

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RB BRF Uppsalahus 33
Org nr: 716422-3641





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Uppsalahus 33
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 36 804 631 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-05-16 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-01.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Norby 118:1, 119:1 och 121:1 i Uppsala kommun. På fastigheterna finns 70 lägenheter, ett elevhem, förråd, garage samt carportbyggnader. Byggnaderna är uppförda 1992.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Proinova AB. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	24
3 rum och kök	28
4 rum och kök	8
5 rum och kök	10

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	39
Antal p-platser	39

Total tomtarea	21 267 m ²
Total bostadsarea	6 331 m ²
Total lokalarea	1 089 m ²

Årets taxeringsvärde	108 117 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	108 117 000 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	Fastighetservice

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Trädgårdsstaden Samfällighetsförening tillsammans med BRF Uppsalahus nr 31 och BRF Uppsalahus nr 32. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar vatten, värme, kabel-TV och gemensamhetslokal inom området med dagisverksamhet.

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 252 tkr och planerat underhåll för 230 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2020 och visar på ett underhållsbehov på ca 1 132 tkr per år för de närmaste 30 åren. Rekommenderad avsättning till underhållsfond är 1 038 tkr enligt underhållsplan.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Entrétak	2012-2013	Förlängning, hängrännor
Fasad	2012-2013	Enfam.hus, gavlar flerfam.hus
LED-belysning	2015	
Pergola och plank	2015	
Gemensamma utrymmen	2016	Elevhemmet
Installationer	2016	Stamspolning, OVK
Huskropp utvändigt	2016	Rengöring tak
Rengöring tak, balkonger och carportar	2018	
Målning av parkeringslinjer	2018	
Rengöring fläktar	2019	
Målning av tak	2019	
Byte låssystem	2019-2020	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte låssystem	17 844
Ventilationsåtgärder	148 560
Trädfällning	63 147



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Björn Ternhag	Ordförande	2022
Ronnie Pingel	Sekreterare	2021
David Fogelström	Vice ordförande	2021
Peter Foucard	Ledamot	2022
Henrik Karlsson	Ledamot Riksbyggen	Tills vidare

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Adam Sandberg Lööf	Suppleant	2021
Caroline Lindh	Suppleant	2021
Rita Lyttkens	Suppleant	2021
Urban Lundin	Suppleant	2021
Johanna Jangland	Suppleant Riksbyggen	Tills vidare

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BOREV Revision AB	Auktoriserad revisor	2021
Jan Berghök	Förtroendevald revisor	2021

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Bengtsson	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marie Foucard (sammankallande)	2021
Erika Keller	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året genomfört radonmätning i fastigheterna. Mätningen visade inte på några förhöjda radonhalter.

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 99 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 98 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 876 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	6 083	6 081	5 962	5 964	6 060
Resultat efter finansiella poster	1 017	1 180	1 148	941	131
Årets resultat	1 017	1 180	1 148	941	131
Balansomslutning	79 638	80 931	81 746	81 398	81 239
Soliditet %	29	28	26	25	23
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	39	214	207	154	107
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	330	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	876	876	857	857	857
Driftkostnader, kr/m ²	301	279	307	313	444
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	270	256	278	306	324
Ränta, kr/m ²	149	152	159	180	186
Underhållsfond, kr/m ²	489	380	295	197	66
Lån, kr/m ²	7 478	7 738	8 889	9 014	9 159

*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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	15 899 988	2 818 561	2 390 069	1 180 341
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 180 341	-1 180 341
Reservering underhållsfond		1 038 000	-1 038 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-229 550	229 550	
Årets resultat				1 016 521
Vid årets slut	15 899 988	3 627 011	2 761 960	1 016 521

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 570 410
Årets resultat	1 016 521
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 038 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	229 550
Summa	3 778 481

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	3 778 481
--	------------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 083 300	6 081 200
Övriga rörelseintäkter	Not 3	56 244	28 360
Summa rörelseintäkter		6 139 544	6 109 560
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 232 595	-2 070 885
Övriga externa kostnader	Not 5	-705 093	-700 721
Personalkostnader	Not 6	-104 437	-104 860
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-975 356	-975 356
Summa rörelsekostnader		-4 017 480	-3 851 822
Rörelseresultat		2 122 063	2 257 738
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	48 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	189	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 105 731	-1 125 397
Summa finansiella poster		-1 105 542	-1 077 397
Resultat efter finansiella poster		1 016 521	1 180 341
Årets resultat		1 016 521	1 180 341



Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	74 722 689	75 698 045
Summa materiella anläggningstillgångar		74 722 689	75 698 045
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	500 000	500 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		500 000	500 000
Summa anläggningstillgångar		75 222 689	76 198 045
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	14 025	0
Övriga fordringar	Not 14	10 869	10 867
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	234 076	0
Summa kortfristiga fordringar		258 970	10 867
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	4 156 297	4 721 891
Summa kassa och bank		4 156 297	4 721 891
Summa omsättningstillgångar		4 415 266	4 732 758
Summa tillgångar		79 637 955	80 930 803



Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 899 988	15 899 988
Fond för yttre underhåll		3 627 011	2 818 561
Summa bundet eget kapital		19 526 999	18 718 549
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 761 960	2 390 069
Årets resultat		1 016 521	1 180 341
Summa fritt eget kapital		3 778 481	3 570 410
Summa eget kapital		23 305 480	22 288 959
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	44 866 028	56 435 076
Summa långfristiga skulder		44 866 028	56 435 076
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	10 619 048	979 400
Leverantörsskulder	Not 18	14 238	0
Skatteskulder	Not 19	102 664	66 769
Övriga skulder	Not 20	46 215	165 109
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	684 282	995 490
Summa kortfristiga skulder		11 466 447	2 206 769
Summa eget kapital och skulder		79 637 955	80 930 803



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. Jämförelseåret 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	83

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 544 844	5 544 844
Årsavgifter, lokaler	360 796	360 796
Hyror, garage	136 800	136 800
Hyror, p-platser	41 160	41 160
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-300	-1 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-1 200
Summa nettoomsättning	6 083 300	6 081 200

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Fakturerade kostnader	1 440	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-1
Försäkringsersättningar	54 811	28 361
Summa övriga rörelseintäkter	56 244	28 360

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Underhåll	-229 550	-168 005
Reparationer	-251 781	-114 447
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-240 135	-246 793
Samfällighetsavgifter	-1 192 668	-1 169 220
Försäkringspremier	-96 917	-95 149
Radonmätning	-58 400	0
Återbäring från Riksbyggen	0	8 700
Obligatoriska besiktningar	-9 375	-63 621
Snö- och halkbekämpning	-3 762	-23 588
Förbrukningsinventarier	-6 937	-12 741
Fastighetsel	-14 819	-16 320
Sophantering och återvinning	-113 338	-98 287
Förvaltningsarvode drift	-14 913	-71 414
Summa driftskostnader	-2 232 595	-2 070 885



Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-663 048	-662 700
IT-kostnader	-613	-909
Arvode, yrkesrevisorer	-11 438	-13 500
Övriga förvaltningskostnader	-12 761	-9 636
Kreditupplysningar	-540	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 323	-6 046
Medlems- och föreningsavgifter	-5 250	-5 250
Bankkostnader	-5 120	-2 680
Summa övriga externa kostnader	-705 093	-700 721

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvoden	-49 993	-50 000
Sammanträdesarvoden	-30 100	-30 100
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	-1 000
Sociala kostnader	-23 344	-23 760
Summa personalkostnader	-104 437	-104 860

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

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-975 356	-975 356
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-975 356	-975 356

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	48 000
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	48 000

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	189	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	189	0



Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 104 985	-1 124 601
Övriga räntekostnader	-746	-796
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 105 731	-1 125 397

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	81 360 941	81 360 941
Mark	5 503 000	5 503 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	86 863 941	86 863 941

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-11 165 896	-10 190 540
	-11 165 896	-10 190 540

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-975 356	-975 356
	-975 356	-975 356

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-12 141 252	-11 165 896
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	69 219 689	70 195 045
Mark	5 503 000	5 503 000

Taxeringsvärden

Bostäder	53 000 000	53 000 000
Lokaler	5 011 000	5 011 000
Småhus	50 106 000	50 106 000

Totalt taxeringsvärde

	108 117 000	108 117 000
<i>varav byggnader</i>	<i>68 346 000</i>	<i>68 346 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>39 771 000</i>	<i>39 771 000</i>

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Andra långfristiga fordringar	500 000	500 000
Summa andra långfristiga fordringar	500 000	500 000



Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	14 025	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	14 025	0

