

# Årsredovisning

2020-09-01 – 2021-08-31

RB BRF Uppsalahus 6  
Org. nr: 717600-6216





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

## Bilagor

Ordlista

Styrelsens ord



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Uppsalahus 6 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
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 ingår avskrivningar med 735 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -4 190 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Salabacke 19:1 i Uppsala kommun och därpå uppförda 236 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1959–60. Fastighetens adress är Apelgatan 3-9 samt Verkmästargatan 5 i Uppsala.

Fastigheten 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 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 12 743 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 1.133 m<sup>2</sup>

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**

<b>Leverantör</b>	<b>Avtal</b>
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Lokalvård
ComHem	Tv
Bredbandsbolaget/Telenor	Bredband
Vattenfall	Uppvärmning
Boo Energi	El
IF Skadeförsäkring	Fastighetsförsäkring
Svenska UMTs när AB	Mast
Aimopark	Parkeringsövervakning
Uppsala Vatten&Avfall AB	Vatten
Suez Recycling AB	Sophämtning
Ragn-Sells	Sophämtning
Certego	Nyckelhantering

### 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 196 tkr och planerat underhåll för 5 351 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 37 561 tkr för de närmsta 10 åren (underhållsplan uppdaterad 2021-05-05)

**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
Garageport trä, målning	2019-2020

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Mattläggning	93 750
Renovering av lokal	152 506
Tvättutrustning	72 414
Nytt låssystem, byte av DUC och stamspolning	1 023 775
Takrenovering	3 896 438
Målning garageportar	112 375

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>
Bertil Lundvik	Ordförande	2022
Gustaf Aronsson	Sekreterare	2021
Lena Taxén	Vice ordförande	2022
Wolfgang Hartwig	Ledamot	2021
Linda Carlsson	Ledamot	2022
Bengt-Åke Johansson	Ledamot	2021
Joel Ohlsson	Ledamot Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Bengt Gustavsson	Suppleant	2022
Catarina Derblom	Suppleant	2021
Staffan Lennernäs	Suppleant	2021
Aron Eliasson	Suppleant	2022
Elin Salo Tedborn	Suppleant Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Revisor Deloitte	Auktoriserad revisor	2021
Filip Lindell	Förtroendevald revisor	2021

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Marcus Horneman	2021

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Karin Åkerström	2021
Kurt Laitamaa	2021
Louise Hallström	2021

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### *Corona*

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och har vidtagit och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato främst märkt av påverkan på föreningens verksamhet genom att årsstämmen 2020 inte kunde genomföras genom ett fysiskt möte och beslut fick fattas med poströstning. Vidare blev den planerade och påbörjade stamspolningen under våren 2021 bara några dagar efter att den påbörjats uppskjuten några månader på grund av kommunens beslut om nedstängning av verksamheten i Uppsala. Stamspolningen kunde senare något försenad fullföljas. Särskilda mått och steg fick även vidtas för att kunna genomföra låsbyten och nyckelbyten på ett säkert sätt.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 329 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 44 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 40 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 333 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2021-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2022-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 650 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 27 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 34 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	9 365	9 223	9 047	8 878	8 996
Resultat efter finansiella poster	-4 925	-451	-1 368	218	781
Balansomslutning	30 154	30 835	31 637	32 606	34 170
Soliditet %	6	22	23	27	25
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	58	276	244	326	362
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	257	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	650	638	619	617	617
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	18	19	20	19	38
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 884	1 597	1 603	1 609	1 743
Skuldkvot %	2,76	2,37	2,21	2,44	2,68

\*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.

**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	6 653 565	-1 548 577	-450 525
Disposition enl. årsstämmobeslut				-450 525	450 525
Reservering underhållsfond			1 609 000	-1 609 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-5 351 259	5 351 259	
Årets resultat					-4 925 633
<b>Vid årets slut</b>	<b>526 264</b>	<b>1 699 959</b>	<b>2 911 306</b>	<b>1 743 157</b>	<b>-4 925 633</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 999 103
Årets resultat	-4 925 633
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 609 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	5 351 259
<b>Summa</b>	<b>-3 182 476</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 3 182 476**

