
Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RB BRF Uppsalahus 14
Org nr: 717600-6174



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Uppsalahus 14 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 204% till 215%.

Årets resultat är 3 998 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 1 247 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 5 244 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.	Summa
24	87	128	64	303

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
42	111	162

Total tomtarea	51 062 m ²
Total bostadsarea	23 623 m ²
Total lokalarea	1 577 m ² ¹

Årets taxeringsvärde	255 712 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	255 712 000 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 Riksbyggen resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

¹ ¹ Ytan för lokaldel har korrigerats. Tidigare 1539 m² (endast lokal bostadsrätt) och nu 1577 m² (enligt fastighetstaxering)

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk, teknisk förvaltning och IMD el
Uppsala Fastighetstjänst AB	Fastighetsservice
Ownit	Bredband
Anticimex AB	Hyra elektroniska råttfällor i stammar
Anticimex AB	Smart box
ComHem AB	Kabel-TV
Parkia	Parkeringsövervakning
Ragn-Sells, Uppsala Vatten och Avfall AB	Sophämtning
Bixia AB	El
Vattenfall Kundservice AB	Uppvärmning
Uppsala Vatten och 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 449 tkr inklusive vattenskador och planerat underhåll för 653 tkr. Kostnaderna 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.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Vindsanering	2015-2016
Relining	2014-2016
Markytor	2016
Takrenovering	2016
Införande av IMD - Individuell mätning av el	2016
Avgasningsutrustning - UC, avfuktare och tvättmaskiner	2017
Ventilationsförbättrande åtgärder - injustering	2017
Radonsanering	2017-2018
Målningsarbeten - fönster och fasadplåtar	2017-2018
LED belysning trapphus	2018
OVK	2018
Markytor (trädgård, grävning & asfalt)	2018-2019
Trapphus- & ytterbelysning, säkerhetsventiler	2019
Målning takfot/stenskvivor	2019
Tvättstugor	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Tvättmaskin	77 207
Byte av DUC	31 375
Målning fönsterbleck balkonger	105 009
Trädgårdsarbeten, asfaltering och staket vi parkeringsplats	439 028

Planerat underhåll

	År
OVK, rengöring av ventilationskanaler	2020-2021
Byte av kall och varmvattenledning samt låssystem	2021--
Trapphus - målning	2022--
Markarbeten inklusive ytterbelysning och cykelställ	2023--

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	2022
Bo Thunholm	Sekreterare	2022
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	2022
Frida Larsson	Suppleant	2021
Camilla Edman	Suppleant Riksbyggen	Tills vidare

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
Revisor Deloitte	Auktoriserad revisor
Malin Sundman	Föreningsvald revisor

Revisorssuppleant - föreningsvald

Ludvig Eriksson

Valberedning

Gunnar Lundgren, sammankallande

Lars-Inge Karlsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens arbete:

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden. Ett antal möten med Riksbyggens ombyggnadsavdelning har genomförts. Månadsmöten med Uppsala Fastighetstjänst har genomförts. Ronderingar med Riksbyggens tekniska förvaltare har genomförts. Styrelsen har haft Öppet hus på expeditionen en måndag per månad under hösten och en måndag under våren. Ett antal Öppet hus har ställts in på grund av coronaviruset. 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 genomförts. Överlåtelse och andrahandsuthyrningar har behandlats. Ansökningar angående ombyggnad och renovering av lägenheter har behandlats. Rättelseanmälningar bland annat angående störande grannar har behandlats.

Nya och ändrade avtal:

Avgifterna för lägenheterna har inte förändrats. Styrelsen har arbetat med åtgärder som behövs med GDPR (Allmänna dataskyddsförordningen). Nytt avtal har tecknats med Uppsala Fastighetstjänst. Tilläggsavtal har tecknats med Riksbyggen ang. momsredovisning för IMD-el. Nytt avtal har tecknats med Anticimex för bekämpning av råttor.

