

Årsredovisning

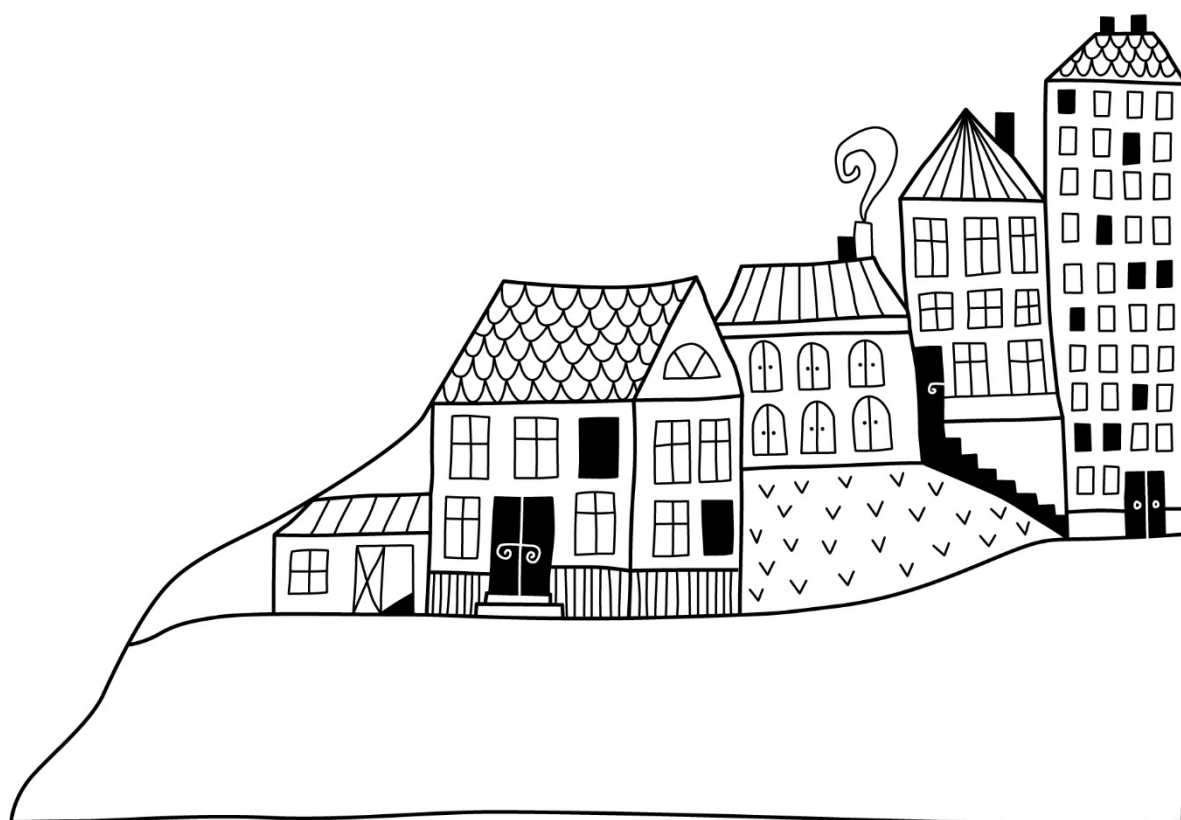
2019-09-01 – 2020-08-31

RB BRF Uppsalahus 6
Org nr: 717600-6216



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Uppsalahus 6 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 244% till 276%.

I resultatet ingår avskrivningar med 735 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 220 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Salabacke 19:1 i Uppsala kommun och därpå uppförda 236 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1955. Fastigheternas adress är Apelgatan 3-9 samt Verkmästargatan 5 i Uppsala.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i IF. 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
54	154	22	6	236

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
28	37	94

Total tomtarea 19 550 m²

Total bostadsarea 12 743 m²

Total lokalarea 1 133 m²

Årets taxeringsvärde 136 319 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 136 319 000 kr

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

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Lokalvård
ComHem	Tv
Bredbandsbolaget/Telenor	Bredband
Vattenfall	Uppvärmning
Boo Energi	El
IF Skadeförsäkring	Fastighetsförsäkring
Svenska UMTs nät AB	Mast
Uppsala Vatten&Avfall AB	Vatten
Suez Recycling AB	Sophämtning

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 287 tkr och planerat underhåll för 973 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 102 tkr för de närmsta 10 åren (underhållsplan uppdaterad 2020-03-13)

