

# Årsredovisning

2020-09-01 – 2021-08-31

RB BRF Uppsalahus 14  
Org.nr: 717600-6174





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Noter.....	13

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista  
Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Uppsalahus 14  
får härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2020-09-01 till 2021-08-31

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.

I resultatet 4 127 tkr ingår avskrivningar med 596 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 723 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Lötén 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<sup>2</sup>

Total bostadsarea 23 623 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 1 577 m<sup>2</sup>

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 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, teknisk förvaltning & IMD el
Uppsala Fastighetstjänst AB	Fastighetsservice
Ownit	Bredband
Tele2	Kabel-TV
Parkia	Parkeringsövervakning
Ragn-Sells, Uppsala Vatten och Avfall AB	Sophämtning
Bixia AB	El
Vattenfall Kundenservice AB	Uppvärmning
Uppsala Vatten och Avfall AB	Vatten
Antiximex AB	Hyra elektroniska rättfällor i stammar
Anticimex AB	Smart box
AB Byggbeslag	Lås & säkerhet

#### 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 inklusive vattenskador för 575 tkr och planerat underhåll för 459 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades i mars 2021

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 603 tkr.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

Beskrivning	År
Vindsanering	2015-2016
Relining	2014-2016
Markytor	2016
Takreovering	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/stenskivor	2019
Tvättstugor, tvättmaskin byte	2019-2020
Byte av DUC	2019-2020
Målning fönsterbleck balkonger	2019-2020
Trädgårdsarbeten, asfaltering och staket vi parkeringsplats	2019-2020

**Årets utförda underhåll (tkr)**

Beskrivning	Belopp
Lekplatsåtgärder	458

**Pågående/planerat underhåll**

	År
Byte av kall och varmvattenledning samt låssystem	2021-
Trapphus - målning	2023-
Markarbeten inklusive ytterbelysning och cykelställ	2023-



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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Birgitta Andersson	Ordförande	2023
Bo Thunholm	Sekreterare	2022
Staffan Hagelin Gille	Vice ordförande	2022 (Avgått sept. 2021)
Frida Larsson	Ledamot	2023
Pierre Frühling	Ledamot	2023
Ulrika Båth	Ledamot Riksbyggen	Tills vidare

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ludvig Eriksson	Suppleant	2023
Åsa Morén	Suppleant	2022
Camilla Edman*	Suppleant Riksbyggen	Tills vidare

\*Annika Kibreab Eriksson (från och med 2021-10-29)

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Revisor Deloitte	Auktoriserad revisor	2022
Malin Sundman	Förtroendevald revisor	2022

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anita Ljungström	2022

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Gunnar Lundgren	2022
Lars-Inge Karlsson	2022



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### *Styrelsens arbete:*

Styrelsens arbete har under verksamhetsåret i hög grad präglats av igångsättande och därefter löpande uppföljning av två stora moderniseringsprojekt. För det första stamreoveringen och för det andra byte av lås- och passagesystem för föreningens lägenheter och byggnader.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden. Därutöver har regelbundna möten hållits med Riksbyggens ombyggnadsavdelning angående stamreoveringen. Motsvarande möten har också hållits med Byggsbeslag och Riksbyggen angående införandet av det nya lås- och passagesystemet har genomförts. Regelbundna möten med Uppsala Fastighetstjänst har också genomförts, liksom ronderingar med Riksbyggens tekniska förvaltare. Till följd av Coronapandemin har Öppet hus endast genomförts under två tillfällen. Styrelsens ledamöter har deltagit i distanskurser som anordnats av Riksbyggen. Information har givits till medlemmarna genom Stagneliusbladet, anslag i trapphusen och föreningens webbplats. Överlåtelse och andrahandsuthyrningar har behandlats. Ansökningar angående ombyggnad och reovering av lägenheter har behandlats. Rättelseanmaningar bland annat angående störande grannar har behandlats. Säkerheten har förbättrats genom att införskaffa ett säkerhetsskåp i expeditionen.