Trivsel:

Ytterligare utrustning har införskaffats för bekämpning av råttor. Möjligheter har undersökts att införa kameraövervakning i soprummen. Rensning av cyklar har genomförts och kvarvarande cyklar har avyttrats.

Inventering har påbörjats av kvarglömda bokningar i tvättstugorna.
Bokningstavla kommer att införas för grovtvättstugan fr.o.m. oktober 2020.
Sommarfesten blev tyvärr inställd på grund av coronaviruset.

Underhåll och förbättringar i utemiljön:

Underhåll av träd och buskar samt markarbeten har genomförts enligt den långsiktiga planeringen.
Målning av lekplatser pågår.
Staket har monterats på ett antal platser.
Pollare har installerats vid ett antal infarter för att förhindra okynneskörning.
Armatur med rörelsedetektor har installerats på garagegaveln intill sandfickan.

Underhåll och förbättringar på byggnaderna:

Målning av fönsterplåtar på balkongerna har påbörjats.
Brandsyn av garagen har genomförts.
Brandvarnare har gått igenom och installerats i ett antal lägenheter.
Systematiskt brandskyddsarbete har utförts.
Arbete med värme och ventilation samt fukt- och vattensador har utförts i ett antal lägenheter.
Projektering för stambyte avseende varm- och kallvatten, golvbrunnar och utgående stammar samt ventilation och elsanering har utförts med hjälp av Riksbyggens ombyggnadsavdelning.
Mätning av radonhalt i inomhusluften har utförts efter installation av radonsugar. Ett fåtal lägenheter har förhöjda radonhalter och ytterligare åtgärder kommer att vidtas i dessa lägenheter.

Covid-19

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.

IMD

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.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 403 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 27 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 29 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 401 personer, inklusive Riksbyggen.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-07-01 då den höjdes med 3 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning på 3% 1 januari 2021.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 618 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 30 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 27 st.)
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

a

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 618 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 2019 är 679 kr/kvm

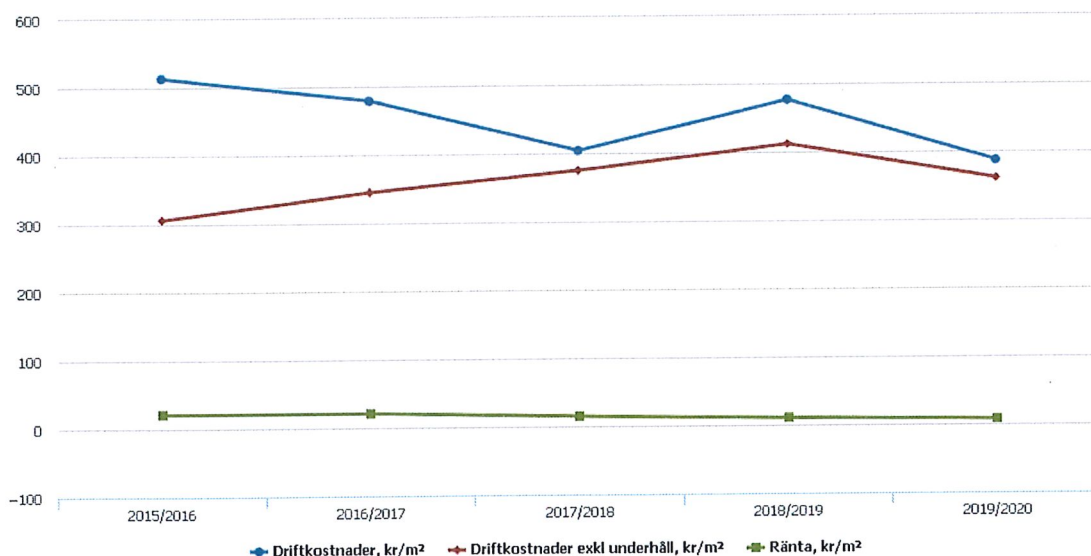
Ett fingervisande mått är att titta på skuldsättningen per kvadratmeter. I regel brukar man säga att under 5000 kr/kvm är bra och över 10 000 kr/kvm är mindre bra. Källa; Boupplysningen, Borätt-köparskolan.

