
Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

RB BRF Uppsalahus 14
Org nr: 717600-6174



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	12
Balansräkning.....	13
Noter.....	15

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Uppsalahus 14 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2018-09-01 till 2019-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 179% till 204%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 247 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 035 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Löten 10:1, 10:2, 10:3 och 10:4 i Uppsala kommun. På fastigheterna finns 16 byggnader med 303 lägenheter uppförda. Dessutom finns separata byggnader för garage och sophus.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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.	>5 r.o.k.	Summa
24	87	128	64			303

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
	42	109	162

Total tomtarea 51 062 m²

Bostäder bostadsrätt 23 623 m²

Total bostadsarea 23 623 m²

Lokaler hyresrätt 1 539 m²

Total lokalarea 1 539 m²

Årets taxeringsvärde 255 712 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 203 484 000 kr

Riksbyggens kontor i Uppland 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 följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning & IMD el
Uppsala Fastighetstjänst AB	Fastighetsservice
Ownit	Bredband
Com Hem AB	Kabel-TV
Parkia	Parkeringsövervakning
Returpapperscentralen, avslutat	Sophämtning
RagnSells & Uppsala Vatten & Avfall	Sophämtning
Anticimex	Hyra elektroniska råttfällor
Bixia AB	El
Vattenfall Kundservice AB	Uppvärmning
Uppsala Vatten & Avfall AB	Vatten

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 1 550 tkr och planerat underhåll för 1 631 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades i mars 2019

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 263 tkr.

4

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Vindsanering	2015-2016
Relining	2014-2016
Markytor	2016
Takrenovering	2016
Avgasningsutrustning - UC, avfuktare och tvättmaskiner	2017
Införande av IMD - Individuell mätning av el	2016
Ventilationsförbättrande åtgärder - injustering	2017
Radonsanering	2017-2018
Målningsarbeten - fönster och fasadplåtar	2017-2018
LED belysning trapphus	2018
OVK	2018

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Tvättstugor	37 993 kr
Trapphus- & ytterbelysning, säkerhetsventiler	217 603 kr
Målning takfot/stensivor	1 079 474 kr
Markytor (trädgård, grävning och asfalt)	276 433 kr

Planerat underhåll

	År
Trädgårdsplanering	2019-2020
Rengöring ventilationskanaler	2020
Källarfönster	2020
OVK	2021
Trapphus	2021
Asfalt, mark	
Byte av kall - & varmvattenledning	
Ytterbelysning	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Birgitta Andersson	Ordförande	2021
Staffan Hagelin Gille	Vice ordförande	2020
Bo Thunholm	Sekreterare	2020
Anita Ljungström	Ledamot	2021
Ulf Ålander	Ledamot	2021
Ulrika Båth	Ledamot Riksbyggen	Tills vidare

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Åsa Morén	Suppleant	2020
Frida Larsson	Suppleant	2021
Camilla Edman	Suppleant Riksbyggen	Tills vidare

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
Malin Sundman	Föreningsvald revisor
Revisor Deloitte	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleant
Anders Bywall

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars-Inge Karlsson	2020
Gunnar Lundgren	2020

Väsentliga händelser under räkenskapsåret Styrelsens verksamhetsberättelse

Styrelsens arbete:

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden.
Styrelsen har haft Öppet hus på expeditionen en måndag per månad under höst och vår.
Styrelsens ledamöter har deltagit i kurser som anordnats av Riksbyggen.
Information har givits till medlemmarna genom Stagneliusbladet, anslag i trapphusen och föreningens webbplats.
Utredning av laddningsstolpar har påbörjats.

Nya och ändrade avtal:

Avgifterna för lägenheterna har höjts med 5 % fr.o.m. 2019-07-01.
Styrelsen har arbetat med åtgärder som behövs med GDPR (Allmänna dataskyddsförordningen).
Ragn-Sells har tagit över sophämtningen fr.o.m. 2019-01-02. Uppsala Vatten kommer även fortsättningsvis att ansvara för brännbart avfall.
Uppsala kommun har genomfört tillsyn angående hälsa och miljö.

