

Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RB BRF Uppsalahus 7
Org nr: 717600-6232



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Uppsalahus 7 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 241% till 123%.

Årets resultat är 1 036 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 1 741 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 776 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 320 m², vilket motsvarar 3 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Salabacke 20:2 i Uppsala kommun. Föreningen består av 160 lägenheter och byggnader som är uppförda 1960. Fastighetens adress är Gröna Gatan 23-31, Uppsala.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
23	52	67	13	5	160

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
2	30	75

Total bostadsarea 10 796 m²¹

Total tomtarea 13 717 m²

Lokaler hyresrätt 935 m²

Lokaler bostadsrätt 29 m²

Total lokalarea 964 m²¹

Årets taxeringsvärde 122 556 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 122 556 000 kr

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

¹ Ytan är korrigerad enligt senaste taxeringsbeslut.

Bostadsarea – korrigerats från 11 145 m², till 10 796 m².

Lokalarea – korrigerats från 902 m², till 964 m²

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Uppland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Glans & Fresh	Lokalvård
Com Hem AB	Kabel-TV, Bredband
Vattenfall Kundservice AB	El
Vattenfall Kundservice AB och Uppsala Vatten & Avfall AB	Vatten
Certego	Nyckelhantering
Telenor Sverige AB	Bredband
Upplands Tvätt och kyl	Service tvättmaskinerna
Upplands ventilationstjänst	OVK och ventilationsservice

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Energisparåtgärder	1988
Fönsterrenovering	1990
VVS-stammar	1994
Bergvärme	2004
Balkonger och fasadrenovering	2008
Bastu	2014
Tvättmaskiner	2016
Rengöring ventilation	2016
Betongsuggor	2016
Garage och P-platser	2016
Upprustning av hyreslokal	2018/2019
Värmepump	2019
Stamspolning	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning
Avgasare, åtgärder i ventilation
Utredning gårdsupprustning

Planerat underhåll	År
Ventilation	2021
Fönster	2022

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Peter Ekman	Ordförande	2020/2021
Antje Waern	Vice ordförande	2021/2022
Susanne Ruckman Forsblom, <i>flyttat under året</i>	Sekreterare	2020/2021
Gun Johansson	Ledamot	2021/2022
Claes Enskär	Ledamot	2020/2021
Gustav Sköld	Ledamot Riksbyggen	Tills vidare

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Changiz Saadat Beheshti	Suppleant	2020/2021
Svante Liljestränd,	Suppleant	2020/2021
Åsa Elmerot	Suppleant	2020/2021
Torbjörn Starkman	Suppleant	2020/2021
Sanna Lindqvist	Suppleant Riksbyggen	Riksbyggen har bytt representant
Camilla Edman, <i>från 2020-03-06</i>	Suppleant Riksbyggen	Tills vidare

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
Revisor Deloitte	Auktoriserad revisor
Mats Widegren	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Leif Sternesjö

Valberedning

Magnus Kraft
Mikael Mattsson

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 215 personer (214 boendemedlemmar och Riksbyggen). Årets tillkommande medlemmar uppgår till 34 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 29 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 219 personer (220 inklusive Riksbyggen).

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2020-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 671 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 20 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