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	9 365 247	9 223 314
Övriga rörelseintäkter	Not 3	109 260	127 027
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 474 507</b>	<b>9 350 341</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-10 654 851	-6 223 159
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 285 751	-2 172 793
Personalkostnader	Not 6	-477 654	-412 187
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-735 315	-735 316
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-14 153 570</b>	<b>-9 543 455</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-4 679 063</b>	<b>-193 113</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 104	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	7 031	3 485
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-254 704	-260 897
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-246 569</b>	<b>-257 412</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 925 633</b>	<b>-450 525</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 925 633</b>	<b>-450 525</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	24 917 262	25 652 577
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 917 262</b>	<b>25 652 577</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	11 500	11 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 500</b>	<b>11 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>24 928 762</b>	<b>25 664 077</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	950	6 505
Övriga fordringar	Not 15	535 354	526 617
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	446 666	485 053
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>982 970</b>	<b>1 018 175</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	4 242 999	4 152 442
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 242 999</b>	<b>4 152 442</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 190 400</b>	<b>5 170 617</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>30 154 731</b>	<b>30 834 694</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	2 226 223	2 226 223	
Fond för yttre underhåll	2 911 306	6 653 565	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>5 137 529</b>	<b>8 879 788</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	1 743 156	-1 548 577	
Årets resultat	-4 925 633	-450 525	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-3 182 476</b>	<b>-1 999 103</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 955 053</b>	<b>6 880 686</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	19 168 754	22 079 088
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 168 754</b>	<b>22 079 088</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	6 976 084	81 984
Leverantörsskulder	Not 19	177 803	427 620
Skatteskulder	Not 20	33 160	26 355
Övriga skulder	Not 21	33 354	47 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 810 523	1 291 581
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 030 924</b>	<b>1 874 920</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>30 154 731</b>	<b>30 834 694</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

## Redovisning av intäkter

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	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

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Årsavgifter, bostäder	8 288 108	8 125 859
Hyror, lokaler	380 850	333 552
Hyror, garage	179 160	165 960
Hyror, p-platser	175 964	138 400
Hyror, övriga	75 101	63 152
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-111 378	-84 454
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 706	-4 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 330	-2 816
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-35 004	-23 336
Elavgifter	421 482	511 797
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>9 365 247</b>	<b>9 223 314</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Övriga lokalintäkter	1 550	1 750
Övriga avgifter	120	120
Övriga ersättningar	58 321	68 223
Fakturerade kostnader	900	2 760
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-34	-8
Övriga rörelseintäkter	48 403	52 149
Försäkringsersättningar	0	2 033
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>109 260</b>	<b>127 027</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2020-09-01</b>	<b>2019-09-01</b>
	<b>2021-08-31</b>	<b>2020-08-31</b>
Underhåll	-5 351 259	-973 293
Reparationer	-196 401	-286 938
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-387 514	-380 434
Försäkringspremier	-362 076	-286 185
Kabel- och digital-TV	-693 436	-689 672
Pcb/Radonsanering	-3 450	-63 825
Återbäring från Riksbyggen	22 300	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-21 644	-5 781
Obligatoriska besiktningar	-11 375	-4 981
Snö- och halkbekämpning	-35 241	-19 478
Drift och förbrukning, övrigt	0	-50 625
Förbrukningsinventarier	-39 626	-24 720
Vatten	-672 141	-563 501
Fastighetsel	-718 013	-756 090
Uppvärmning	-1 846 246	-1 811 532
Sophantering och återvinning	-275 357	-228 589
Förvaltningsarvode drift	-63 371	-77 514
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-10 654 851</b>	<b>-6 223 159</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Förvaltningsarvode administration	-2 009 602	-1 987 788
Hyra inventarier & verktyg	-178	0
IT-kostnader	-5 561	-4 657
Arvode, yrkesrevisorer	-22 750	-20 000
Övriga förvaltningskostnader	-53 973	-53 418
Kreditupplysningar	-1 650	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-53 162	-74 718
Representation	-6 434	-4 995
Kontorsmateriel	-2 448	-2 089
Telefon och porto	-6 462	-5 273
Medlems- och föreningsavgifter	-17 700	-17 700
Bankkostnader	-2 236	-2 157
Övriga externa kostnader	-103 595	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-2 285 751</b>	<b>-2 172 793</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Lön till kollektivanställda	0	-10 752
Styrelsearvoden	-200 000	-200 000
Sammanträdesarvoden	-134 480	-61 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-57 000	-69 000
Sociala kostnader	-86 174	-71 035
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-477 654</b>	<b>-412 187</b>

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

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Avskrivning Anslutningsavgifter	0	-1
Avskrivningar tillkommande utgifter	-735 315	-735 315
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-735 315</b>	<b>-735 316</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 104	0
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 104</b>	<b>0</b>



**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	6 840	3 142
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	191	343
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>7 031</b>	<b>3 485</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-254 704	-260 897
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-254 704</b>	<b>-260 897</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2021-08-31	2020-08-31
<b>Vid årets början</b>		
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
	<b>49 260 232</b>	<b>49 260 232</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>49 260 232</b>	<b>49 260 232</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-7 494 864	-7 494 864
Anslutningsavgifter	-529 763	-529 762
Standardförbättringar	-15 583 028	-14 847 713
	<b>-23 607 655</b>	<b>-22 872 339</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	-1
Årets avskrivning standardförbättringar	-735 315	-735 315
	<b>-735 315</b>	<b>-735 316</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****Ackumulerade upp- och nedskrivningar**