<http://www.boupplysningen.se/bo/bostadsratt/bostadsr%C3%A4tt%C3%B6rening>

Flerårsöversikt

Lokalytan har korrigerats från 1 539 m² till 1 577m². Detta påverkar vissa nyckeltal 2019/2020.

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	16 344	15 817	14 787	13 951	12 598
Resultat efter finansiella poster	3 998	1 788	1 789	-695	-3 661
Årets resultat	3 998	1 788	1 789	-695	-3 661
Resultat exklusive avskrivningar	5 244	3 035	3 036	551	-2 115
Balansomslutning	16 491	20 183	17 489	20 979	18 356
Soliditet %	-21	-37	-53	-52	-56
Likviditet %	216	204	179	248	112
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	618	593	556	526	503
Driftkostnader, kr/m ²	386	477	404	479	513
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	360	412	375	345	306
Ränta, kr/m ²	8	11	15	21	21
Lån, kr/m ²	679	937	962	1 243	1 049



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

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 558 794	1 498 616	3 432 843	-16 686 495	1 787 689
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 787 689	-1 787 689
Reservering underhållsfond			2 263 000	-2 263 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-652 619	652 619	
Årets resultat					3 997 677
Vid årets slut	2 558 794	1 498 616	5 043 224	-16 509 187	3 997 677

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-14 898 806
Årets resultat	3 997 677
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 263 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	652 619
Summa	-12 511 510

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 12 511 510**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat

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	16 343 893	15 817 379
Övriga rörelseintäkter	Not 3	407 610	1 116 432
Summa rörelseintäkter		16 751 503	16 933 811
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 726 074	-12 003 858
Övriga externa kostnader	Not 5	-843 545	-869 499
Personalkostnader	Not 6	-732 560	-762 089
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 246 596	-1 246 916
Summa rörelsekostnader		-12 548 776	-14 882 362
Rörelseresultat		4 202 727	2 051 449
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 440
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	6 001	10 987
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-211 051	-276 187
Summa finansiella poster		-205 051	-263 760
Resultat efter finansiella poster		3 997 677	1 787 689
Årets resultat		3 997 677	1 787 689

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	9 397 098	10 643 694
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Bostadslånepost		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 397 098	10 643 694
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	15 000	15 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		15 000	15 000
Summa anläggningstillgångar		9 412 098	10 658 694
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	3 023	13 941
Övriga fordringar	Not 14	105 759	223 128
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	378 524	1 663 772
Summa kortfristiga fordringar		487 306	1 900 841
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	6 591 157	7 623 786
Summa kassa och bank		6 591 157	7 623 786
Summa omsättningstillgångar		7 078 464	9 524 628
Summa tillgångar		16 490 562	20 183 322

Balansräkning

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	4 057 410	4 057 410	
Fond för yttre underhåll	5 043 224	3 432 843	
Summa bundet eget kapital	9 100 634	7 490 253	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-16 509 187	-16 686 495	
Årets resultat	3 997 677	1 787 689	
Summa fritt eget kapital	-12 511 510	-14 898 806	
Summa eget kapital	-3 410 876	-7 408 553	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	16 628 040	22 920 951
Summa långfristiga skulder		16 628 040	22 920 951
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	483 536	646 036
Leverantörsskulder	Not 18	232 230	1 328 649
Skatteskulder	Not 19	55 288	0
Övriga skulder	Not 20	82 884	158 061
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	2 419 460	2 538 177
Summa kortfristiga skulder		3 273 398	4 670 923
Summa eget kapital och skulder		16 490 562	20 183 322

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 2024</i>	Linjär	28
Ventilationsbyte, <i>till 2027</i>	Linjär	20
Fjärrvärmeinstallation, <i>till 2022</i>	Linjär	15