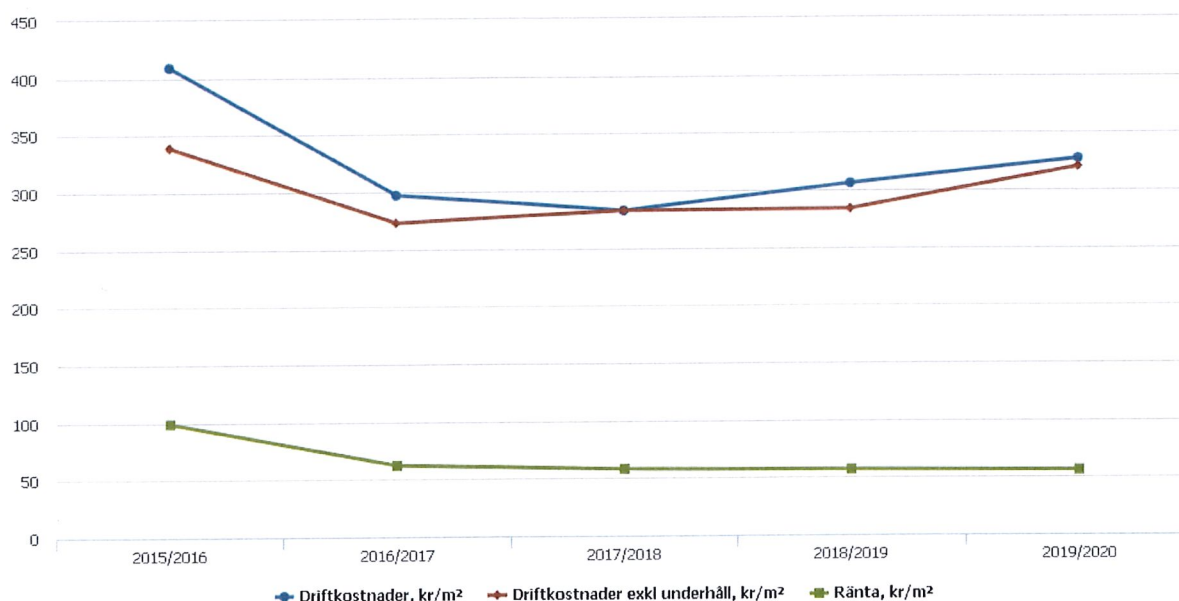
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Bostads- & lokalyta har korrigerats, se sidan 4. Detta påverkar beräkningen av vissa nyckeltal detta år.

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	8 140	7 688	7 352	7 359	7 638
Resultat efter finansiella poster	1 036	813	685	321	-996
Årets resultat	1 036	-3 287	685	321	-996
Resultat exklusive avskrivningar	2 776	-1 608	2 424	2 060	763
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	191	179	108	118	116
Balansomslutning	71 851	75 575	43 104	43 131	43 993
Soliditet %	48	45	1	-1	-1
Likviditet %	123	241	449	389	257
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	671	637	621	616	636
Driftkostnader, kr/m ²	327	306	283	297	409
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	320	284	283	273	339
Ränta, kr/m ²	56	57	58	62	99
Underhållsfond, kr/m ²	762	564	407	299	213
Lån, kr/m ²	3 022	3 361	3 421	3 646	3 664



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Sn

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivnings-fond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	366 092	36 438 000	6 795 431	-6 555 233	-3 287 097
Disposition enl. årsstämmobeslut				-3 287 097	3 287 097
Reservering underhållsfond			2 252 000	-2 252 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-81 740	81 740	
Årets resultat					1 035 865
Vid årets slut	366 092	36 438 000	8 965 691	-12 012 590	1 035 865

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-9 842 330
Årets resultat	1 035 865
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 252 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	81 740
Summa	-10 976 725

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 10 976 725

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	8 139 616	7 687 701
Övriga rörelseintäkter	Not 3	287 373	196 626
Summa rörelseintäkter		8 426 989	7 884 327
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 846 748	-3 684 059
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 004 324	-885 837
Personalkostnader	Not 6	-144 724	-137 724
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 740 614	-1 679 069
Summa rörelsekostnader		-6 736 410	-6 386 689
Rörelseresultat		1 690 579	1 497 638
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 152
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	483	1 640
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-655 197	-687 899
Summa finansiella poster		-654 714	-685 107
Resultat efter finansiella poster		1 035 865	812 531
Extraordinära poster			
Extraordinära kostnader	Not 11	0	-4 099 628
Årets resultat		1 035 865	-3 287 097

gr

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	69 024 521	70 739 776
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	82 418	107 777
Summa materiella anläggningstillgångar		69 106 939	70 847 553
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	12 000	12 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		12 000	12 000
Summa anläggningstillgångar		69 118 939	70 859 553
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	4 829	14 667
Övriga fordringar	Not 16	289 489	262 158
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	158 065	362 598
Summa kortfristiga fordringar		452 383	639 423
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	2 280 090	4 076 324
Summa kassa och bank		2 280 090	4 076 324
Summa omsättningstillgångar		2 732 473	4 715 746
Summa tillgångar		71 851 412	75 575 300



Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		366 092	366 092
Uppskrivningsfond		36 438 000	36 438 000
Fond för yttre underhåll		8 965 691	6 795 431
Summa bundet eget kapital		45 769 783	43 599 523
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 012 590	-6 555 233
Årets resultat		1 035 865	-3 287 097
Summa fritt eget kapital		-10 976 725	-9 842 330
Summa eget kapital		34 793 059	33 757 193
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	34 843 237	39 765 957
Summa långfristiga skulder		34 843 237	39 765 957
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	697 720	727 720
Leverantörsskulder	Not 20	139 070	275 243 ²
Skatteskulder	Not 21	26 503	18 183
Övriga skulder	Not 22	131 763	-21 732 ²
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 220 061	1 052 736
Summa kortfristiga skulder		2 215 117	2 052 149
Summa eget kapital och skulder		71 851 412	75 575 300

² Hopslaget föregående år: 253 511 kr

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 aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	60

Mark är inte föremål för avskrivningar.

gr

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	7 241 187	7 099 220
Årsavgifter, lokaler	19 740	19 476
Hyrer, lokaler	447 494	159 236
Hyrer, garage	253 120	251 760
Hyrer, p-platser	261 396	247 702
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 938	-5 340
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 360	0
Hyses- och avgiftsbortfall, <i>p-platser lokaler och besöksparkering</i>	-17 875	-19 667
Rabatter (<i>Hysesrabatt på grund av Covid-19 – 2019-2020</i>)	-74 144	-73 574
Elavgifter	0	3 556
Debiterad fastighetsskatt	15 996	5 332
Summa nettoomsättning	8 139 616	7 687 701

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Kabel-tv-avgifter	139 281	127 836
Övriga ersättningar, <i>panter och överlåtelser</i>	50 745	19 562
Fakturerade kostnader, <i>inkasso</i>	2 160	4 245
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-7
Erhållna bidrag, <i>statligt bidrag - hysesrabatt på grund av Covid-19</i>	56 036	0
Övriga rörelseintäkter, <i>mast</i>	33 023	32 500
Övriga rörelseintäkter	6 135	12 490
Summa övriga rörelseintäkter	287 373	196 626

gn

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-81 740	-263 993
Reparationer	-811 480	-536 090
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-284 200	-275 880
Försäkringspremier	-78 138	-75 520
Kabel- och digital-TV	-146 456	-143 058
Radonmätning	-62 413	0
Återbäring från Riksbyggen	0	9 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-23 108	0
Serviceavtal ³	-29 310	-38 025
Obligatoriska besiktningar	-3 125	-3 125
Bevakningskostnader	-7 210	-9 047
Snö- och halkbekämpning	-3 125	-53 650
Drift och förbrukning, övrigt, <i>uppsättning av lägenhetsnummer</i>	-19 875	0
Förbrukningsinventarier	-12 678	-19 404
Vatten	-409 453	-359 114
Fastighetsel	-851 893	-723 013
Uppvärmning	-546 990	-709 506
Sophantering och återvinning	-207 002	-213 922
Förvaltningsarvode drift, <i>fastighetsskötsel extradebiterat och lokalvård</i>	-268 552	-270 612
Summa driftkostnader	-3 846 748	-3 684 059

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode administration	-733 652	-709 148
IT-kostnader	-20 148	-13 751
Företagsförsäkringar	-2 497	-833
Arvode, yrkesrevisor	-20 500	-21 000
Övriga förvaltningskostnader	-31 208	-28 436
Kreditupplysningar	-1 860	-6 798
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-49 691	-23 586
Representation	-739	0
Kontorsmateriel	-1 490	0
Telefon och porto	-4 736	-4 736
Medlems- och föreningsavgifter	-12 000	-12 000
Konsultarvoden	0	-102 563
Bankkostnader	-1 810	-2 975
Advokat och rättegångskostnader, <i>juridisk rådgivning</i>	-6 675	0
Övriga externa kostnader	-117 319 ⁴	39 988
Summa övriga externa kostnader	-1 004 324	-885 837

³ Certego, GCC Capital, Portelefoni avslutat, nytt avtal Upplands Tvätt och kyl

⁴ Projektering och upprättande av bygghandlingar etc.