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	10 869	10 867
Summa övriga fordringar	10 869	10 867

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	113 276	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	120 800	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	234 076	0

Not 16 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	1 428	2 113
Transaktionskonto	4 154 869	4 719 778
Summa kassa och bank	4 156 297	4 721 891

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	55 485 076	57 414 476
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-489 400	-979 400
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 129 648	-
Långfristig skuld vid årets slut	44 866 028	56 435 076

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,58%	2020-08-28	11 879 711,00	-11 879 711,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2020-12-30	960 000,00	0,00	960 000,00	0,00
SWEDBANK	4,16%	2021-10-27	10 579 648,00	0,00	450 000,00	10 129 648,00
STADSHYPOTEK	1,47%	2023-03-30	22 609 823,00	0,00	260 000,00	22 349 823,00
SBAB	0,94%	2025-05-09	0,00	11 879 711,00	0,00	11 879 711,00
STADSHYPOTEK	1,70%	2029-06-30	11 355 294,00	0,00	229 400,00	11 125 894,00
Summa			57 384 476,00	0,00	1 899 400,00	55 485 076,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra ett lån som därför klassificeras som kortfristig skuld. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 489 400 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld



Not 18 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	14 238	0
Summa leverantörsskulder	14 238	0

Not 19 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	42 688	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	247 020	246 793
Debiterad preliminärskatt	-187 044	-180 024
Summa skatteskulder	102 664	66 769

Not 20 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Lån under betalning	-147 136	0
Medlemmarnas reparationsfonder	193 351	195 109
Clearing	0	-30 000
Summa övriga skulder	46 215	165 109

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	22 685	29 849
Upplupna räntekostnader	146 118	166 612
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	36 492	39 509
Upplupna elkostnader	1 774	3 274
Upplupna kostnader för renhållning	5 692	25 589
Upplupna revisionsarvoden	11 500	11 000
Upplupna styrelsearvoden	72 200	95 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	16 917
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	387 822	607 741
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	684 282	995 490

Not 22 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	76 809 200	76 809 200

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 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

Björn Ternhag

Ronnie Pingel

David Fogelström

Peter Foucard

Henrik Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den

BOREV Revision AB
Auktoriserad revisor

Jan Berghök
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 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 skuldtynad 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 33

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Uppsalahus 33 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



Verifikat

Transaktion 09222115557445503564

Dokument

RB Brf Uppsalahus 33, Årsredovisning 2020
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2021-04-20 11:15:00 CEST (+0200) av
Riksbyggen (R)
Färdigställt 2021-04-26 14:00:20 CEST (+0200)

Initierare

Riksbyggen (R)
Riksbyggen
Org. nr 702001-7781
noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Peter Foucard (PF)
RB BRF Uppsalahus 33 (Ledamot)
peter.foucard@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Charles Peter Foucard"
Signerade 2021-04-21 13:36:52 CEST (+0200)

David Fogelström (DF)
RB BRF Uppsalahus 33 (Vice ordförande)
fogelstromdavid@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DAVID FOGELSTRÖM"
Signerade 2021-04-26 11:41:21 CEST (+0200)

Jan Berghök (JB)
RB BRF Uppsalahus 33 (Förtroendevald revisor)
jan.berghook@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan
Erik Berghök"
Signerade 2021-04-26 14:00:20 CEST (+0200)

Ronnie Pingel (RP)
RB BRF Uppsalahus 33 (Sekreterare)
pingel78@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RONNIE PINGEL"
Signerade 2021-04-20 13:46:07 CEST (+0200)

Henrik Karlsson (HK)

Björn Ternhag (BT)



Verifikat

Transaktion 09222115557445503564

RB BRF Uppsalahus 33 (Ledamot Riksbyggen)
Henrik.Karlsson@riksbyggen.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HENRIK KARLSSON"
Signerade 2021-04-20 11:16:46 CEST (+0200)*

RB BRF Uppsalahus 33 (Ordförande)
bjorn.ternhag@zoho.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BJÖRN TERNHAG"
Signerade 2021-04-23 14:22:09 CEST (+0200)*

Tomas Ericson (TE)
RB BRF Uppsalahus 33 (Auktoriserad revisor)
tomas.ericson@borev.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOMAS ERICSON"
Signerade 2021-04-26 13:20:07 CEST (+0200)*

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>

