

Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RB BRF Uppsalahus 9
Org nr: 717600-6257



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Uppsalahus 9 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2019-09-01 till 2020-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 182% till 195%.

I resultatet ingår avskrivningar med 451 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 906 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Eriksberg 12:1 i Uppsala kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 59 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastigheternas adress Gnejsvägen 3–9 i Uppsala.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via Proinova 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.	5 r.o.k.	Summa
5	18	29	6	1	59

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
6	16	26

Total tomtarea	8 958 m ²
Total bostadsarea	3 962 m ²
Total lokalarea	191 m ²

Årets taxeringsvärde	69 115 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	69 115 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,89 % av föreningens nettoomsättning.

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
Riksbyggen	Lokalvård
Certego	Nyckelhantering
ComHem	Kabel-TV/Bredband
Informetric	Individuell energimätning
Luleå Energi AB & Vattenfall Kundservice AB	El
Uppsala Vatten&Avfall AB	Vatten
Uppsala Vatten&Avfall AB	Sophämtning
Returpappercentralen	Sophämtning

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 72 tkr och planerat underhåll för 108 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på 255 tkr de närmaste 30 åren. Årets avsättning är densamma.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Balkongrenovering	2000
Takrenovering	2003
Stambyte	2007
Fönsterbyte	2013
Säkerhetsdörrar	2008
Målning källargolv	2016
Termostatbyte	2016
Skärmtak	2016
Lekplats	2016
Tvättmaskin	2016
Väggarmaturer	2016

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Laddningsstationer	64 615*
Målning av träpanel	43 569

**Beloppet är exklusive bidrag på 30 000kr från Naturvårdsverket*

Planerat underhåll

	År
Porttelefonsystem	2020
Skorstenar	2020

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Fredrik Sundin	Ordförande	2021
Kjell Adriansson	Sekreterare	2020
Peter Johansson	Vice ordförande	2021
Jasmin Gasi	Ledamot	2020
Jonas Blomgren	Ledamot	2020
Elvy Dahlsten	Ledamot Riksbyggen	Tills vidare

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lena Wallin	Suppleant	2020
Niklas Dahlberg	Suppleant	2020
Eva Appelqvist	Suppleant Riksbyggen	Tills vidare

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Pontus Beverskog	Förtroendevald revisor	2020
BOREV Revision AB	Auktoriserad revisor	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Görel Fredsjö	2020
Linda Long Lidman	2020

Firman tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i föreningen eller av en styrelseledamot i föreningen men en annan av styrelsen utsedd person.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhetsberättelse 2019–2020

Detta verksamhetsår har liksom åren innan präglats av förvaltning samt fortsatt arbete med utemiljön om än i mindre omfattning än tidigare år. Vi har bytt belysning i källargångarna till mer energieffektiva armaturer. Vi har även reviderat avtalet med Riksbyggen för att få de tjänster vi behöver på ett bättre sätt. Detta avtal innebär en liten kostnadsbesparing. Ett antal parkeringsplatser har även konverterats för att möjliggöra laddning av elbil. Hittills har fyra parkeringar konverterats och beroende på medlemmarnas intresse kan fler platser komma att konverteras. Två arbetsdagar har traditionsenligt genomförts, en i oktober samt en i maj. Vi jobbar på med att snygga till, måla, städa för att vår omgivning skall bli så trivsamt som möjligt. Arbetsdagarna är förutom en chans att träffa sina grannar också ett sätt för föreningen att hushålla med resurserna. Ju mer vi hinner med på dessa arbetsdagar desto mindre behöver vi köpa in som tjänster. På grund av prishöjningar och det faktum att ingen avgiftshöjning genomförts på sju år har styrelsen beslutat om en höjning av avgifterna på 2% från och med 1/1 2021. Detta gäller för samtliga objekt dvs lägenheter, parkeringar, garage och förhårrum.

Styrelsen tackar medlemmarna för förtroendet och verksamhetsåret.

Den 3 december 2019 meddelade Högsta förvaltningsdomstolen dom i ett mål avseende den momsmässiga hanteringen av el, vatten m.m. som tillhandahålls genom individuell mätning och debitering (IMD). Domen innebär att moms ska debiteras och redovisas för försäljningar av el, vatten m.m. när försäljningen sker genom IMD. Högsta förvaltningsdomstolens dom innebär att Skatterättsnämndens förhandsbesked från våren 2019 inte längre gäller. Redovisningskravet gäller retroaktivt från [mars 2018] och innebär att moms ska läggas på debiteringar från och med detta datum om de avser el, vatten, gas m.m. som inte ingår i hyran/årsavgiften.