Trivsel:

Loppis ägde rum på tennisplanen 2018-09-16.
Inventering har genomförts av kvarglömda bokningar i tvättstugorna. 12 lägenhetsinnehavare hade kvarglömda bokningar.
Trivselregler har tagits fram och delats ut till föreningsmedlemmarna.
Källarinventering och rensning av trapphusförråd har genomförts.
Grannsamverkan har införts.

Underhåll och förbättringar i utemiljön:

Ny utomhusbelysning har monterats vid entréer, källardörrar och sophus.
LED-belysning har monterats i sophusen.
Problem med stuprör och slukhål efter skyfall har åtgärdats.
Asfaltering har utförts på ett antal platser inom föreningen.
Beslut har tagits om rensning av cyklar.

Underhåll och förbättringar på byggnaderna:

Målning av stenskivor och takfot har avslutats.
Planering av målning av fönsterplåtar på balkongerna har påbörjats.
Ytterligare ett däckförråd har iordningsställt vid Heidenstamsgratan 35.
Brandsyn har genomförts.
Arbete med värme och ventilation samt fukt- och vattenskador har utförts i ett antal lägenheter.
Projektering för stambyte avseende varm- och kallvatten, golvbrunnar och utgående stammar samt ventilation och elsanering har påbörjats med hjälp av Riksbyggens ombyggnadsavdelning.
Radonsugar har installerats i de källarlösa husen.
Ett antal garageportar har åtgärdats.
Utrymmen mellan garagelängor utmed Gamla Uppsalagatan har inhägnats.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 404 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 37 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 38 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 403 personer.

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

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 592 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 27 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 27 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 592 kr/m²/år.

En vanlig nivå på månadsavgiften (årsavgiften) är 500 – 700 kr/m²/år. Källa; <http://borattkoparskolan.se/>

Genomsnittet för Sverige 2014 är 669 kronor per kvadratmeter.

Källa;<http://www.mynewsdesk.com/se/pressreleases/avgiftsnivaan-i-bostadsraettsfoereningar-spelar-stor-roll-foer-slutpriser-1253630>