<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>24 917 262</b>	<b>25 652 578</b>
<b>Varav</b>		
Mark	1 120 000	1 120 000
Anslutningsavgifter	0	1
Tillkommande utgifter	23 797 262	24 532 577

**Taxeringsvärden**

Bostäder	132 000 000	132 000 000
Lokaler	4 319 000	4 319 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>136 319 000</b>	<b>136 319 000</b>
<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

	2021-08-31	2020-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	1 743 474	1 743 474
	<b>1 743 474</b>	<b>1 743 474</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 743 474</b>	<b>1 743 474</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-1 743 474	-1 743 474
	<b>-1 743 474</b>	<b>-1 743 474</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	2021-08-31	2020-08-31
Andra långfristiga fordringar	11 500	11 500
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>11 500</b>	<b>11 500</b>

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

	2021-08-31	2020-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	-31 495
Kundfordringar	950	38 000
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>950</b>	<b>6 505</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2021-08-31	2020-08-31
Skattekonto	532 451	526 617
Momsfordringar	2 903	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>535 354</b>	<b>526 617</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna ränteintäkter	5 826	2 027
Förutbetalda försäkringspremier	211 538	210 977
Förutbetalt förvaltningsarvode	170 310	166 620
Förutbetald vattenavgift	0	46 347
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	57 868	59 082
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 124	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>446 666</b>	<b>485 053</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2021-08-31	2020-08-31
Bankmedel	3 116 575	1 013 535
Transaktionskonto	1 126 424	3 138 907
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 242 999</b>	<b>4 152 442</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2021-08-31	2020-08-31
Inteckningslån	26 144 838	22 161 072
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-177 000	-81 984
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 799 084	-
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>19 168 754</b>	<b>22 079 088</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,97%	2021-09-07	6 841 068,00	0,00	41 984,00	6 799 084,00
NORDEA	1,50%	2022-11-16	8 386 000,00	0,00	20 000,00	8 366 000,00
NORDEA	0,78%	2023-06-21	6 934 004,00	0,00	20 000,00	6 914 004,00
SBAB	0,52%	2024-03-13	0,00	4 100 000,00	34 250,00	4 065 750,00
<b>Summa</b>			<b>22 161 072,00</b>	<b>4 100 000,00</b>	<b>116 234,00</b>	<b>26 144 838,00</b>

*Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra ett lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder.  
Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 177 000 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld*

**Not 19 Leverantörsskulder**

	2021-08-31	2020-08-31
Leverantörsskulder	177 803	427 620
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>177 803</b>	<b>427 620</b>

**Not 20 Skatteskulder**

	2021-08-31	2020-08-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	387 514	380 434
Debiterad preliminärskatt	-354 354	-354 079
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>33 160</b>	<b>26 355</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	2021-08-31	2020-08-31
Övriga skulder	35 569	38 000
Skuld för moms	-8 643	0
Avräkning hyror och avgifter	-120	0
Clearing	6 548	9 380
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>33 354</b>	<b>47 380</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna sociala avgifter	107 205	93 632
Upplupna räntekostnader	44 952	44 534
Upplupna elkostnader	65 069	49 191
Upplupna vattenavgifter	121 989	0
Upplupna värmekostnader	86 485	70 584
Upplupna kostnader för renhållning	17 700	138
Upplupna revisionsarvoden	21 500	32 000
Upplupna styrelsearvoden	341 200	286 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 380	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	215 500	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	17 700
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	786 542	697 803
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 810 523</b>	<b>1 291 581</b>

**Not 23 Ställda säkerheter**

	2021-08-31	2020-08-31
Fastighetsinteckningar	38 451 700	38 451 700

**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

Uppsala 20211023

Ort och datum



Bertil Lundvik



Lena Taxén



Gustaf Aronsson




Bengt-Åke Johansson



Wolfgang Hartwig



Linda Carlsson



Joel Ohlsson (Riksbyggen)

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 november 2021



Deloitte  
Auktoriserad revisor



Filip Lindell  
Förtroendevald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RB BRF Uppsalahus nr 6  
organisationsnummer 717600-6216

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Uppsalahus nr 6 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 nr 6 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Östersund den 12 november 2021

Deloitte AB

Elisabeth Hallström  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i RB BRF Uppsalahus 6, org. nr. 717600-6216

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i RB BRF Uppsalahus 6, org. nr. 717600-6216 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 revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i årsredovisningen. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

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

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

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, varför jag tillstyrker 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 2021-11-01

Ort och datum



Filip Lindell

Av föreningsstämman utsedd internrevisor



---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en 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 skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

---

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