Föreningen har momsregistrerat sig under våren och börjat avisera momspåslag på sina IMD-avgifter. Föreningen har informerat Skatteverket utifrån rekommendation från Svalner att föreningen kommer nolldeklarerar in och utgående moms för perioden 2018–2019. Detta utifrån att föreningen sålt vidare elen till självkostnadspris, varpå ingående och utgående moms för respektive period blir noll kronor. Löpande kostnadsmässigt kommer momsen troligen inte att påverka föreningens ekonomi annat än marginellt.

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 84 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 85 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2013-01-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2 % från och med 2021-01-01.

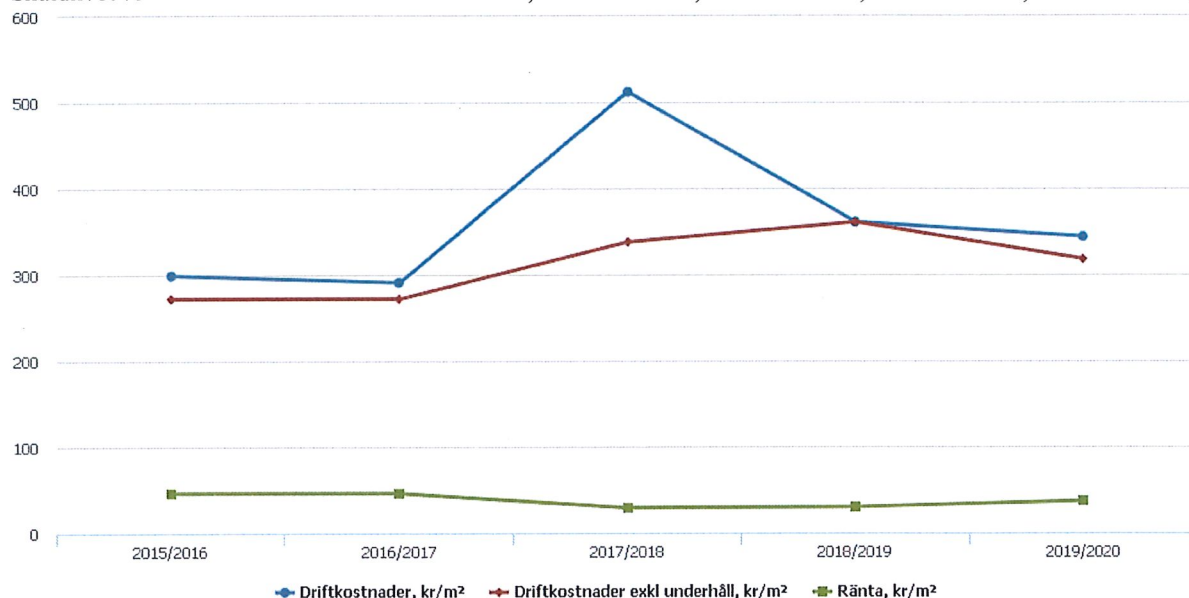
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 704 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	3 246 820	3 239 782	3 153 950	3 217 045	3 166 000
Resultat efter finansiella poster	455 244	482 857	-245 512	668 342	591 000
Årets resultat	455 244	482 857	-245 512	668 342	591 000
Resultat exklusive avskrivningar	906 242	933 855	205 486	1 119 340	1 052 000
Balansomslutning	17 253 546	17 274 439	17 702 963	18 582 672	18 561 000
Soliditet %	22	19	16	16	13
Likviditet %	195	182	170	142	168
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0	0	0	0
Driftkostnader, kr/m ²	344	361	516	291	299
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	318	361	341	272	272
Ränta, kr/m ²	37	30	29	46	46
Lån, kr/m ²	3 128	3 300	3 514	3 640	3 647
Skuldkvot %	3,90	4,12	4,54	4,65	4,92



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 i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	222 797	2 490 016	70 989	482 857
Extra reservering för underhåll		455 244	-455 244	
Disposition enl. årsstämmobeslut			482 857	-482 857
Reservering underhållsfond		255 000	-255 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-78 183	78 183	
Nya insatser och upplåtelseavgifter				
Överföring från uppskrivningsfonden				
Årets resultat				455 244
Vid årets slut	222 797	3 122 077	-78 215	455 244

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	553 846
Årets resultat	455 244
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-255 000
Extra avsättning till underhållsfonden	-455 244
Årets ianspråktagande av underhållsfond	78 183
Summa	377 029

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **377 029**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 246 820	3 239 782
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 951	25 349
Summa rörelseintäkter		3 284 771	3 265 131
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 409 660	-1 470 968
Övriga externa kostnader	Not 5	-739 450	-674 610
Personalkostnader	Not 6	-79 801	-76 377
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-450 998	-450 998
Summa rörelsekostnader		-2 679 909	-2 672 954
Rörelseresultat		604 862	592 178
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	9 264
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 412	2 390
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-152 030	-120 974
Summa finansiella poster		-149 618	-109 321
Resultat efter finansiella poster		455 244	482 857
Årets resultat		455 244	482 857

