark	1 977 200	1 977 200
Tillkommande utgifter	5 619 444	5 994 428

**Taxeringsvärde**

Byggnader	74 741 000	74 741 000
Mark	30 157 000	30 157 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>104 898 000</b>	<b>104 898 000</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "LB", "BW", and "af".

**Not 9 Övriga fordringar**

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	7 551	14 883
Skattekonto	132 785	96 799
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>140 336</b>	<b>111 682</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna ränteintäkter	17 458	0
Förutbetalda försäkringspremier	138 619	133 876
Förutbetald renhållning	37 923	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 310	12 113
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	103 300	13 526
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>309 610</b>	<b>159 515</b>

**Not 11 Kassa och bank**

	2017-12-31	2016-12-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	4 504 853	0
Transaktionskonto	2 970 170	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	8 318 720
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>7 477 023</b>	<b>8 320 720</b>

**Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	29 705 000	30 325 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-620 000	-620 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>29 085 000</b>	<b>29 705 000</b>

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,67 %	2018-05-16	12 610 000,00	0,00	260 000,00	12 350 000,00
NORDEA	0,67 %	2018-05-16	12 740 000,00	0,00	260 000,00	12 480 000,00
NORDEA	0,59 %	2021-07-20	4 975 000,00	0,00	100 000,00	4 875 000,00
<b>Summa</b>			<b>30 325 000</b>	<b>0</b>	<b>620 000</b>	<b>29 705 000</b>

LB  


**Not 13 Övriga skulder**

	2017-12-31	2016-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	14 398	271 839
Övriga skulder	9 878	0
Skuld sociala avgifter och skatter	11 383	11 083
Avräkning hyror och avgifter	910	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>36 569</b>	<b>282 922</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna sociala avgifter	38 457	34 544
Upplupna räntekostnader	34 200	37 763
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	387 645
Upplupna elkostnader	54 390	32 053
Upplupna värmekostnader	0	170 362
Upplupna revisionsarvoden	0	4 000
Upplupna styrelsearvoden	122 399	105 648
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	20 500
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	64 896
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	806 182	770 768
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 055 628</b>	<b>1 628 179</b>

Företagsinteckning	30 625 700	30 625 700
--------------------	------------	------------

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

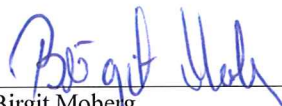
LB

e K O  
Bh

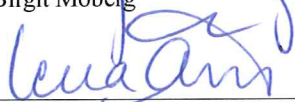
## Styrelsens underskrifter

Uppsala 2018-03-28

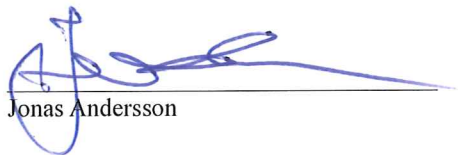
Ort och datum



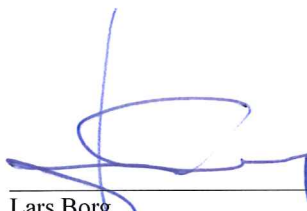
Birgit Moberg




Lena Åhs



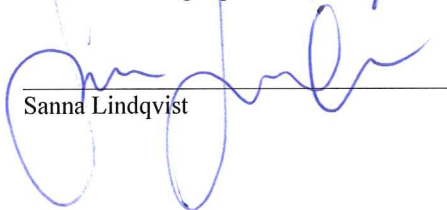
Jonas Andersson



Lars Borg



Ann-Sofie L Fagerqvist



Sanna Lindqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018- 05-07



Folkessons Råd & Revision  
Auktoriserad revisor



Stig Karlsson  
Inträdande revisorsuppleant för ordinarie  
föreningsrevisor Samuel Öhlin



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Ferlinsgatan  
Org.nr. 717600-7339

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Ferlinsgatan för år 2017. 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 2017 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.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns 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 utfört 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.

#### ***Den förtroendevalde revisorns 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 Riksbyggens Brf Ferlinsgatan för år 2017 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.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 7/5 2018