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Lön till kollektivanställda	-25 200	-23 968
Styrelsearvoden	-49 200	-47 200
Sammanträdesarvoden	-45 300	-35 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare ⁵	5 500	-1 500
Pensionskostnader	483	-483
Sociala kostnader	-31 007	-28 973
Summa personalkostnader	-144 724	-137 724

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

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-53 865	-23 545
Avskrivning Markanläggningar	-173 241	-148 037
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 488 149	-1 488 468
Avskrivning Maskiner och inventarier	-25 359	-19 020
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 740 614	-1 679 069

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	1 152
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 152

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	223	1 206
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	260	434
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	483	1 640

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-655 197	-687 899
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-655 197	-687 899

⁵ Ej utbetalda arvoden till föreningsrevisor

8

Not 11 Extraordinära kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Extraordinära kostnader, <i>köpeskillning Bostadsrättslokal exkl. insats</i>	0	-4 099 628
Summa extraordinära kostnader	0	-4 099 628



Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	6 675 906	6 675 906
Ombyggnad lokal	672 121	0
Mark	760 000	760 000
Tillkommande utgifter	54 946 707	54 946 707
Markanläggning	4 123 016	3 450 895
	67 177 750	65 833 508
Årets anskaffningar		
Ombyggnad lokal	0	1 077 305
Markanläggning	0	672 121
	0	1 749 426
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	67 177 750	67 582 934
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 675 906	-6 670 316
Ombyggnad lokal	-17 955	0
Tillkommande utgifter	-25 330 647	-23 842 179
Markanläggningar	-1 256 650	-1 108 613
	-33 281 157	-31 621 108
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	0	-5 590
Årets avskrivning ombyggnad lokal	-53 865	-17 955
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 488 149	-1 488 468
Årets avskrivning markanläggningar	-173 241	-148 037
	-1 715 255	-1 660 050
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-34 996 412	-33 281 158
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	36 438 000	
Årets uppskrivning		36 438 000
	36 438 000	36 438 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	69 024 521	70 739 775
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	37 198 000	37 198 000
Ombyggnad lokal	1 005 484	1 059 349
Tillkommande utgifter	28 127 911	29 616 060
Markanläggningar	2 693 126	2 866 366

Taxeringsvärden

Bostäder	117 000 000	117 000 000
Lokaler	5 556 000	5 556 000
Totalt taxeringsvärde	122 556 000	122 556 000
<i>varav byggnader</i>	85 358 000	85 358 000
<i>varav mark</i>	37 198 000	37 198 000

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	906 424	779 627
Installationer	216 356	216 356
	1 122 780	995 983
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	126 797
	0	126 797
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 122 780	1 122 780
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-798 647	-779 627
Installationer	-216 356	-216 356
	-1 015 003	-995 983
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-25 359	-19 020
	-25 359	-19 020
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-824 006	-798 647
Installationer	-216 356	-216 356
	-1 040 362	-1 015 003
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 040 362	-1 015 003
Restvärde enligt plan vid årets slut	82 418	107 777
Varav		
Inventarier och verktyg	82 418	107 777

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Andra långfristiga fordringar, <i>Intresseföreningen</i>	12 000	12 000
Summa andra långfristiga fordringar	12 000	12 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	4 829	14 667
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	4 829	14 667

Not 16 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	289 489	4 649
Momsfordringar	0	242 956
Andra kortfristiga fordringar	0	14 553
Summa övriga fordringar	289 489	262 158

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna hyresintäkter	56 036	91 968
Upplupna ränteintäkter	0	471
Förutbetalda försäkringspremier	28 463	27 872
Förutbetalda driftkostnader	0	7 210
Förutbetalt förvaltningsarvode	61 266	60 221
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 300	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	15 202
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	159 654
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	158 065	362 598