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	14 593 110	14 012 750
Hyror, lokaler	70 840	70 560
Hyror, garage	499 500	499 500
Hyror, p-platser	208 140	209 880
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	3 550
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-535	515
Rabatter	0	-2 160
Elavgifter	972 838	1 022 784
Summa nettoomsättning	16 343 893	15 817 379

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Övriga ersättningar, <i>pant och överlåtelseavgifter</i>	53 406	62 020
Fakturerade kostnader, <i>Parkia</i>	4 800	4 800
Fakturerade kostnader, <i>Boende bl.a. försäkringsärenden</i>	29 100	48 806
Fakturerade kostnader, <i>Boende bl.a. försäkringsärenden, osäker fordran</i>	0	58 942
Andrahandsuthyrning	24 587	36 605
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	2
Övriga rörelseintäkter	15 657 ²	295
Påminnelse- och inkassoavgift	13 840	13 645
Försäkringsersättningar	266 225	891 317
Summa övriga rörelseintäkter	407 610	1 116 432

² Cykelrensning, taggar

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-652 619	-1 631 403
Reparationer	-449 263	-1 550 320
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-490 107	-474 351
Försäkringspremier	-267 582	-250 150
Kabel TV / Bredband	-400 521	-397 162
Pcb/Radonsanering	-215 792	-362 066
Återbäring från Riksbyggen	0	13 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-15 834	-5 262
Serviceavtal	-201 532	-117 251
Obligatoriska besiktningar, <i>avflyttningskontroller</i>	-58 748	-42 630
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-14 990 ³
Snö- och halkbekämpning	-111 811	-272 962
Drift och förbrukning, övrigt	0	-60 540 ⁴
Förbrukningsmaterial och -inventarier	-43 057	-78 395
Vatten	-848 478	-811 093
Fastighetsel	-1 567 927	-1 651 397
Uppvärmning	-2 841 573	-2 787 219
Sophantering och återvinning	-371 873	-348 625
Förvaltningsarvode drift, <i>fastighetsskötsel</i>	-1 189 357	-1 161 141
Summa driftkostnader	-9 726 074	-12 003 858

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode administration, <i>Riksbyggen</i>	-639 721	-604 773
Lokalkostnader	-1 300	0
Resekostnader	-380	0
IT-kostnader	-2 857	-2 857
Arvode, yrkesrevisor	-22 000	-22 500
Övriga förvaltningskostnader, <i>stämmokostnader; tjänster Riksbyggen</i>	-62 259	-30 784
Kreditupplysningar	-8 610	-13 476
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-42 753	-66 901
Kontorsmateriel	-6 105	-15 876
Stagneliusbladet	-25 575	-25 575
Porto	-621	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-630	0
Befarade förluster hyror/avgifter	0	-58 392 ⁵
Tidskrifter och facklitteratur	0	-1 823
Medlems- och föreningsavgifter	-28 659	-20 742
Bankkostnader	-2 075	-1 991
Övriga externa kostnader	0	-3 810
Summa övriga externa kostnader	-843 545	-869 499

³ Grävningstjänster

⁴ Energideklaration

⁵ Försäkringsärenden

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Lön till kollektivanställda	-338 309	-359 861
Uttagsskatt	-93 884	-103 547
Styrelsearvoden	-136 000	-136 000
Sammanträdesarvoden	-80 000	-65 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 000	-9 000
Övriga kostnadsersättningar	-430	0
Pensionskostnader	-2 344	-1 053
Övriga personalkostnader	-915	0
Sociala kostnader	-71 678	-86 829
Summa personalkostnader	-732 560	-762 089

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

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-655 515	-655 836
Avskrivning Markanläggningar	-38 500	-38 500
Avskrivningar standardförbättringar	-552 581	-552 581
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 246 596	-1 246 916

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	1 440
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 440

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	4 760	9 945
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 241	1 042
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 001	10 987

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-211 051	-276 033
Övriga räntekostnader	0	-154
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-211 051	-276 187