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Målning soprum	2017–2018
Byte expansionskärl	2017–2018
Spolning avloppsstammar, ombyggnad automatpump	2017–2018
Tvättmaskin & torktumlare	2017–2018
Målning av tvättstugor och torkrum	2018–2019
Byte av tvättmaskiner	2018–2019
Belysning	2018–2019
Utbyte och rensning avloppsledningar	2018–2019
Tak säkerhet	2018–2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte torkskåp	125 950
Nedmontering och bortforsling av manglar	46 000
Byte tvättmaskin	59 344
Ombyggnad dagvattensystem	662 856
Rengöring värme/kyl	79 143

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lena Taxén	Ordförande	2020
Bengt Gustafsson	Vice ordförande	2020
Karin Åkerström	Sekreterare	2020
Wolfgang Hartwig	Ledamot	2020
Bengt-Åke Johansson	Ledamot	2021
Bertil Lundvik	Ledamot	2021
Linda Strautina	Ledamot Riksbyggen	Tills vidare

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Staffan Söderström	Suppleant	2020
Ellinore Sving	Suppleant	Avgått under året
Marwa Chebil	Suppleant	2020
Gustaf Aronsson	Suppleant	2020
Nille Bahrman	Suppleant	2020
Aron Eliasson	Suppleant	2020
Elin Salo Tedborn	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Deloitte	Auktoriserad revisor
Joakim Thunell	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marcus Horneman	

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Louise Hallström	
Linda Carlsson	
Kristina Blom	
Kurt Laitamaa	

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.

Den 3 december 2019 meddelade Högsta förvaltningsdomstolen dom i ett mål avseende den momsmässiga hanteringen av el, vatten m.m. som tillhandahålls genom individuell mätning och debitering (IMD). Domen innebär att moms ska debiteras och redovisas för försäljningar av el, vatten m.m. när försäljningen sker genom IMD.

Högsta förvaltningsdomstolens dom innebär att Skatterättsnämndens förhandsbesked från våren 2019 inte längre gäller. Redovisningskravet gäller retroaktivt från [mars 2018] och innebär att moms ska läggas på debiteringar från och med detta datum om de avser el, vatten, gas m.m. som inte ingår i hyran/årsavgiften.

Föreningen har momsregistrerat sig under våren och börjat avisera momspåslag på sina IMD-avgifter. Föreningen har informerat Skatteverket utifrån rekommendation från Svalner att föreningen kommer nolldeklarerar in och utgående moms för perioden 2018-2019. Detta utifrån att föreningen sålt vidare elen till självkostnadspris, varpå ingående och utgående moms för respektive period blir noll kronor.

Löpande kostnadsmissigt kommer momsen troligen inte att påverka föreningens ekonomi annat än marginellt.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 321 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 50 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 42 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 329 personer.

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

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

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 638 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 34 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 28 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	9 223	9 047	8 878	8 996	8 911
Resultat efter finansiella poster	-515	-1 368	218	781	518
Balansomslutning	30 732	31 637	32 606	34 170	33 647
Soliditet %	22	23	27	25	23
Likviditet %	276	244	326	362	280
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	638	619	617	617	617
Ränta, kr/m ²	19	20	19	38	51
Lån, kr/m ²	1 597	1 603	1 609	1 743	1 759
Skuldkvot %	2,37	2,21	2,44	2,68	2,71

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	526 264	1 699 959	6 303 859	169 513	-1 368 383
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 368 383	1 368 383
Reservering underhållsfond			1 323 000	-1 323 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-973 293	973 293	
Årets resultat					-515 270
Vid årets slut	526 264	1 699 959	6 653 566	-1 548 577	-515 270

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 198 871
Årets resultat	-515 270
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 323 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	973 293
Summa	-2 063 847

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 063 847**

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	9 223 314	9 046 909
Övriga rörelseintäkter	Not 3	127 027	999 980
Summa rörelseintäkter		9 350 341	10 046 889
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-6 287 904	-7 791 116
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 172 793	-2 188 099
Personalkostnader	Not 6	-412 187	-373 109
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-735 316	-788 291
Summa rörelsekostnader		-9 608 199	-11 140 615
Rörelseresultat		-257 858	-1 093 726
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 104
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	3 485	3 641
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-260 897	-279 403
Summa finansiella poster		-257 412	-274 658
Resultat efter finansiella poster		-515 270	-1 368 383
Årets resultat		-515 270	-1 368 383