Not 18 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Bankmedel	202 741	202 047
Transaktionskonto	2 077 350	3 874 277
Summa kassa och bank	2 280 090	4 076 324

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	35 540 957	40 493 677
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-697 720	-727 720
Långfristig skuld vid årets slut	34 843 237	39 765 957

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,09%	2020-04-30	1 600 000,00	0,00	-1 600 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,09%	2020-08-06	2 655 000,00	0,00	-2 655 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,09%	2020-09-01	1 942 500,00	0,00	-90 000,00	1 852 500,00
STADSHYPOTEK	1,42%	2021-09-01	7 011 000,00	0,00	-76 000,00	6 935 000,00
STADSHYPOTEK	1,06%	2022-03-01	6 086 500,00	0,00	-139 120,00	5 947 380,00
STADSHYPOTEK	2,64%	2023-09-01	1 942 500,00	0,00	-90 000,00	1 852 500,00
SEB	0,96%	2024-06-28	9 631 177,00	0,00	-192 600,00	9 438 577,00
STADSHYPOTEK	2,78%	2026-12-30	2 625 000,00	0,00	-30 000,00	2 595 000,00
STADSHYPOTEK	2,94%	2027-01-30	7 000 000,00	0,00	-80 000,00	6 920 000,00
Summa			40 493 677,00	0,00	-4 952 720,00	35 540 957,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 714 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 714 tkr årligen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår 2020/2021). 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 kortfristiga skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 20 Leverantörsskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Leverantörsskulder	139 070	117 331
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	157 912
Summa leverantörsskulder	139 070	275 243

Not 21 Skatteskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	284 200	275 880
Debiterad preliminärskatt	-257 697	-257 697
Summa skatteskulder	26 503	18 183

Not 22 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Lån under betalning	0	-157 912
Medlemmarnas reparationsfonder	118 084	124 810
Skuld för moms	13 679	0
Skuld sociala avgifter och skatter	0	483
Clearing	0	10 887
Summa övriga skulder	131 763	-21 732

gr

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna sociala avgifter	28 215	28 121
Upplupna räntekostnader	101 597	112 096
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	29 575	61 471
Upplupna elkostnader	30 674	27 911
Upplupna vattenavgifter	116 876	33 806
Upplupna värmekostnader	72 591	28 902
Upplupna kostnader för renhållning	30 436	31 740
Upplupna revisionsarvoden	21 000	21 000
Upplupna styrelsearvoden	89 800	91 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 250	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	20 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 000	19 688
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	640 047	596 500
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 220 061	1 052 736

Not 24 Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	47 300 000	47 300 000

Not 25 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

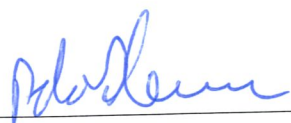
Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

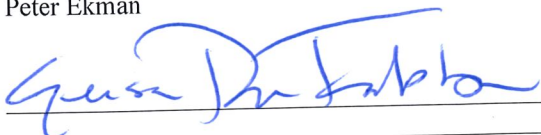
Styrelsens underskrifter

UPPSALA 2020-12-18

Ort och datum



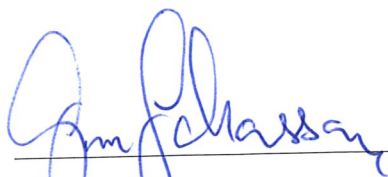
Peter Ekman



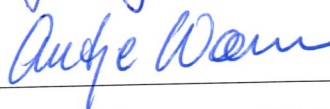
Susanne Ruckman Forsblom



Claes Enskär



Gun Johansson

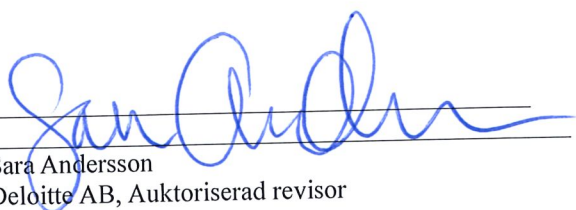


Antje Waern

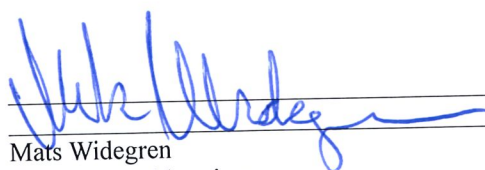


Gustav Sköld

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13/1 - 2021



Sara Andersson
Deloitte AB, Auktoriserad revisor



Mats Widegren
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RB BRF Uppsalahus 7
organisationsnummer 717600-6232