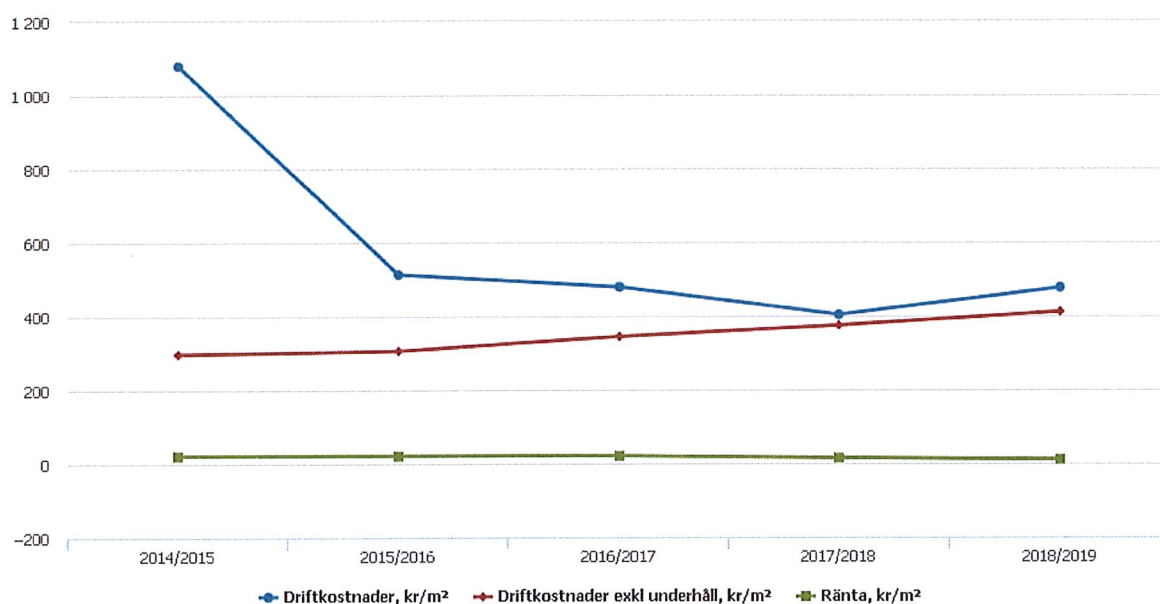
Lån/kvadratmeter för 2018 är 937 kr/kvm

Ett fingervisande mått är att titta på skuldsättningen per kvadratmeter. I regel brukar man säga att under 5000 kr/kvm är bra och över 10 000 kr/kvm är mindre bra. Källa;Boupplysningen, Borätt-köparskolan.

<http://www.boupplysningen.se/bo/bostadsratt/bostadsr%C3%A4ttf%C3%B6rening>

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	15 817 379	14 786 601	13 950 774	12 597 803	11 945 393
Resultat efter finansiella poster	1 787 689	1 789 172	-694 957	-3 661 000	-18 235 000
Årets resultat	1 787 689	1 789 172	-694 957	-3 661 000	-18 235 000
Resultat exklusive avskrivningar	3 034 606	3 036 115	551 043	-2 115 000	-16 989 000
Balansomslutning	20 183 322	17 489 267	20 979 396	18 356 000	18 991 000
Soliditet %	-37	-53	-52	-56	-36
Likviditet %	204	179	248	112	90
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	593	556	526	503	479
Driftkostnader, kr/m ²	477	404	479	513	1 079
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	412	375	345	306	297
Ränta, kr/m ²	11	15	21	21	21
Lån, kr/m ²	937	962	1 243	1 049	904



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 558 794	1 498 616	0	2 798 545	-17 841 369	1 789 172
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 789 172	-1 789 172
Reservering underhållsfond				2 263 000	-2 263 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 628 702	1 628 702	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						1 787 689
Vid årets slut	2 558 794	1 498 616	0	3 432 843	-16 686 495	1 787 689

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-16 052 197
Årets resultat	1 787 689
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 263 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 628 702
Summa	-14 898 806

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **- 14 898 806**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	15 817 379	14 786 601
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 116 432	505 632
Summa rörelseintäkter		16 933 811	15 292 233
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-12 003 858	-10 167 759
Övriga externa kostnader	Not 5	-869 499	-926 475
Personalkostnader	Not 6	-762 089	-791 542
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 246 916	-1 246 943
Summa rörelsekostnader		-14 882 362	-13 132 720
Rörelseresultat		2 051 449	2 159 514
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 440	1 440
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	10 987	1 256
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-276 187	-373 037
Summa finansiella poster		-263 760	-370 342
Resultat efter finansiella poster		1 787 689	1 789 172
Årets resultat		1 787 689	1 789 172

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	10 643 694	11 890 610
Summa materiella anläggningstillgångar		10 643 694	11 890 610
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	15 000	15 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		15 000	15 000
Summa anläggningstillgångar		10 658 694	11 905 610
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	13 941	21 321
Övriga fordringar	Not 14	223 128	257 980
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	1 663 772	248 285
Summa kortfristiga fordringar		1 900 841	527 586
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	7 623 786	5 056 071
Summa kassa och bank		7 623 786	5 056 071
Summa omsättningstillgångar		9 524 628	5 583 657
Summa tillgångar		20 183 322	17 489 267