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	25 652 577	26 387 893
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		25 652 577	26 387 893
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	11 500	11 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		11 500	11 500
Summa anläggningstillgångar		25 664 077	26 399 393
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	-31 495	378
Övriga fordringar	Not 15	526 617	508 511
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	420 308	357 855
Summa kortfristiga fordringar		915 430	866 744
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	4 152 442	4 371 180
Summa kassa och bank		4 152 442	4 371 180
Summa omsättningstillgångar		5 067 872	5 237 925
Summa tillgångar		30 731 949	31 637 317

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 226 223	2 226 223
Fond för yttre underhåll		6 653 565	6 303 859
Summa bundet eget kapital		8 879 788	8 530 082
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 548 577	169 513
Årets resultat		-515 270	-1 368 383
Summa fritt eget kapital		-2 063 847	-1 198 871
Summa eget kapital		6 815 941	7 331 211
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	22 079 088	22 161 072
Summa långfristiga skulder		22 079 088	22 161 072
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	81 984	81 984
Leverantörsskulder	Not 19	427 620	156 384
Skatteskulder	Not 20	26 355	14 083
Övriga skulder	Not 21	9 380	12 477
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 291 581	1 880 106
Summa kortfristiga skulder		1 836 920	2 145 034
Summa eget kapital och skulder		30 731 949	31 637 317

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	Klar
Inventarier & verktyg	Linjär	Klar
Standardförbättringar	Linjär	Klar
Bredbandsanslutning	Linjär	10
Ombyggnad tak och lgh	Linjär	30
Säkerhetsdörrar	Linjär	40
Tak	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	8 125 859	7 888 068
Hyror, lokaler	333 552	323 053
Hyror, garage	165 960	165 960
Hyror, p-platser	138 400	142 742
Hyror, övriga	63 152	39 101
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-84 454	-81 891
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 800	-5 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 816	-3 829
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-23 336	0
Rabatter	0	-493
Elavgifter	511 797	579 398
Summa nettoomsättning	9 223 314	9 046 909

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Övriga lokalintäkter	1 750	0
Övriga avgifter	120	120
Övriga ersättningar	68 223	55 114
Fakturerade kostnader	2 760	1 980
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-5
Återvunna fordringar	0	1 447
Övriga rörelseintäkter	52 149	72 651
Försäkringsersättningar	2 033	868 673
Summa övriga rörelseintäkter	127 027	999 980

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-973 293	-655 845
Reparationer	-286 938	-1 772 305
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-380 434	-368 162
Försäkringspremier*	-286 185	-181 846
Kabel- och digital-TV	-708 070	-685 343
Pcb/Radonsanering	-63 825	0
Återbäring från Riksbyggen	0	22 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 781	-212 535
Obligatoriska besiktningar	-4 981	-376 881
Snö- och halkbekämpning	-19 478	-59 530
Drift och förbrukning, övrigt	-50 625	0
Förbrukningsinventarier	-24 720	-25 936
Vatten**	-609 848	-437 879
Fastighetsel	-756 090	-830 889
Uppvärmning	-1 811 532	-1 818 845
Sophantering och återvinning	-228 589	-257 637
Förvaltningsarvode drift	-77 514	-130 283
Summa driftkostnader	-6 287 904	-7 791 116

*Ökade kostnader för försäkringspremier avser återbetalningar och korrigeringar av försäkringspremien föregående år.

**Ökade kostnader för vatten avser dels höjda priser Uppsala Vatten & Avfall

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Förvaltningsarvode administration	-1 987 788	-1 934 814
IT-kostnader	-4 657	-4 831
Arvode, yrkesrevisorer	-20 000	-21 500
Övriga förvaltningskostnader	-53 418	-54 308
Kreditupplysningar	0	-6 675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-74 718	-61 779
Representation	-4 995	0
Kontorsmateriel	-2 089	0
Telefon och porto	-5 273	-7 077
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-1 597
Medlems- och föreningsavgifter	-17 700	-17 700
Konsultarvoden	0	-18 625
Bankkostnader	-2 157	-2 943
Övriga externa kostnader	0	-56 250
Summa övriga externa kostnader	-2 172 793	-2 188 099

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Lön till kollektivanställda	-10 752	0
Styrelsearvoden	-200 000	-185 640
Sammanträdesarvoden	-61 400	-58 752
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-69 000	-49 000
Sociala kostnader	-71 035	-79 717
Summa personalkostnader	-412 187	-373 109