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	15 464 480	15 915 479
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 464 480	15 915 479
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	96 500	96 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		96 500	96 500
Summa anläggningstillgångar		15 560 980	16 011 979
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	-923	-227
Övriga fordringar	Not 15	74 071	73 404
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	234 150	88 445
Summa kortfristiga fordringar		307 298	161 622
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 385 268	1 100 838
Summa kassa och bank		1 385 268	1 100 838
Summa omsättningstillgångar		1 692 566	1 262 460
Summa tillgångar		17 253 546	17 274 439

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		222 797	222 797
Fond för yttre underhåll		3 122 077	2 490 016
Summa bundet eget kapital		3 344 874	2 712 813
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-78 215	70 989
Årets resultat		455 244	482 857
Summa fritt eget kapital		377 029	553 846
Summa eget kapital		3 721 903	3 266 659
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	12 662 625	13 312 625
Summa långfristiga skulder		12 662 625	13 312 625
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	150 000	150 000
Leverantörsskulder	Not 19	163 053	23 002
Skatteskulder	Not 20	10 320	7 088
Övriga skulder	Not 21	101 679	100 179
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	443 966	414 886
Summa kortfristiga skulder		869 018	695 155
Summa eget kapital och skulder		17 253 546	17 274 439

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	Antal år
Byggnader	Färdigavskriven
Standardförbättringar Säkerhetsdörrar	40
Balkongrenovering, byggnad källare mm	40
Fönster	40
Stamrenovering	50
Markanläggning	Färdigavskriven

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	2 789 640	2 789 640
Hyror, lokaler	28 893	25 780
Hyror, garage	58 444	58 696
Hyror, p-platser	40 250	39 923
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-333	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-316	-568
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 353	-2 991
Vattenavgifter	148 853	137 712
Elavgifter	184 742	191 590
Summa nettoomsättning	3 246 820	3 239 782

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Övriga ersättningar	7 955	9 935
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-7
Erhållna statliga bidrag	30 000	0
Försäkringsersättningar	0	15 421
Summa övriga rörelseintäkter	37 951	25 349

Övriga ersättningar avser panter och överlåtelser

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-108 184	0
Reparationer	-71 773	-143 995
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-96 890	-92 393
Försäkringspremier	-59 920	-56 154
Kabel- och digital-TV	-130 765	-128 324
Radonmätning	-10 080	0
Återbäring från Riksbyggen	0	8 100
Serviceavtal	-14 500	-22 347
Obligatoriska besiktningar	-19 782	-91 250
Snö- och halkbekämpning	-3 125	-40 174
Drift och förbrukning, övrigt	26 250	0
Förbrukningsinventarier	-18 117	-19 495
Vatten	-132 806	-96 186
Fastighetsel	-273 752	-275 717
Uppvärmning	-400 870	-420 534
Sophantering och återvinning	-89 760	-74 122
Förvaltningsarvode drift	-5 587	-18 377
Summa driftkostnader	-1 409 660	-1 470 968

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode administration	-711 290	-643 063
IT-kostnader	-616	-762
Arvode, yrkesrevisorer	-8 125	-7 125
Övriga förvaltningskostnader	-3 535	-5 124
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 162	-9 737
Kontorsmateriel	0	-2 091
Telefon och porto	-321	-88
Medlems- och föreningsavgifter	-4 425	-4 425
Bankkostnader	-1 977	-2 195
Summa övriga externa kostnader	-739 450	-674 610

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Styrelsearvoden	-7 700	-7 700
Sammanträdesarvoden	-48 510	-46 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 550	-3 550
Övriga kostnadsersättningar	-469	-877
Övriga personalkostnader	-1 522	0
Sociala kostnader	-18 050	-18 050
Summa personalkostnader	-79 801	-76 377

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

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-450 998	-450 998
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-450 998	-450 998

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	9 264
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	9 264

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	2 412	2 390
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 412	2 390

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-152 030	-120 969
Övriga räntekostnader	0	-5
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-152 030	-120 974

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	2 262 997	2 262 997
Mark	522 200	522 200
Tillkommande utgifter	20 891 729	20 891 729
Markanläggning	200 563	200 563
Omklassificeringar m.m.	1 749 000	1 749 000
	25 626 489	25 626 489
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	25 626 489	25 626 489

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-2 262 997	-2 262 997
Standardförbättringar	-5 498 450	-5 047 452
Markanläggningar	-200 563	-200 563
Omklassificeringar m.m.	-1 749 000	-1 749 000
	-9 711 010	-9 260 012

Årets avskrivningar

Årets avskrivning tillkommande utgifter	-450 998	-450 998
	-450 998	-450 998

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Ackumulerade upp- och nedskrivningar**