Eva Andersson Dverstorp  
Auktoriserad revisor

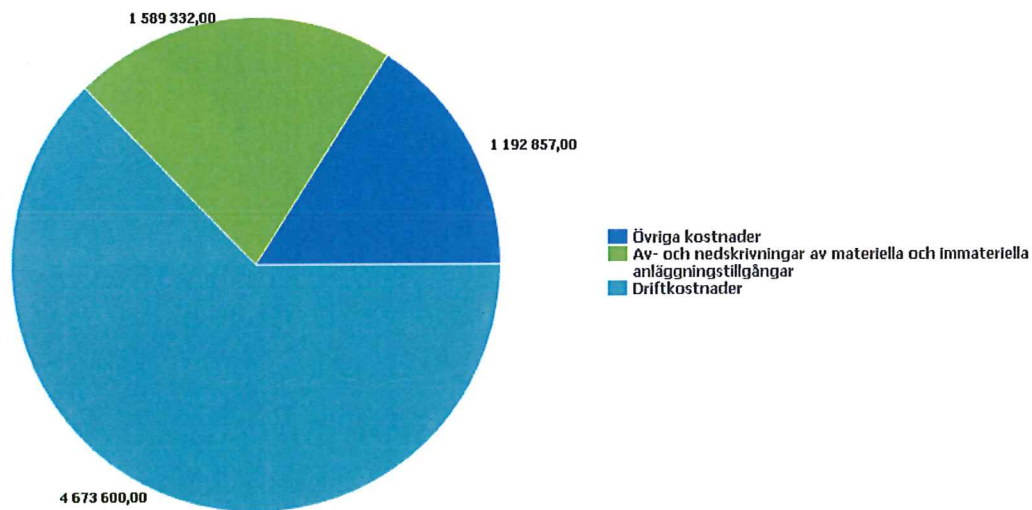


Stig Karlsson  
Förtroendevald revisor  
Suppleant för Samuel Öhlin



# Nyckeltal

Belopp i SEK	2017-12-31	2016-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 673 600	15 718 575
Övriga externa kostnader	546 488	781 782
Personalkostnader	463 464	921 420
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 589 332	1 600 820
Finansiella poster	182 906	215 360
<b>Summa kostnader</b>	<b>7 455 789</b>	<b>19 237 957</b>



LB

AK  
Bm

---

# Styrelsens ord

Vi vill börja med att tacka styrelsen och övriga som engagerat sig i och för bostadsrättsföreningen under det gångna året.

Vi alla trodde att det skulle bli lugnare år framöver efter stamreoveringen men med en relativt gammal förening, är det alltid något som ska göras. En av våra boende uppmärksammade oss på att balkongerna behöver ses över, vilket en undersökning i slutet av 2016 också visade. Även fastigheternas socklar behöver en översyn. Ett projekt om att förbättra och förnya våra gårdar, som initierats av en grupp boende, behövde därför skjutas upp och kommer att göras vartefter som balkong- och sockelreoveringen blir klar. Styrelsen har under året arbetat med att ta fram underlag för en balkong- och sockelreoveringen. Ett förslag från boende om att göra våra balkonger större i samband med reoveringen fick tyvärr ingen fortsättning på grund av den extra kostnaden det skulle innebära. Arbetet avslutades med en extra stämma om balkongräckens utseende och eventuell gemensam inglasning. Extra stämman beslutade att balkongräckena även i fortsättningen kommer vara av vit plåt och eventuell inglasning av balkongerna får varje boende bekosta själv om det önskas. Extra stämman tog även sista beslutet om nya stadgar som nu gäller.

Byte av lås och installation av tagläsare på alla gemensamma utrymmen har genomförts. Samtidigt beslutade styrelsen om att införa nyckelhantering, vilket innebär att numera måste alla som flyttar och flyttar in hämta sina nycklar hos Uppsala Värdeskydd Teknik. Föreningen kommer därigenom att ha mer kontroll över hur många nycklar som finns i omlopp.

Hemsidan har återuppväckts och vi rekommenderar alla att besöka den, [www.brfferlinsgatan.se](http://www.brfferlinsgatan.se). Vi försöker att hålla den så aktuell som möjligt och den är ett komplement till vårt föreningsblad; Ferlinsbladet. Vi hoppas att alla läser informationen och det finns möjlighet att kontakta styrelsen via den. Vi välkomnar alla alternativ så att fler kan tillgodose sig styrelsens information.

Nya trapphusmattor har inköpts och finns på plats.

Ett antal nya papperskorgar har inköpts och satts upp. Det verkar som att det har haft verkan och skräpet hamnar där det ska vara.

Extra blomurnor har kommit till och tyvärr inte bara för vår fågrings skull utan för att förhindra att bilar kör där de inte ska.

Cykelrensning har genomförts och enligt plan ska det göras två gånger per år.

Tiden går fort och under hösten hade vi tvåårsbesiktning på stamreoveringen. I samband med att vi efterfrågade fel fick vi även in flera anmälningar från boende om dålig ventilation. Ventilationen har börjats ses över genom att ett provhus har fått frånluftfläktar installerade. Efter justering av värmen i huset har de boende i huset fått en bättre inomhusmiljö. Vi har under hösten satt igång ett projekt att utvärdera genomförde åtgärder i provhuset och för att förbättra ventilationen i resterande hus.