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	19 511 113	19 511 113
Mark	3 309 000	3 309 000
Standardförbättringar	16 200 910	16 200 910
Anslutningsavgifter	1 157 829	1 157 829
Markanläggning	577 500	577 500
	40 756 352	40 756 352
Årets anskaffningar		
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	40 756 352	40 756 352
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-18 855 598	-18 199 762
Anslutningsavgifter	-1 157 829	-1 157 829
Standardförbättringar	-9 637 231	-9 084 651
Markanläggningar	-462 000	-423 500
	-30 112 658	-28 865 742
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-655 515	-655 836
Årets avskrivning standardförbättringar	-552 581	-552 581
Årets avskrivning markanläggningar	-38 500	-38 500
	-1 246 596	-1 246 916
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-31 359 254	-30 112 658
Restvärde enligt plan vid årets slut	9 397 098	10 643 694
Varav		
Byggnader	0	655 515
Mark	3 309 000	3 309 000
Standardförbättringar	6 011 098	6 563 679
Markanläggningar	77 000	115 500
Taxeringsvärden		
Bostäder	250 000 000	250 000 000
Lokaler	5 712 000	5 712 000
Totalt taxeringsvärde	255 712 000	255 712 000
varav byggnader	176 203 000	176 203 000
varav mark	79 509 000	79 509 000

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Andra långfristiga fordringar, <i>Intresseföreningen</i>	15 000	15 000
Summa andra långfristiga fordringar	15 000	15 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	3 023	13 941
Kundfordringar	0	58 392 ⁶
Osäkra hyres- och kundfordringar	0	-58 392 ⁵
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	3 023	13 941

Not 14 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattefordringar	0	210 586
Skattekonto	66 637	12 542
Andra kortfristiga fordringar, <i>krav på försäkringsersättning</i>	39 122	0
Summa övriga fordringar	105 759	223 128

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	0	7 466
Förutbetalda försäkringspremier	89 636	88 310
Förutbetalda driftkostnader	90 020	70 404
Förutbetalt förvaltningsarvode	52 021	55 082
Förutbetald kabel-tv-avgift	33 473	33 185
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	113 375	1 409 325
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	378 524	1 663 772

Not 16 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Bankmedel	4 216 430	3 204 205
Transaktionskonto	2 374 727	4 419 582
Summa kassa och bank	6 591 157	7 623 786

⁶ Försäkringsärenden

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	17 111 576	23 566 987
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-483 536	-646 036
Långfristig skuld vid årets slut	16 628 040	22 920 951

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2020-03-05	1 785 000,00	-1 785 000,00		0,00
STADSHYPOTEK		2020-03-09	4 186 875,00	-4 186 875,00		0,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2021-04-30	2 393 750,00	0,00	-25 000,00	2 368 750,00
STADSHYPOTEK	1,03%	2021-12-30	4 025 000,00	0,00	-150 000,00	3 875 000,00
STADSHYPOTEK	1,29%	2022-09-30	3 525 000,00	0,00	-100 000,00	3 425 000,00
STADSHYPOTEK	1,03%	2023-12-30	5 007 612,00	0,00	-133 536,00	4 874 076,00
STADSHYPOTEK	0,83%	2024-09-30	2 643 750,00	0,00	-75 000,00	2 568 750,00
Summa			23 566 987,00	-5 971 875	-483 536	17 111 576,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2020-2021 (nästkommende räkenskapsår). Detta lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020-2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

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

Not 18 Leverantörsskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Leverantörsskulder	232 230	1 328 649
Summa leverantörsskulder	232 230	1 328 649

Not 19 Skatteskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Skatteskulder	0	210 586
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	490 107	474 351
Debiterad preliminärskatt	-434 819	-684 937
Summa skatteskulder	55 288	0

Not 20 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	20 715	40 059
Skuld för moms	53 159	104 662
Skuld sociala avgifter och skatter	9 010	13 154
Inbetalning inkommen på bokslutsdagen, ännu ej placerad	0	186
Summa övriga skulder	82 884	158 061