### *Nya och ändrade avtal:*

Avgifterna för lägenheterna har ökat med tre procent. En parkeringsreform har genomförts och den betydande kö som tidigare fanns har nu upphört. Hyrorna för bilplatserna har ökat: Parkeringsplats utan motorvärmare från 75 till 125 kr per månad, parkeringsplats med motorvärmare från 160 till 200 kr per månad och garage från 375 till 400 kr per månad. Beslut har tagits om att införa tre nya parkeringsplatser för långa fordon för 175 kr per månad. Avtalet med Riksbyggen ang. teknisk förvaltning har sagts upp och anbudsförfrågan ang. utökad teknisk förvaltning med en vicevärdstjänst har skickats ut. Avtalet med Riksbyggen ang. ekonomisk förvaltning har sagts upp för omförhandling. Styrelsen har arbetat med åtgärder som behövs med GDPR (Allmänna dataskyddsförordningen). Åtgärder för bekämpning av råttor har fortsatt. Avtal har tecknats med Ownit för att fortsätta som bredbandsleverantör. Avtal för lån för finansiering av stamreovering m.m. har undertecknats.

### *Trivsel:*

Ytterligare utrustning har införskaffats för bekämpning av råttor. Intresseförfrågan ang. gym, hobbyrum och bastu har skickats ut till föreningsmedlemmarna. Svar inkom från knappt hälften, varav en del innehöll förslag om förbättringar. Rensning av cyklar har genomförts och kvarvarande cyklar har lämnats till Center för Vård och Omsorg i Uppsala. Sommarfesten blev tyvärr inställd även i år på grund av coronaviruset. Trivselreglerna har gått igenom och uppdaterats.

### *Underhåll och förbättringar i utemiljön:*

Lekplatserna har åtgärdats främst vad gäller ersättning och påfyllnad av fallsand. Underhåll av träd och buskar samt markarbeten har genomförts enligt den långsiktiga planeringen. Målning av lekplatser har slutförts. Staket har monterats på ett antal platser.

### *Underhåll och förbättringar på byggnaderna:*

Målning av fönsterplåtar på balkongerna som påbörjats har ej kunnat slutföras pga pandemin. Krav på tillstånd har införts för markiser och andra solskydd. Systematiskt brandskyddsarbete har utförts. Arbetet har påbörjats med stambyte avseende varm- och kallvatten, golvbrunnar och utgående stammar samt ventilation och elsanering. Arbetet har påbörjats med låsbyte (såväl för samtliga lägenheter som andra dörrar), införande av ett passagesystem i portarna och digitalt bokningssystem för tvättstugorna, gym, hobbyrum och bastu. Ett mindre antal lägenheter med fortsatt höga radonhalter har åtgärdats genom att installera extra radonfläktar. Anbudsförfrågan för besiktning av garagen har skickats ut.

### **K3**

Föreningen har övergått till att redovisa enligt redovisningsregelverket K3. Detta innebär att föreningen har vid större planerade underhåll av till exempel stammar möjlighet att aktivera underhållet som en anläggning istället för att ta kostnaden samma år. Underhållet läggs då som en tillgång som skrivs av över tiden fram till nästa underhåll.



## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 401 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 32 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 33 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 400 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2021-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning på 3% från och med 1 januari 2022.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 630 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 24 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 26 st.) Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

En vanlig nivå på månadsavgiften (årsavgiften) är 500 – 700 kr/m<sup>2</sup>/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 2020 är 1 759 kr/kvm