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

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Avskrivning Anslutningsavgifter	-1	-52 976
Avskrivningar tillkommande utgifter	-735 315	-735 315
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-735 316	-788 291

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 104
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 104

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 142	3 531
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	343	110
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 485	3 641

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-260 897	-278 996
Övriga räntekostnader	0	-407
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-260 897	-279 403

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	7 494 864	7 494 864
Mark	1 120 000	1 120 000
Anslutningsavgifter	529 763	529 763
Standardförbättringar	40 115 605	40 115 605
	49 260 232	49 260 232
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	49 260 232	49 260 232
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 494 864	-7 494 864
Anslutningsavgifter	-529 762	-476 786
Standardförbättringar	-14 847 713	-14 112 398
	-22 872 339	-22 084 048
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-1	-52 976
Årets avskrivning standardförbättringar	-735 315	-735 315
	-735 316	-788 291
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-23 607 655	-22 872 339
Restvärde enligt plan vid årets slut	25 652 577	26 387 893
Varav		
Mark	1 120 000	1 120 000
Anslutningsavgifter	0	1
Tillkommande utgifter	24 532 577	25 267 892
Taxeringsvärden		
Bostäder	132 000 000	132 000 000
Lokaler	4 319 000	4 319 000
Totalt taxeringsvärde	136 319 000	136 319 000
<i>varav byggnader</i>	<i>92 735 000</i>	<i>92 735 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>43 584 000</i>	<i>43 584 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 743 474	1 743 474
	1 743 474	1 743 474
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 743 474	1 743 474
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-1 743 474	-1 743 474
	-1 743 474	-1 743 474
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Andra långfristiga fordringar	11 500	11 500
	11 500	11 500
<i>Andra långfristiga fordringar avser andelar i Intresseföreningen</i>		

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	-31 495	378
	-31 495	378

Not 15 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	526 617	508 511
	526 617	508 511

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	2 027	2 354
Förutbetalda försäkringspremier	210 977	135 487
Förutbetalt förvaltningsarvode	166 620	162 840
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	40 684	57 175
	420 308	357 855

Not 17 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Bankmedel	1 013 535	1 010 066
Transaktionskonto	3 138 907	3 361 114
Summa kassa och bank	4 152 442	4 371 180

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	22 161 072	22 243 056
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-81 984	-81 984
Långfristig skuld vid årets slut	22 079 088	22 161 072

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,50%		6 954 004,00	-6 934 004,00	20 000,00	0,00
NORDEA	1,15%	2021-09-07	6 883 052,00	0,00	41 984,00	6 841 068,00
NORDEA	1,50%	2022-11-16	8 406 000,00	0,00	20 000,00	8 386 000,00
NORDEA	0,78%	2023-06-21	0,00	6 934 004,00	0,00	6 934 004,00
Summa			22 243 056,00	0,00	81 984,00	22 161 072,00

*Senast kända räntesatser

Not 19 Leverantörsskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Leverantörsskulder	427 620	156 384
Summa leverantörsskulder	427 620	156 384

Not 20 Skatteskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	380 434	368 162
Debiterad preliminärskatt	-354 079	-354 079
Summa skatteskulder	26 355	14 083

Not 21 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Clearing	9 380	12 477
Summa övriga skulder	9 380	12 477

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna sociala avgifter	93 632	92 184
Upplupna räntekostnader	44 534	41 482
Upplupna driftskostnader	0	425 584
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	102 281
Upplupna elkostnader	49 191	62 848
Upplupna vattenavgifter	0	76 043
Upplupna värmekostnader	70 584	74 050
Upplupna kostnader för renhållning	138	23 338
Upplupna revisionsarvoden	32 000	30 000
Upplupna styrelsearvoden	286 000	283 392
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 700	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	697 803	668 903
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 291 581	1 880 106

Ställda säkerheter	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	38 451 700	38 451 700

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Lena Taxén

Bengt Gustafsson

Karin Åkerström

Wolfgang Hartwig

Bengt-Åke Johansson

Bertil Lundvik

Linda Strautina

Vår revisionsberättelse har lämnats

Deloitte
Auktoriserad revisor

Joakim Thunell
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad 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 förutbetalad 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 skuldtyngd 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.

RB BRF Uppsalahus 6

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Uppsalahus 6 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