Många andra frågor fortsätter att stötas och blötas i styrelsen. Vi vill att förslagen ska vara mogna innan något beslut tas och flera saker hör ihop med varandra. Vi har en underhållsplan som vi följer. Kommande styrelser står inför många uppgifter och vi vill att de boende ska känna sig bekväma med våra beslut. Här är ett antal frågor som vi arbetar med: Skyddsrummet (besiktning utförd och förslag på ombyggnad framtagna, projektet fortsätter under 2018). Gårdarnas planering presenterades efter extra stämman i december och mer information kommer.

Bergvärme/solceller (undersökning av marknaden har inletts med syfte att minska föreningens uppvärmningskostnad).

Servicehusen/tvättstugorna (Fuktbesiktning har genomförts som visar att vi har ett antal gamla skador men ingen pågående fuktkada. Golvbrunnar, stammar och ytskikt behöver åtgärdas arbetet fortsätter i styrelsen med att ta fram en åtgärdsplan.)

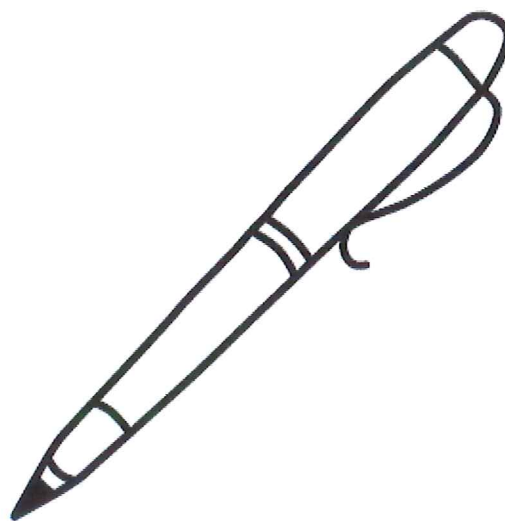
Avloppskulvertar (Filmning av alla avloppskulvertar har gjorts under året och på det stora hela är de i bra skick. Det

finns ett par – tre ställen som behöver åtgärdas, vilket kommer att göras tillsammans med gårdsprojektet.)

Entréerna och trapphusen (Entréerna kommer att renoveras i samband med balkong- och gårdsrenoveringarna. Trapphusen får vänta då de är i bra skick.)

Styrelsen tar tacksamt emot förslag och idéer från er medlemmar. Ta gärna kontakt med någon i styrelsen eller använd de brevlådor som finns i tvättstugorna. Det går också att lämna förslag via hemsidans kontaktformulär. Glöm inte att uppge namn och telefonnummer. Anonyma skrivelser beaktas inte.

Slutningen vill styrelsen tacka medlemmarna för visat förtroende under de gångna verksamhetsåret.



LB  
OR  
5  
BA

Hej

Enligt ~~Perlim~~bladet Februari 2017  
ska inomhustemperaturen vara 20°.

Jag tycker att det i stället borde vara  
22° inomhus, jag tycker faktiskt.  
Jag föreslår att inomhustempera-  
turen höjs till 20°.

Kerstin Utsk

## Motionssvar från styrelsen RB Brf Ferlingsgatan

### Motion från Kerstin Uisk

Kerstin skriver i sin motion att vi ska höja inomhustemperaturen till 22 grader.

Motionen utgår från styrelsens tidigare information i Ferlinsbladet där det angivits att temperaturen i lägenheterna ska vara 20 grader. Styrelsen arbetar kontinuerligt med värmefrågan då det är väldigt ojämn värme mellan lägenheterna i föreningen – vissa är varmare än andra och vissa är kallare. Temperaturen i lägenheterna beror på olika saker och temperaturen utomhus. Värmesystemet är även ett trögt system som speciellt märks på hösten. Styrelsen anser därför att en generell ökning av uteffekten inte är lösningen. Andra åtgärder behövs för att få rätt värme i alla lägenheter och då även åtgärder så att det går att reglera värmeflödet mer på lägenhetsbasis. Detta behöver prövas innan en generell ökning görs.

Styrelsen har undersökt vad det skulle kosta för varje boende att höja temperaturen.

För 2017 betalade vi 1 236 464 kr

Höjer vi med en grad blir värmekostnaden ca 5% högre ca 1 298 000 kr

Höjer vi med två grader blir värmekostnaden ytterligare 5% högre ca 1 363 000 kr

Detta skulle bli/lägenhet och storlek enligt följande höjning:

Rok	höjd kostnad med en grad	höjd kostnad med två grader
1	262	275
2	329	345
3	407	427
4	494	519

Eftersom att vi vet att det endast inte räcker med en höjning av värmen för att få full effekt, så föreslår styrelsen att stämman beslutar

Att Avslå motionen från Kersin Uisk

# RB BRF Ferlingsgatan

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

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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](http://www.riksbyggen.se)



LB  
at  
AM