a

Balansräkning

Belopp i kr	2019-08-31	2018-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	4 057 410	4 057 410	
Fond för yttre underhåll	3 432 843	2 798 545	
Summa bundet eget kapital	7 490 253	6 855 955	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-16 686 495	-17 841 369	
Årets resultat	1 787 689	1 789 172	
Summa fritt eget kapital	-14 898 806	-16 052 197	
Summa eget kapital	-7 408 553	-9 196 242	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	22 920 951	23 566 987
Summa långfristiga skulder		22 920 951	23 566 987
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	646 036	646 036
Leverantörsskulder	Not 18	1 328 649	266 428
Övriga skulder	Not 19	158 061	165 089
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	2 538 177	2 040 969
Summa kortfristiga skulder		4 670 923	3 118 522
Summa eget kapital och skulder		20 183 322	17 489 267

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 <i>till 2020</i>	Linjär	30
Balkong, <i>till 2027</i>	Linjär	25
Säkerhetsdörrar <i>till 2047</i>	Linjär	40
Stamreovering <i>till 2028</i>	Linjär	15
Ventilationsbyte <i>till 2027</i>	Linjär	20
Fjärrvärmeinstallation <i>till 2022</i>	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

9

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	14 012 750	13 145 361
Hyror, lokaler	70 560	66 360
Hyror, garage	499 500	472 450
Hyror, p-platser	209 880	198 260
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	3 550	-6 025
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	515	-4 940
Rabatter	-2 160	0
Elavgifter	1 022 784	915 135
Summa nettoomsättning	15 817 379	14 786 601

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Pant och överlåtelseavgifter	62 020	55 055
Fakturerade kostnader, <i>Parkia</i>	4 800	4 800 ¹
Fakturerade kostnader, <i>boende – bl.a. försäkringsärenden</i>	48 806	7 549 ¹
Fakturerade kostnader, <i>boende – bl.a. försäkringsärenden, osäker fordran</i>	58 942	0
Andrahandsuthyrning	36 605	28 390
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	1
Övriga rörelseintäkter	295	8 352
Påminnelseavgift ² och inkasso	13 645	6 135
Försäkringsersättningar	891 317	395 350
Summa övriga rörelseintäkter	1 116 432	505 632

¹ Dessa siffror var hopslagna föregående år 4 800+7 549kr=12 349 kr

² Tillkommit i år; låg tidigare på 2813

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-1 631 403	-721 146
Reparationer	-1 550 320	-547 750
Fastighetsskatt	-474 351	-449 951
Försäkringspremier	-250 150	-218 286
Kabel- och digital-TV	-397 162	-332 617
Radonsanering	-362 066	0
Återbäring från Riksbyggen	13 100	9 875
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 262	0
Serviceavtal	-117 251	-103 955
Obligatoriska besiktningar, <i>avflyttningskontroller</i>	-42 630	-29 928
Bevakningskostnader	0	-37 935
Övriga utgifter, köpta tjänster	-14 990 ³	0
Snö- och halkbekämpning	-272 962	-339 537
Försäkringsärenden	0	-602 542
Drift och förbrukning, övrigt	-60 540 ⁴	0
Förbrukningsmaterial & inventarier	-78 395	-55 357
Vatten	-811 093	-674 714
Fastighetsel	-1 651 397	-1 607 422
Uppvärmning	-2 787 219	-2 820 156
Sophantering och återvinning	-348 625	-427 110
Förvaltningsarvode drift, <i>fastighetsskötsel</i>	-1 161 141	-1 209 229
Summa driftkostnader	-12 003 858	-10 167 759

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Förvaltningsarvode administration	-604 773	-619 070
IT-kostnader	-2 857	-5 713
Arvode, yrkesrevisorer	-22 500	-23 500
Övriga förvaltningskostnader	-30 784 ⁵	-118 919
Kreditupplysningar	-13 476	-7 200
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-66 901	-60 139
Kontorsmateriel	-15 876	-10 751
Stagneliusbladet	-25 575	-31 000
Telefon och porto	0	-1 125
Befarade förluster, <i>försäkringsärenden</i>	-58 392	0
Tidskrifter och facklitteratur	-1 823	0
Medlems- och föreningsavgifter	-20 742	-29 413
Bankkostnader	-1 991	-7 347
Övriga externa kostnader	-3 810	-12 299
Summa övriga externa kostnader	-869 499	-926 475

³ Grävningstjänster

⁴ Energideklaration mm.