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna löner	23 977	22 740
Upplupna sociala avgifter	51 750	50 000
Upplupna räntekostnader	27 787	46 382
Upplupna driftskostnader	5 344	0
Upplupna elkostnader	113 256	117 208
Upplupna vattenavgifter	421 998	145 396
Upplupna värmekostnader	119 500	111 263
Upplupna kostnader för renhållning	110 435	44 537
Upplupna revisionsarvoden	23 000	23 500
Upplupna styrelsearvoden	207 000	204 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 819	255 950
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 050	287 591
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 297 545	1 229 609
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 419 460	2 538 177

Not 22 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	30 163 600	30 163 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

9

Styrelsens underskrifter

Uppsala 201202
Ort och datum

Birgitta Andersson
Birgitta Andersson

Bo Thunholm
Bo Thunholm

Ulf Ålander
Ulf Ålander

Staffan Hagelin Gille
Staffan Hagelin Gille

Anita Ljungström
Anita Ljungström

Ulrika Båth
Ulrika Båth

Revisorernas underskrifter

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 januari 2021

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 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.

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. Risken 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, förfälskning, 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 2019-09-01 - 2020-08-31 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 revisionssed 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 15 januari 2021

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 2019-09-01 - 2020-08-31.

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.

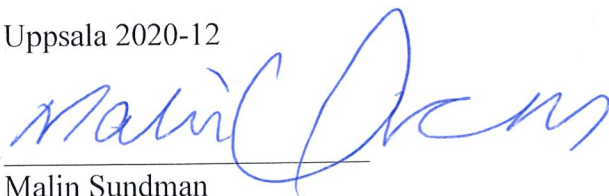
Jag har även granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller bostadsrättslagen.

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 2020-12



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 lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga 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.

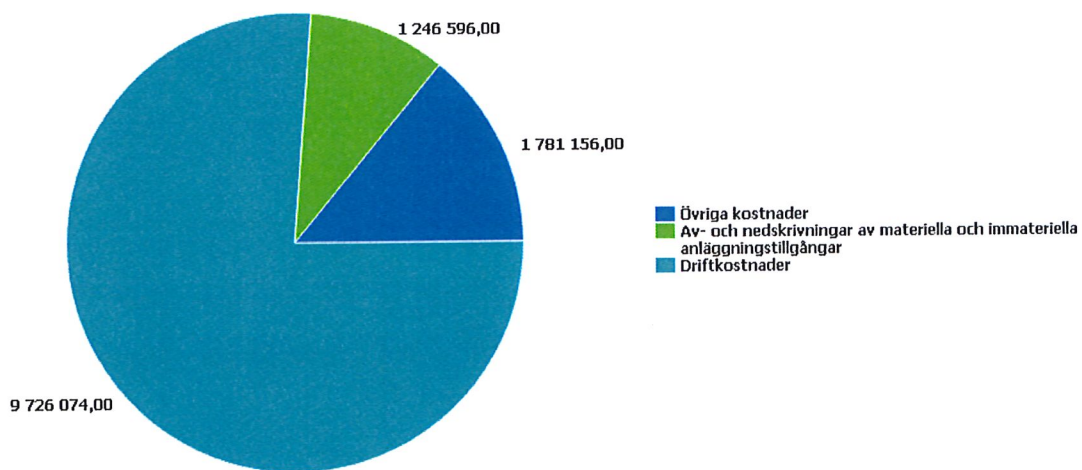
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