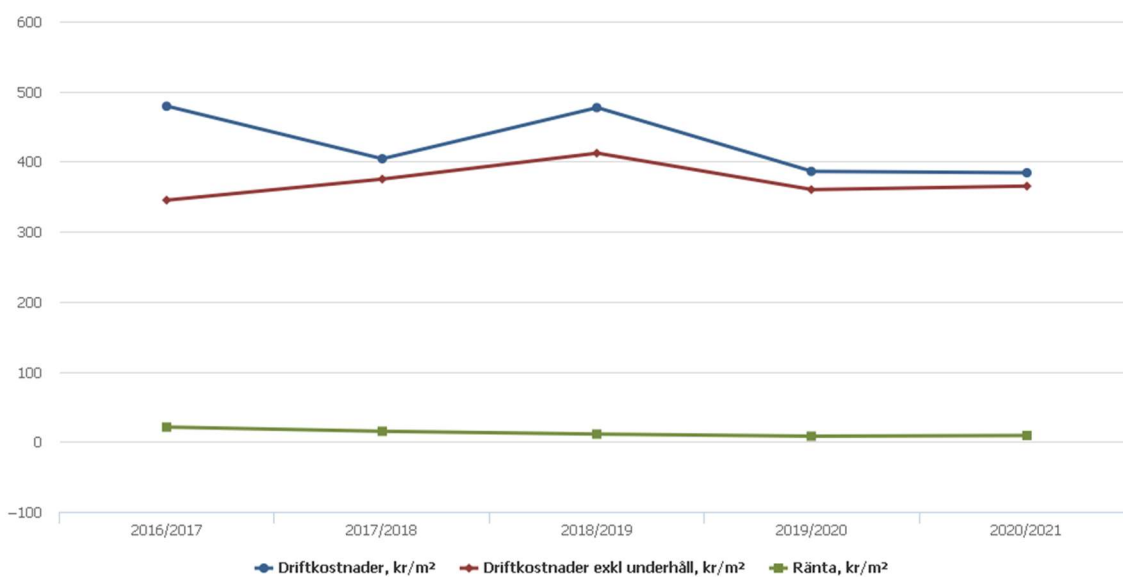
Ett fingervisande mått är att titta på skuldsättningen per kvadratmeter. I regel brukar man säga att under 5000 kr/kvm är bra och över 10 000 kr/kvm är mindre bra. Källa; Boupplysningen, Borätt-köparskolan.  
<http://www.boupplysningen.se/bo/bostadsratt/bostadsr%C3%A4ttsf%C3%B6rening>



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	16 505	16 344	15 817	14 787	13 951
Resultat efter finansiella poster	4 127	3 998	1 788	1 789	-695
Årets resultat	4 127	3 998	1 788	1 789	-695
Resultat exklusive avskrivningar	4 723	5 244	3 035	3 036	551
Balansomslutning	47 767	16 491	20 183	17 489	20 979
Soliditet %	1	-21	-37	-53	-52
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	223	216	204	179	248
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	496	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	630	618	593	556	526
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	389	386	477	404	479
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	370	360	412	375	345
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	9	8	11	15	21
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 771	679	937	962	1 243

\*Fr.o.m. år 2020 redovisas nyckeltalet likviditet efter nya redovisningsprinciper då lån som ska omsättas nästa räkenskapsår ska redovisas som en kortfristig skuld varför nyckeltalet visas i flerårsöversikten med två beräkningar. Ett som innefattar låneomförhandlingar (nyckeltalet som historiskt tagits med i flerårsöversikten) och ett som exkluderar låneomförhandlingar för kommande verksamhetsår. Detta innebär att nyckeltalen för 2016-2019 inte är jämförbara med 2020.



**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. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 558 794	1 498 616	5 043 224	-16 509 187	3 997 677
Disposition enl. årsstämmobeslut				3 997 677	-3 997 677
Reservering underhållsfond			2 603 000	-2 603 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-458 710	458 710	
Årets resultat					4 126 846
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 558 794</b>	<b>1 498 616</b>	<b>7 187 514</b>	<b>-14 655 800</b>	<b>4 126 846</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-12 511 510
Årets resultat	4 126 846
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 603 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	458 710
<b>Summa</b>	<b>-10 528 954</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 10 528 954