⁵ Stämmokostnader mm.

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Lön till kollektivanställda	-359 861	-351 681
Uttagsskatt	-103 547	-103 740
Styrelsearvoden	-136 000	-135 400
Sammanträdesarvoden	-65 800	-79 900
Arvode till föreningsrevisor, valberedning samt bilersättning	-9 000	-9 204
Pensionskostnader	-1 053	-1 077
Sociala kostnader	-86 829	-110 541
Summa personalkostnader	-762 089	-791 542

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

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Avskrivning Byggnader	-655 836	-655 836
Avskrivning Byggnader, föregående år, <i>ligger nu under standardförbättringar</i>		-202 932
Avskrivning Markanläggningar	-38 500	-38 500
Avskrivningar standardförbättringar	-552 581	-349 664
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 246 916	-1 246 943

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 440	1 440
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 440	1 440

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	9 945	768
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 042	488
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 987	1 256

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-276 033	-373 037
Övriga räntekostnader	-154	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-276 187	-373 037

9

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Byggnader	19 511 113	19 511 113
Byggnadsinventarier	0	5 077 414 ⁷
Mark	3 309 000	3 309 000
Standardförbättring	16 200 910	11 123 496 ⁶
Anslutningsavgifter	1 157 829	1 157 829
Markanläggning	577 500	577 500
	40 756 352	40 756 352
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	40 756 352	40 756 352

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-18 199 762	-20 590 523 ⁸
Anslutningsavgifter	-1 157 829	-1 157 829
Standardförbättring	-9 084 651 ⁹	-5 485 412
Markanläggningar	-423 500	-385 000
	- 28 865 742	- 27 618 764
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-655 836	-858 779 ¹⁰
Årets avskrivning standardförbättring	-552 581 ¹¹	-349 664
Årets avskrivning markanläggningar	-38 500	-38 500
	- 1 246 916	- 1 246 943
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 30 112 658	- 28 865 707

Restvärde enligt plan vid årets slut	10 643 694	11 890 645
Varav		
Byggnader	655 515	3 139 225
Mark	3 309 000	3 309 000
Standardförbättring	6 563 679	5 288 420
Markanläggningar	115 500	154 000

Taxeringsvärden

Bostäder	250 000 000	199 000 000
Lokaler	5 712 000	4 484 000
Totalt taxeringsvärde	255 712 000	203 484 000
varav byggnader	176 203 000	144 899 000
varav mark	79 509 000	58 585 000

⁷ Byggnader balkong (byggnadsinventarier) har under verksamhetsåret 2018-2019 omklassificerats till *standardförbättringar* för att bättre matcha anläggningsredovisningen med rådande redovisningspraxis. Detta gör att jämförelsesiffrorna mellan åren skiljer sig på byggnader balkong och standardförbättringar.

⁸ 17 544 086 kr (byggnad) + 3 046 453 kr (byggnadsinventarier)

⁹ 5 485 442 kr (standardförbättring) + 3 046 453 kr (byggnadsinventarier)

¹⁰ 655 676 kr (byggnad) + 203 092 kr (byggnadsinventarier) + 11 kr, differens från tidigare migrering då man bytt från progressiv till linjär avskrivning

¹¹ 349 484 kr (standardförbättring) + 203 097 kr (byggnadsinventarier). Belopp enligt anläggningsregister – framtida avskrivningar.