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Uppsalahus 7 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 7 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 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 13 januari 2021

Deloitte AB

Sara Andersson
Auktoriserad revisor

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i
RB BRF Uppsalahus nr7 org. Nr 717600-6232 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.

Det står att Garage och P-platser blivit åtgärdade 2016 . Vilket inte stämmer de nya parkeringarna
fick vi 2019. Det står även att gästparkeringarna kan bokas på samma sätt som tvättstugorna, det är
inget som gått ut till medlemmarna. Eller jag kan se i bokningsmodulen.

Och om föreningen gör ett positivt resultat på en miljon och ska höja avgifterna med 2% och att
man skriver att man ska hålla nere avgiftshöjningar. Det ser jag som att det sägs en sak och görs en
annan.

Kan även notera att styrelsen inte har följt underhållsplan fullt ut, vad jag kan se i mötesprotokollen.
Enl stadgar § 37.

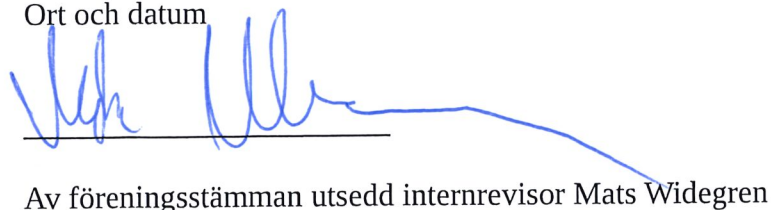
Och enl § 53 så borde det finnas ett stämmobeslut om upprustning av gårdar.

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

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

Uppsala 2020-12-01

Ort och datum



Av föreningsstämman utsedd internrevisor Mats Widegren

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Styrelsens ord

Styrelsearbete

Styrelsen har under året haft tio styrelsemöten och under senare delen av året har dessa skett digitalt. Vi har med vissa undantag försökt att upprätthålla våra öppettider på expeditionen men då med social distans

Större arbeten

Under hösten 2019 färdigställdes den nya parkeringen längst med Gröna gatan och den har förhoppningsvis gjort så att kön till att få parkeringsplats minskat något. Vi har också efter önskemål avsatt två platser bakom Träningsbasen som ska nyttjas för besökande.

Vår lokal färdigställdes för uthyrning och i april öppnade Träningsbasen sin verksamhet i lokalen.

OVK har genomförts.

Framtida underhåll och förändringar

Nuvarande lösning för sopsortering behöver ersättas med ett mer miljöanpassat alternativ och arbetet med att få fram detta pågår för fullt. Vår förhoppning är att vi inom kort kommer att kunna presentera en plan för detta.

Vi har under året påbörjat ett arbete kring ventilationen där också statusen på våra fönster ses igenom. Många är säkert medvetna om att det undertryck som skapas kan göra att dålig lukt tränger in i bostaden.

Styrelsen ser också tillsammans med Riksbyggen över möjligheten till ett gemensamt elavtal för att på så sätt slippa kostnader för boendes mätare. Alternativ med solceller är ett annat projekt som pågår.

Styrelsen ser också över möjligheten till en gemensam bredbandslösning.

Stöld och inbrott

Tyvärr har det skett en del stöldar trots att vi har noggrann kontroll på nycklar och tags. Cyklar har exempelvis stulits i utrymmen dit endast medlemmar har inträde vilket är mycket beklagligt. Vi kan alla bidra till att minska riskerna för stöld genom att se till att dörrar går ordentligt i lås både till portar och källare.

Med detta tackar styrelsen för förtroendet det gångna året

RB BRF Uppsalahus 7

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Uppsalahus 7 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