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	16 504 882	16 343 893
Övriga rörelseintäkter	Not 3	230 746	407 610
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>16 735 628</b>	<b>16 751 503</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-9 790 809	-9 726 074
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 239 397	-843 545
Personalkostnader	Not 6	-788 082	-732 560
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-595 764	-1 246 596
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-12 414 052</b>	<b>-12 548 776</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 321 576</b>	<b>4 202 727</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 440	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	19 076	6 001
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-215 246	-211 051
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-194 730</b>	<b>-205 051</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 126 846</b>	<b>3 997 677</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>4 126 846</b>	<b>3 997 677</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2021-08-31	2020-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	8 806 018	9 397 098
Inventarier, verktyg och installationer		72 087	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	23 841 467	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>32 719 572</b>	<b>9 397 098</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	15 000	15 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 000</b>	<b>15 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>32 734 572</b>	<b>9 412 098</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	18 619	3 023
Övriga fordringar	Not 15	28 905	105 759
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	253 004	378 524
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>300 528</b>	<b>487 306</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	14 731 697	6 591 157
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>14 731 697</b>	<b>6 591 157</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>15 032 225</b>	<b>7 078 464</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>47 766 796</b>	<b>16 490 562</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2021-08-31	2020-08-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	4 057 410	4 057 410	
Fond för yttre underhåll	7 187 514	5 043 224	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>11 244 924</b>	<b>9 100 634</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-14 655 800	-16 509 187	
Årets resultat	4 126 846	3 997 677	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-10 528 954</b>	<b>-12 511 510</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>715 970</b>	<b>-3 410 876</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	40 295 720	16 628 040
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>40 295 720</b>	<b>16 628 040</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	4 337 020	483 536
Leverantörsskulder	Not 20	222 331	232 230
Skatteskulder	Not 21	49 735	55 288
Övriga skulder	Not 22	49 243	82 884
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	2 096 777	2 419 460
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 755 106</b>	<b>3 273 398</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>47 766 796</b>	<b>16 490 562</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och för första året även enligt BFNAR 2012:1 (K3). Ingångsbalansräkning har inte upprättats beroende på att detta inte krävs för 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.

## Pågående ombyggnad

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	Klar
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

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Årsavgifter, bostäder	14 884 183	14 593 110
Hyror, lokaler	70 280	70 840
Hyror, garage	502 275	499 500
Hyror, p-platser	216 645	208 140
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-775	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 200	-535
Elavgifter	835 474	972 838
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>16 504 882</b>	<b>16 343 893</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Övriga ersättningar, <i>pant och överlåtelseavgifter</i>	43 631	53 406
Fakturerade kostnader, <i>Parkia</i>	4 800	4 800
Övriga sidointäkter; <i>boende bl.a. försäkringsärenden</i>	0	29 100
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-5
Andrahandsuthyrning	22 590	24 587
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	2 089	0
Övriga rörelseintäkter	7 323	15 657
Påminnelse- och inkassoavgift	7 793	13 840
Försäkringsersättningar	142 520	266 225
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>230 746</b>	<b>407 610</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Underhåll	-458 710	-652 619
Reparationer	-575 042	-449 263
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-499 197	-490 107
Försäkringspremier	-298 284	-267 582
Kabel- och digital-TV	-398 435	-400 521
Pcb/Radonsanering	-89 969	-215 792
Återbäring från Riksbyggen	8 300	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 340	-15 834
Serviceavtal	-204 185	-201 532
Obligatoriska besiktningar	-44 953	-58 748
Snö- och halkbekämpning	-295 284	-111 811
Drift och förbrukning, övrigt	-1 669	0
Förbrukningsinventarier	-46 813	-43 057
Vatten	-1 034 055	-848 478
Fastighetsel	-1 291 374	-1 567 927
Uppvärmning	-2 929 160	-2 841 573
Sophantering och återvinning	-384 932	-371 873
Förvaltningsarvode drift	-1 245 707	-1 189 357
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-9 790 809</b>	<b>-9 726 074</b>





## Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Förvaltningsarvode administration, <i>Riksbyggen</i>	-624 716	-639 721
Lokalkostnader	0	-1 300
Resekostnader	0	-380
IT-kostnader	-3 031	-2 857
Arvode, yrkesrevisorer	-22 500	-22 000
Övriga förvaltningskostnader, <i>stämmokostnader, tjänster Riksbyggen</i>	-116 233	-62 259
Kreditupplysningar	0	-8 610
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-47 704	-42 753
Representation	-646	0
Kontorsmateriel	-11 893	-6 105
Stagneliusbladet	-15 500	-25 575
Telefon och porto	-550	-621
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-39 153	-630
Medlems- och föreningsavgifter	-22 038	-28 659
Serviceavgifter	-5 950	0
Bankkostnader, <i>pantbrev</i>	-293 592	-2 075
Advokat och rättegångskostnader	-33 547	0
Övriga externa kostnader	-2 344	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 239 397</b>	<b>-843 545</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Lön till kollektivanställda	-346 506	-338 309
Uttagsskatt	-99 275	-93 884
Styrelsearvoden	-164 000	-136 000
Sammanträdesarvoden	-68 600	-80 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 000	-9 000
Övriga kostnadsersättningar	-90	-430
Pensionskostnader	0	-2 344
Övriga personalkostnader	-1 416	-915
Sociala kostnader	-99 195	-71 678
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-788 082</b>	<b>-732 560</b>