9

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Andra långfristiga fordringar	15 000 ¹²	15 000 ¹²
Summa andra långfristiga fordringar	15 000	15 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	13 941	21 321
Kundfordringar	58 392 ¹³	0
Osäkra hyres- och kundfordringar	-58 392 ¹³	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	13 941	21 321

Not 14 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattefordringar	210 586	234 986
Skattekonto	12 542	12 542
Övriga kortfristiga fordringar	0	10 452
Summa övriga fordringar	223 128	257 980

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter	7 466	500
Förutbetalda försäkringspremier	88 310	73 529
Förutbetalda driftkostnader	70 404	82 250
Förutbetalt förvaltningsarvode	55 082	49 630
Förutbetald kabel-tv-avgift	33 185	32 926
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 409 325	9 450
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 663 772	248 285

Not 16 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Bankmedel	3 204 205	201 225
Transaktionskonto	4 419 582	4 854 846
Summa kassa och bank	7 623 786	5 056 071

¹² Garantikapital, andelar i Intresseföreningen

¹³ Försäkringsärenden

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	23 566 987	24 213 023
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-646 036	-646 036
Långfristig skuld vid årets slut	22 920 951	23 566 987

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,47%	2019-09-30	2 718 750,00	0,00	75 000,00	2 643 750,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2019-12-30	5 141 148,00	0,00	133 536,00	5 007 612,00
STADSHYPOTEK	0,68%	2020-03-05	1 904 000,00	0,00	119 000,00	1 785 000,00
STADSHYPOTEK	0,67%	2020-03-09	4 230 375,00	0,00	43 500,00	4 186 875,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2021-04-30	2 418 750,00	0,00	25 000,00	2 393 750,00
STADSHYPOTEK	1,03%	2021-12-30	4 175 000,00	0,00	150 000,00	4 025 000,00
STADSHYPOTEK	1,29%	2022-09-30	3 625 000,00	0,00	100 000,00	3 525 000,00
Summa			24 213 023,00	0,00	646 036,00	23 566 987,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 646 036 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 584 144 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 20 336 807 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Leverantörsskulder	1 328 649	266 428
Summa leverantörsskulder	1 328 649	266 428

Not 19 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	40 059	44 071
Skuld för uttagsskatt	104 662	104 665
Skuld sociala avgifter och skatter	13 154	14 683
Avräkning hyror och avgifter	0	1 445
Inbetalning inkommen på bokslutsdagen, ej placerad ännu	186	225
Summa övriga skulder	158 061	165 089

9

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna löner	22 740	16 250
Upplupna sociala avgifter	50 000	64 240
Upplupna räntekostnader	46 382	50 701
Upplupna elkostnader	117 208	112 893
Upplupna vattenavgifter	145 396	128 842
Upplupna värmekostnader	111 263	108 005
Upplupna kostnader för renhållning	44 537	44 537
Upplupna revisionsarvoden	23 500	23 500
Upplupna styrelsearvoden	204 000	204 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	255 950	5 013
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	287 591	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 229 609	1 282 989
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 538 177	2 040 969

Not Ställda säkerheter	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckningar	30 163 600	30 163 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har lån nummer 296810 bundits till år 2024 mot nuvarande ränta 0,83 %

Styrelsens underskrifter

Uppsala 21 okt 2019
Ort och datum

Birgitta Andersson

Birgitta Andersson

Staffan Hagelin Gille

Staffan Hagelin Gille

Bo Thunholm

Bo Thunholm

Anita Ljungström

Anita Ljungström

Ulf Ålander

Ulf Ålander

Ulrika Båth

Ulrika Båth

Revisorernas underskrifter

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10/12 2019.

Elisabeth Hallström

Elisabeth Hallström

Deloitte, Auktoriserad revisor

Malin Sundman

Malin Sundman

Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i RB BRF Uppsalahus 14
organisationsnummer 717600-6174**

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Uppsalahus 14 för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen,

däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB BRF Uppsalahus 14 för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om

ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den 10 december 2019

Deloitte AB

Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB BRF Uppsalahus 14 , org. nr. 717600-6174

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i RB BRF Uppsalahus 14, org. nr. 717600-6174 för räkenskapsår 2018-09-01 - 2019-08-31.