	-10 162 008	-9 711 010
--	--------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	15 464 480	15 915 479
Mark	522 200	522 200
Tillkommande utgifter	14 942 280	15 393 279

Taxeringsvärden

Bostäder	68 000 000	68 000 000
Lokaler	1 115 000	1 115 000
Totalt taxeringsvärde	69 115 000	69 115 000
<i>varav byggnader</i>	<i>36 361 000</i>	<i>36 361 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>32 754 000</i>	<i>32 754 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	206 426	206 426
	206 426	206 426
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	206 426	206 426
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-206 426	-206 426
	-206 426	-206 426
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Andra långfristiga fordringar	96 500	96 500
Summa andra långfristiga fordringar	96 500	96 500
<i>Avser andelar i Riksbyggen</i>		

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	-923	-227
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-923	-227

Not 15 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	74 071	73 404
Summa övriga fordringar	74 071	73 404

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	9 829	0
Förutbetalda försäkringspremier	20 079	19 760
Förutbetalt förvaltningsarvode	163 342	53 990
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	10 712
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	10 900	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 000	3 983
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	234 150	88 445

Not 17 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Handkassa	7 377	8 015
Bankmedel	704 802	702 390
Transaktionskonto	673 089	390 434
Summa kassa och bank	1 385 268	1 100 838

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	12 812 625	13 462 625
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-150 000	-150 000
Långfristig skuld vid årets slut	12 662 625	13 312 625

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,99%	2020-11-11	3 347 500,00	0,00	600 000,00	2 747 500,00
NORDEA	1,07%	2020-12-28	4 315 125,00	0,00	50 000,00	4 265 125,00
NORDEA	0,92%	2021-02-26	5 800 000,00	0,00	0,00	5 800 000,00
Summa			13 462 625,00	0,00	650 000,00	12 812 625,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns lån med villkorsändringsdag under år 2020 (nästkommande räkenskapsår). Dessa lån ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånet skulle redovisas som kortfristiga skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 19 Leverantörsskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Leverantörsskulder	163 053	23 002
Summa leverantörsskulder	163 053	23 002

Not 20 Skatteskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	96 890	92 393
Debiterad preliminärskatt	-86 570	-85 305
Summa skatteskulder	10 320	7 088

Not 21 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	97 874	100 179
Skuld för moms	-53	0
Clearing	3 858	0
Summa övriga skulder	101 679	100 179

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna sociala avgifter	19 660	18 050
Upplupna räntekostnader	25 143	8 583
Upplupna elkostnader	13 436	24 067
Upplupna vattenavgifter	25 466	9 473
Upplupna värmekostnader	17 568	17 000
Upplupna kostnader för renhållning	7 988	4 035
Upplupna revisionsarvoden	9 000	9 000
Upplupna styrelsearvoden	57 450	57 450
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 425	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	263 830	267 228
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	443 966	414 886

Not Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	18 187 800	18 187 000

Eventualförpliktelser

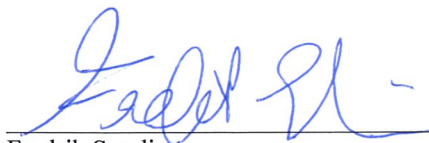
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Uppsala 2020-10-13
Ort och datum



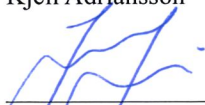
Fredrik Sundin



Kjell Adriansson



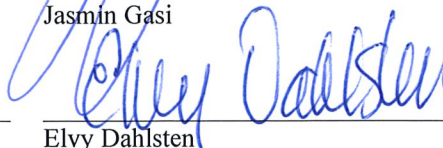
Peter Johansson



Jasmin Gasi



Jonas Blomgren



Elvy Dahlsten

Vår revisionsberättelse har lämnats

Borev Revisionsbyrå AB



TOMAS ERICSON
Auktoriserad revisor



Pontus Beverskog
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Uppsalahus nr 9, org.nr 717600-6257

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Uppsalahus nr 9 för räkenskapsåret 2019-09-01 – 2020-08-31.

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 augusti 2020 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. Revisorens 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 revisionssed 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 utfört 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 9 för räkenskapsåret 2019-09-01 – 2020-08-31 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 revisionssed 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.

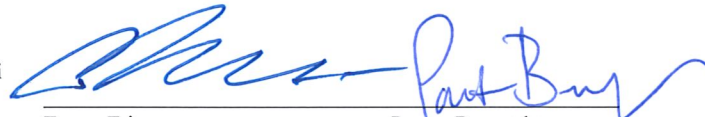
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 12 november 2020



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Pontus Beeverskog
Förtroendevald revisor

RB BRF Uppsalahus 9

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Uppsalahus 9 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