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

	<b>2020-09-01</b>	<b>2019-09-01</b>
	<b>2021-08-31</b>	<b>2020-08-31</b>
Avskrivning Byggnader	0	-655 515
Avskrivning Markanläggningar	-38 500	-38 500
Avskrivningar tillkommande utgifter	-552 581	-552 581
Avskrivning Maskiner och inventarier	-4 684	0
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-595 764</b>	<b>-1 246 596</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2020-09-01</b>	<b>2019-09-01</b>
	<b>2021-08-31</b>	<b>2020-08-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 440	0
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 440</b>	<b>0</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2020-09-01</b>	<b>2019-09-01</b>
	<b>2021-08-31</b>	<b>2020-08-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	0	4 760
Ränteintäkter från likviditetsplacering	17 464	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 612	1 241
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>19 076</b>	<b>6 001</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2020-09-01</b>	<b>2019-09-01</b>
	<b>2021-08-31</b>	<b>2020-08-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-215 092	-211 051
Övriga räntekostnader	-154	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-215 246</b>	<b>-211 051</b>



**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2021-08-31	2020-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	19 511 113	19 511 113
Mark	3 309 000	3 309 000
Tillkommande utgifter	16 200 910	16 200 910
Anslutningsavgifter	1 157 829	1 157 829
Markanläggning	577 500	577 500
	<b>40 756 352</b>	<b>40 756 352</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>40 756 352</b>	<b>40 756 352</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-19 511 113	-18 855 598
Anslutningsavgifter	-1 157 829	-1 157 829
Tillkommande utgifter	-10 189 812	-9 637 231
Markanläggningar	-500 500	-462 000
	<b>-31 359 254</b>	<b>-30 112 658</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	0	-655 515
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-552 580	-552 581
Årets avskrivning markanläggningar	-38 500	-38 500
	<b>-591 080</b>	<b>-1 246 596</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-31 950 334</b>	<b>-31 359 254</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>8 806 018</b>	<b>9 397 098</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	0	0
Mark	3 309 000	3 309 000
Tillkommande utgifter	5 458 518	6 011 098
Markanläggningar	38 500	77 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	250 000 000	250 000 000
Lokaler	5 712 000	5 712 000
	<b>255 712 000</b>	<b>255 712 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>176 203 000</i>	<i>176 203 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>79 509 000</i>	<i>79 509 000</i>

**Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2021-08-31	2020-08-31
Ombyggnation stambyte	23 841 467	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>23 841 467</b>	<b>0</b>

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	2021-08-31	2020-08-31
Garantikapital, andelar i Intresseföreningen	15 000	15 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>15 000</b>	<b>15 000</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2021-08-31	2020-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	18 619	3 023
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>18 619</b>	<b>3 023</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2021-08-31	2020-08-31
Skattekonto	14 597	66 637
Momsfordringar, <i>justering av ingående moms IMD</i>	14 308	0
Andra kortfristiga fordringar	0	39 122
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>28 905</b>	<b>105 759</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna ränteintäkter	6 799	0
Förutbetalda försäkringspremier	104 324	89 636
Förutbetalda driftkostnader	44 094	90 020
Förutbetalt förvaltningsarvode	52 077	52 021
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	33 473
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	32 120	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 590	113 375
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>253 004</b>	<b>378 524</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2021-08-31	2020-08-31
Bankmedel	1 727 096	4 216 430
Transaktionskonto	13 004 601	2 374 727
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>14 731 697</b>	<b>6 591 157</b>



## Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-08-31	2020-08-31
Inteckningslån	44 632 740	17 111 576
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-612 020	-483 536
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 725 000	-
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>40 295 720</b>	<b>16 628 040</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,83%	2021-08-30	2 368 750,00	0,00	2 368 750,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,03%	2021-12-30	3 875 000,00	0,00	150 000,00	3 725 000,00
STADSHYPOTEK	1,29%	2022-09-30	3 425 000,00	0,00	100 000,00	3 325 000,00
STADSHYPOTEK	1,03%	2023-12-30	4 874 076,00	0,00	133 536,00	4 740 540,00
STADSHYPOTEK	0,59%	2024-07-30	0,00	30 348 450,00	0,00	30 348 450,00
STADSHYPOTEK	0,83%	2024-09-30	2 568 750,00	0,00	75 000,00	2 493 750,00
<b>Summa</b>			<b>17 111 576,00</b>	<b>30 348 450,00</b>	<b>2 827 286,00</b>	<b>44 632 740,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra ett lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 612 020 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld

## Not 19 Leverantörsskulder

	2021-08-31	2020-08-31
Leverantörsskulder	222 331	232 230
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>222 331</b>	<b>232 230</b>

## Not 20 Skatteskulder

	2021-08-31	2020-08-31
Skatteskulder	15 716	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	499 197	490 107
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	-43	0
Debiterad preliminärskatt	-465 135	-434 819
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>49 735</b>	<b>55 288</b>



**Not 21 Övriga skulder**

	2021-08-31	2020-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	20 715	20 715
Mottagna depositioner	300	0
Skuld för moms	3 069	53 159
Skuld sociala avgifter och skatter	10 090	9 010
Clearing, oidentifierade inbetalning	15 069	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>49 243</b>	<b>82 884</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna löner	9 853	23 977
Upplupna sociala avgifter	76 166	51 750
Upplupna räntekostnader	34 368	27 787
Upplupna driftskostnader	0	5 344
Upplupna elkostnader	74 489	113 256
Upplupna vattenavgifter	178 462	421 998
Upplupna värmekostnader	126 521	119 500
Upplupna kostnader för renhållning	44 537	110 435
Upplupna revisionsarvoden	23 000	23 000
Upplupna styrelsearvoden	207 000	207 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 819
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	13 050
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 322 382	1 297 545
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2 096 777</b>	<b>2 419 460</b>

**Not 23 Ställda säkerheter**

	2021-08-31	2020-08-31
Fastighetsinteckningar	44 633 000	30 163 000

**Not 24 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Birgitta Andersson

\_\_\_\_\_  
Bo Thunholm

\_\_\_\_\_  
Pierre Frühling

\_\_\_\_\_  
Frida Larsson

\_\_\_\_\_  
Staffan Hagelin Gille

\_\_\_\_\_  
Ulrika Båth (Riksbyggen)

## Revisorernas underskrifter

Vår revisionsberättelse har lämnats den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Deloitte, Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Malin Sundman  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557459911856

## Dokument

202114\_Årsredovsning 2020-2021

Huvuddokument

30 sidor

Startades 2021-12-21 09:30:18 CET (+0100) av Annika

Kibreab Eriksson (AKE)

Färdigställt 2021-12-27 09:19:03 CET (+0100)

## Initierare

Annika Kibreab Eriksson (AKE)

Riksbyggen

## Signerande parter

Birgitta Andersson (BA)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"BIRGITTA ANDERSSON"

Signerade 2021-12-22 12:38:50 CET (+0100)

Bo Thunholm (BT)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO THUNHOLM"

Signerade 2021-12-22 12:55:53 CET (+0100)

Pierre Frühling (PF)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"PIERRE FRÜHLING"

Signerade 2021-12-22 13:30:05 CET (+0100)

Frida Larsson (FL)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"FRIDA LARSSON"

Signerade 2021-12-22 14:34:55 CET (+0100)

Staffan Hagelin Gille (SHG)

Ulrika Båth (UB)





# Verifikat

Transaktion 09222115557459911856



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"STEN ÅKE STAFFAN HAGELIN GILLE"  
Signerade 2021-12-22 14:37:48 CET (+0100)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ULRIKA BÅTH"  
Signerade 2021-12-22 15:16:10 CET (+0100)*

Malin Sundman (MS)



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Malin Sundman"  
Signerade 2021-12-22 18:57:29 CET (+0100)*

Elisabeth Hallström (EH)



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Märit Elisabeth Katarina Hallström"  
Signerade 2021-12-27 09:19:03 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## 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 2020-09-01 - 2021-08-31.