Det är styrelsen som ansvarat för årsredovisningen och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i årsredovisningen. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

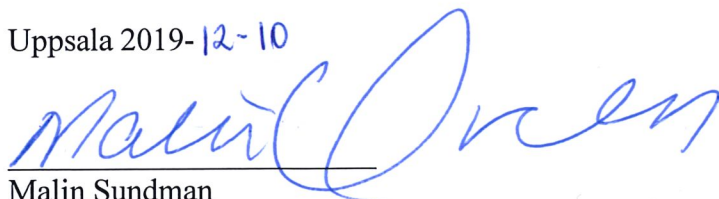
Jag har även granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller bostadsrättslagen.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, varför jag tillstryker att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar eller bostadsrättslagen, varför jag tillstyrker att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 2019-12-10



Malin Sundman

Av föreningsstämman utsedd internrevisor

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 lägenhetsstorlek 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.

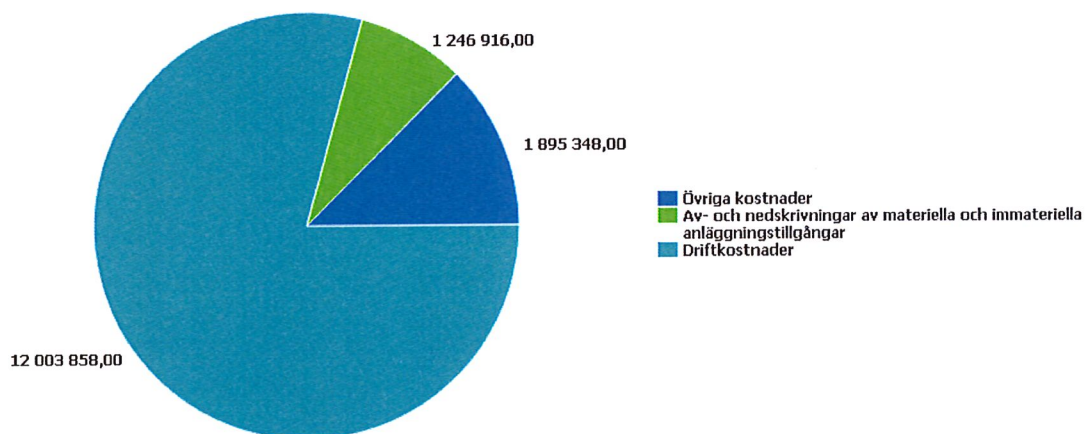
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

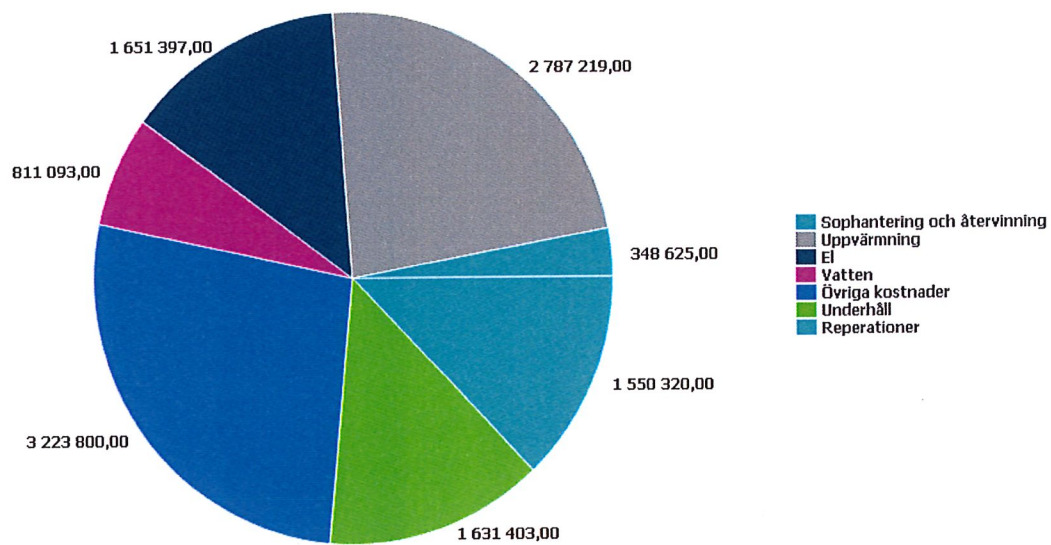
Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-08-31	2018-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	12 003 858	10 167 759
Övriga externa kostnader	869 499	926 475
Personalkostnader	762 089	791 542
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 246 916	1 246 943
Finansiella poster	263 760	370 342
Summa kostnader	15 146 122	13 503 061