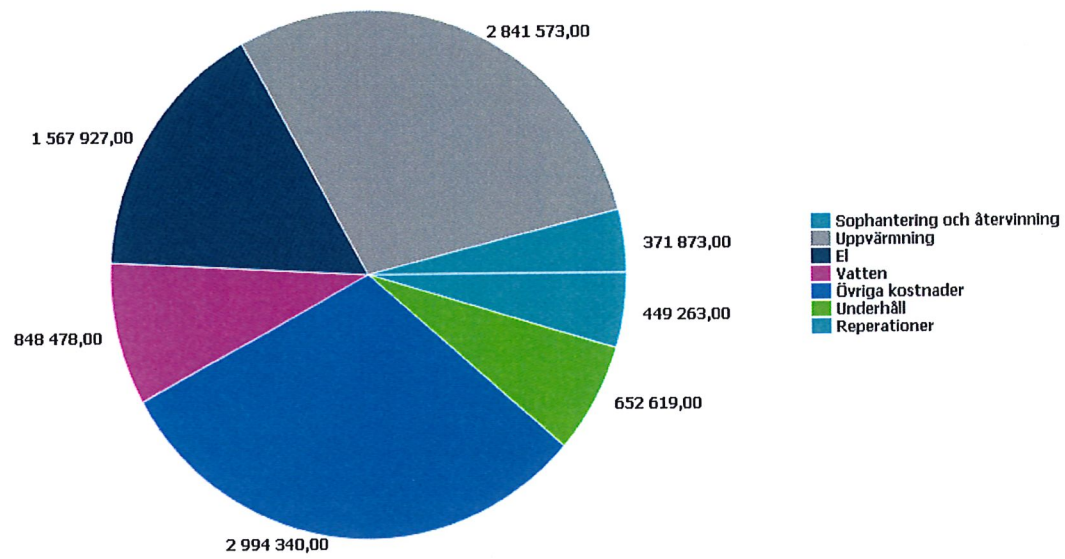
Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-08-31	2019-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	9 726 074	12 003 858
Övriga externa kostnader	843 545	869 499
Personalkostnader	732 560	762 089
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 246 596	1 246 916
Finansiella poster	205 051	263 760
Summa kostnader	12 753 826	15 146 122



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2019	2018
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	1 002 953	987 000
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	103 754	126 682
Trädgårdsskötsel extra debiterat	82 650	47 458
Pcb/radon	215 792	362 066
Rabatt/återbäring från RB	0	-13 100
Systematiskt brandskyddsarbete	15 834	5 262
Serviceavtal	201 532	117 251
Obligatoriska besiktningsskostnader	58 748	42 630
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	14 990
Snö- och halkbekämpning	111 811	272 962
Rep utgift mtrl inköp bostäder	9 325	7 814
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	6 868
Rep bostäder utg för köpta tj	10 433	30 886
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	14 458	24 234
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	34 065	15 016
Rep installationer utg för köpta tj	12 387	43 654
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	1 500	70 539
Rep install utg för köpta tj Värme	46 888	43 919
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	21 526
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1 554	7 407
Rep huskropp utg för köpta tj	2 673	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	16 875
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	5 903
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	15 327	24 443
Rep markytor utg för köpta tj	10 625	16 479
Rep markytor utg för köpta tj Hårdgjorda ytor	0	102 375
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	20 124	18 955
Övriga Reparationer	0	28 100
Vattenskador	269 904	1 065 327
UH garage o p-plats utg för mtrl inköp	0	2 701
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	77 207	37 993
UH installationer utg för köpta tj	31 375	202 178
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	14 919
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	506
UH huskropp utg för köpta tj	0	1 076 754
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	105 009	0
UH huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	2 721
UH Markytor utg för köpta tj	71 316	97 375
UH Markytor utg för köpta tj Planteringar	367 712	179 058
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	0	17 198
Fastighetsel	1 567 927	1 651 397
Uppvärmning	2 841 573	2 787 219
Vatten	848 478	811 093
Sophämtning	371 873	348 625
Fastighetsförsäkring	267 582	250 150
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	400 521	397 162
Övriga fastighetskostnader	0	60 540
Fastighetsskatt	490 107	474 351
Förbrukningsinventarier	2 996	10 425
Förbrukningsmaterial	37 426	67 970
Övriga förbrukningsinventarier/material	2 634	0
Summa driftkostnader	9 726 074	12 003 858



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