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 2021 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB BRF Uppsalahus 14 för räkenskapsåret 2020-09-01 - 2021-08-31 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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

Deloitte AB

Elisabeth Hallström  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Märit Elisabeth Katarina Hallström**

Undertecknare

Serienummer: 19790925xxxx

IP: 213.65.xxx.xxx

2021-12-27 08:19:34 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

## 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 2020-09-01 - 2021-08-31.

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 revisions sed 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 2021-12-22

---

Malin Sundman

Av föreningsstämman utsedd internrevisor

## Verification

Transaction ID	r1APwkWjK-rJeAvvJbsK
Document	RB lekmanntarevisor 2021.pdf
Pages	1
Sent by	Malin Sundman

## Signing parties

Malin Sundman	malin.sundman@se.gt.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
---------------	-------------------------	--------------	------------------------

## Activity log

**E-mail invitation sent to malin.sundman@se.gt.com**  
2021-12-22 18:59:36 CET,

**Clicked invitation link Malin Sundman**  
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/95.0.4638.69 Safari/537.36  
Edg/95.0.1020.53,2021-12-22 19:00:07 CET,IP address: 88.131.44.131

**Document signed by Malin Sundman**  
Birth date: 14/11/1968,2021-12-22 19:00:58 CET,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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 planerliga 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.

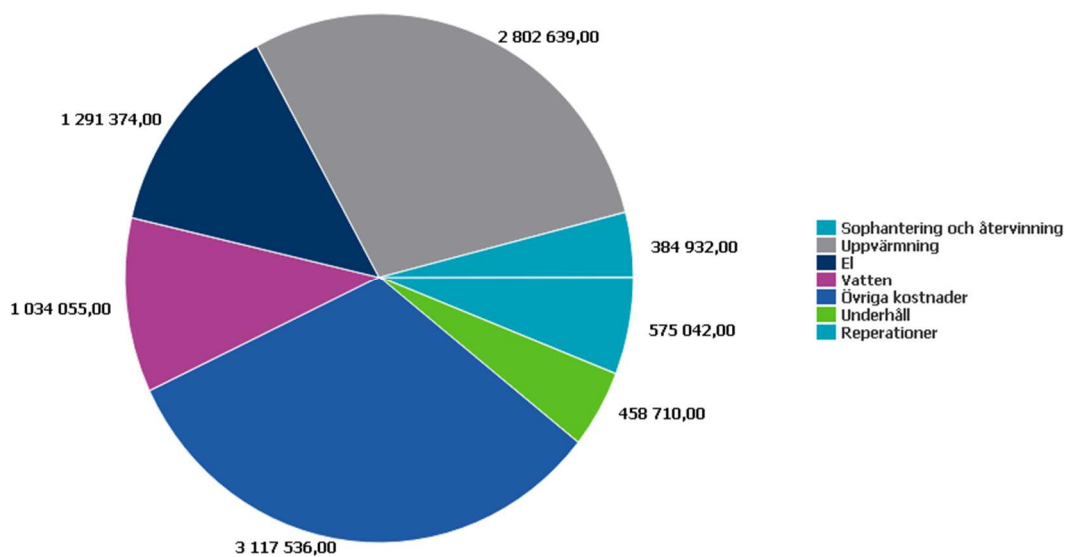
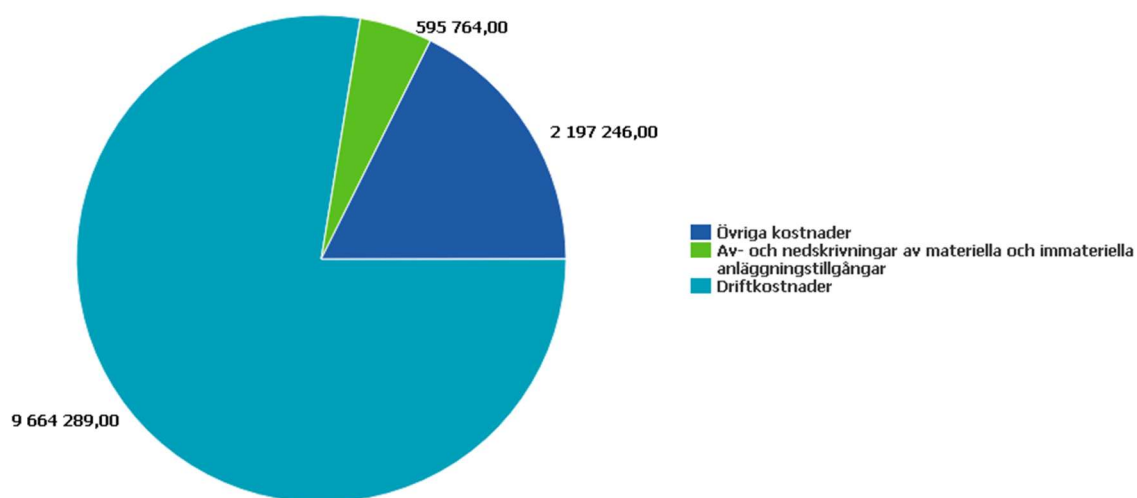
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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	2021-08-31	2020-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	9 664 289	9 726 074
Övriga externa kostnader	1 239 397	843 545
Personalkostnader	763 119	732 560
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	595 764	1 246 596
Finansiella poster	194 730	205 051
<b>Summa kostnader</b>	<b>12 457 298</b>	<b>12 753 826</b>



## Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2021	2020
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	1 080 240	1 002 953
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	67 378	103 754
Trädgårdsskötsel extra debiterat	98 089	82 650
Pcb/radon	89 969	215 792
Rabatt/återbäring från RB	-8 300	0
Systematiskt brandskyddsarbete	1 340	15 834
Serviceavtal	204 185	201 532
Obligatoriska besiktningkostnader	44 953	58 748
Snö- och halkbekämpning	295 284	111 811
Rep utgift mtrl inköp bostäder	0	9 325
Rep utgift mtrl inköp huskropp	3 317	0
Rep bostäder utg för köpta tj	29 314	10 433
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	29 576	14 458
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	71 398	34 065
Rep installationer utg för köpta tj	26 975	12 387
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	11 653	1 500
Rep install utg för köpta tj Värme	54 500	46 888
Rep install utg för köpta tj Ventilation, takfläkt	58 717	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	5 578	1 554
Rep install utg för köpta tj Övrigt	9 495	0
Rep huskropp utg för köpta tj	7 605	2 673
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	2 210	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	2 067	15 327
Rep markytor utg för köpta tj	1 421	10 625
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	6 453	20 124
Vattenskador	254 763	269 904
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	77 207
UH installationer utg för köpta tj	0	31 375
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	0	105 009
UH huskropp utg för köpta tj Balkonger	906	0
UH Markytor utg för köpta tj, lekplatsåtgärder	457 803	71 316
UH Markytor utg för köpta tj Planteringar	0	367 712
Fastighetsel	1 291 374	1 567 927
Uppvärmning	2 802 639	2 841 573
Vatten	1 034 055	848 478
Sophämtning	343 964	371 873
Extra sophämtning	40 969	0
Fastighetsförsäkring	298 284	267 582
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	398 435	400 521
Övriga fastighetskostnader	1 669	0
Fastighetsskatt	499 197	490 107
Förbrukningsinventarier	6 260	2 996
Förbrukningsmaterial	40 553	37 426
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	2 634
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>9 664 289</b>	<b>9 726 074</b>

## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2021-08-31	2020-08-31
BOA	23 623 kr/kvm	23 623 kr/kvm

# 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](http://www.riksbyggen.se)