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2018	2017
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	987 000	1 117 775
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	126 682	91 454
Trädgårdsskötsel extra debiterat	47 458	0
Radon	362 066	0
Rabatt/återbäring från RB	-13 100	-9 875
Systematiskt brandskyddsarbete	5 262	0
Serviceavtal	117 251	103 955
Obligatoriska besiktningsekostnader <i>avflyttningskontroller</i>	42 630	23 678
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	6 250
Bevakningskostnader	0	37 935
Övriga utgifter för köpta tjänster	14 990	0
Snö- och halkbekämpning	272 962	339 537
Reparation, utgift materialinköp, bostäder	7 814	0
Reparation, utgift för materialinköp, gemensamma utrymmen	6 868	12 299
Reparation, utgift för köpta tjänster, bostäder	30 886	30 437
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	24 234	6 206
Reparation Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	15 016	29 129
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	43 654	28 875
Reparation Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	70 539	90 572
Reparation Installationer köpta tjänster Värme	43 919	53 536
Reparation Installationer köpta tjänster Ventilation	21 526	15 204
Reparation Installationer köpta tjänster Tele/TV/Porttelefon	0	34 313
Reparation Installationer köpta tjänster Låssystem	7 407	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	0	39 119
Reparation Huskropp köpta tjänster Tak	16 875	0
Reparation Huskropp köpta tjänster Fönster	5 903	0
Reparation Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	24 443	24 969
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	16 479	55 711
Reparation Markytor köpta tjänster Hårdgjorda ytor	102 375	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, garage & p-platser	18 955	1 000
Reparation Garage köpta tjänster	0	21 706
Övriga Reparationer	28 100	2 817
Vattenskador	1 065 327	704 399
Underhåll, utgift för materialinköp, garage&p-platser	2 701	0
Underhåll, Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	37 993	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, installationer	202 178	360 314
Underhåll, Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	14 919	0
Underhåll, Installationer köpta tjänster Värme	506	100 910
Underhåll, Installationer köpta tjänster Ventilation	0	8 809
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	1 076 754	251 113
Underhåll, Huskropp köpta tjänster Balkonger	2 721	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	97 375	0
Underhåll, Markytor köpta tjänster Planteringar	179 058	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, garage&p-platser	17 198	0
Fastighetsel	1 651 397	1 607 422
Uppvärmning	2 787 219	2 820 156
Vatten	811 093	674 714
Sophämtning	348 625	427 110
Fastighetsförsäkring	250 150	218 286
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	397 162	332 617
Övriga fastighetskostnader, Energideklaration	60 540	0
Fastighetsskatt	474 351	449 951
Förbrukningsinventarier	10 425	7 113
Förbrukningsmaterial	67 970	48 243
Summa driftkostnader	12 003 858	10 167 759



RB BRF Uppsalahus 14

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Uppsalahus 14 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

