

# Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

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  
för härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2019-01-01 till 2019-12-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-05-16 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-01. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 36 804 631 kr.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 207% till 214%.

I resultatet ingår avskrivningar med 975 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 156 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### 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

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
24	28	8	10	70

### Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
	1	39	29

Total tomtarea 21 267 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 6 331 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 1 089 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 108 117 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 93 906 000 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

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 114 tkr och planerat underhåll för 168 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan: Föreningens underhållsplan** uppdaterades senast i september 2019 och visar på ett underhållsbehov på ca 1 086 tkr per år för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret föreslås till 1 020 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	

##### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte låssystem	37 500
Rengöring fläktar	43 938
Målning av tak	86 567

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>
David Fogelström	Ordförande	2021
Björn Ternhag	Sekreterare	2020
Ronnie Pingel	Vice ordförande	2021
Peter Foucard	Ledamot	2020
Henrik Karlsson	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Annelie Lundevall	Suppleant	2020
Rita Lyttkens	Suppleant	2020
Caroline Lindh	Suppleant	2021
Adam Lööf	Suppleant	2021

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
BOREV Revision AB	Auktoriserad revisor	2020
Jan Berghök	Förtroendevald revisor	2020

<b>Valberedning</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Marie Foucard		2020
Eva Mörk		2020

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret 2019 har styrelsen haft 10 protokollförda styrelsemöten, utöver det konstituerande styrelsemötet efter årsstämman.

Under året har följande större händelser ägt rum i föreningen:

- Ventilationen har i samtliga bostäder besiktigats och, om nödvändigt, åtgärdats.
- En obligatorisk radonmätning har genomförts i samtliga bostäder.
- Nycklar till soprum och förråd har bytts ut.

Vidare har som vanligt de två städdagarna genomförts, där medlemmarna bidragit med lövkrattning, städning av soprum, behandling av trallar, fika mm..

Styrelsen tackar för medlemmarnas viktiga bidrag till föreningens verksamhet.

Vid pennan,

David Fogelström

Ordförande

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 101 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 99 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 2019 uppgick i genomsnitt till 876 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt\*

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	6 081	5 962	5 964	6 060	5 965
Resultat efter finansiella poster	1 180	1 148	941	131	798
Årets resultat	1 180	1 148	941	131	798
Balansomslutning	80 931	81 746	81 398	81 239	82 254
Soliditet %	28	26	25	23	23
Likviditet %	214	207	154	107	97
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	876	857	857	857	857
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	279	307	313	444	337
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	256	278	306	324	260
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	152	159	180	186	200
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	380	295	197	66	53
Lån, kr/m <sup>2</sup>	7 738	8 889	9 014	9 159	9 293

\*P.g.a. utförd taxering 2019 där nya uppgifter av area framkommit räknas nu nyckeltalen efter ny area därav större skillnader år 2019 jämfört med tidigare år.

**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	1 966 566	2 094 127	1 147 937
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 147 937	-1 147 937
Reservering underhållsfond		1 020 000	-1 020 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-168 005	168 005	
Årets resultat				1 180 341
Vid årets slut	15 899 988	2 818 561	2 390 069	1 180 341

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 242 064
Årets resultat	1 180 341
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 020 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	168 005
<b>Summa</b>	<b>3 570 410</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **3 570 410**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 081 200	5 962 224
Övriga rörelseintäkter	Not 3	28 360	79 443
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 109 560</b>	<b>6 041 667</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 070 885	-2 048 913
Övriga externa kostnader	Not 5	-700 721	-662 582
Personalkostnader	Not 6	-104 860	-195 835
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-975 356	-975 356
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 851 822</b>	<b>-3 882 686</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 257 738</b>	<b>2 158 981</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	48 000	48 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	0	30
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 125 397	-1 059 075
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 077 397</b>	<b>-1 011 045</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 180 341</b>	<b>1 147 937</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 180 341</b>	<b>1 147 937</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	75 698 045	76 673 401
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>75 698 045</b>	<b>76 673 401</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	500 000	500 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500 000</b>	<b>500 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>76 198 045</b>	<b>77 173 401</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 13	10 867	10 867
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	0	408 700
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>10 867</b>	<b>419 567</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	4 721 891	4 152 615
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 721 891</b>	<b>4 152 615</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 732 758</b>	<b>4 572 182</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>80 930 803</b>	<b>81 745 583</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		15 899 988	15 899 988
Fond för yttre underhåll		2 818 561	1 966 566
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>18 718 549</b>	<b>17 866 554</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 390 069	2 094 127
Årets resultat		1 180 341	1 147 937
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 570 410</b>	<b>3 242 064</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>22 288 959</b>	<b>21 108 618</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	56 435 076	58 424 176
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>56 435 076</b>	<b>58 424 176</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	979 400	900 000
Leverantörsskulder	Not 17	0	472 739
Skatteskulder	Not 18	66 769	16 608
Övriga skulder	Not 19	165 109	198 674
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	995 490	624 767
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 206 769</b>	<b>2 212 789</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>80 930 803</b>	<b>81 745 583</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.

## 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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 544 844	5 436 044
Årsavgifter, lokaler	360 796	353 720
Hyror, garage	136 800	135 900
Hyror, p-platser	41 160	40 960
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-1 200	-3 300
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 200	-1 100
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>6 081 200</b>	<b>5 962 224</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Fakturerade kostnader	0	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	1
Försäkringsersättningar	28 361	79 262
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>28 360</b>	<b>79 443</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-168 005	-192 000
Reparationer	-114 447	-174 053
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-246 793	-190 925
Samfällighetsavgifter	-1 169 220	-1 146 240
Försäkringspremier	-95 149	-81 903
Återbäring från Riksbyggen	8 700	7 250
Obligatoriska besiktningar	-63 621	-9 375
Snö- och halkbekämpning	-23 588	-24 639
Statuskontroll	0	-17 504
Drift och förbrukning, övrigt	0	-77 500
Förbrukningsinventarier	-12 741	-595
Fastighetsel	-16 320	-17 917
Sophantering och återvinning	-98 287	-113 055
Förvaltningsarvode drift	-71 414	-10 457
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-2 070 885</b>	<b>-2 048 913</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-662 700	-622 206
IT-kostnader	-909	0
Arvode, yrkesrevisorer	-13 500	-8 313
Övriga förvaltningskostnader	-9 636	-7 617
Kreditupplysningar	0	-1 093
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 046	-15 019
Kontorsmateriel	0	-619
Medlems- och föreningsavgifter	-5 250	-5 250
Bankkostnader	-2 680	-2 465
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-700 721</b>	<b>-662 582</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-50 000	-71 000
Sammanträdesarvoden	-30 100	-76 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	-3 000
Sociala kostnader	-23 760	-45 535
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-104 860</b>	<b>-195 835</b>

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-975 356	-975 356
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-975 356</b>	<b>-975 356</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	48 000	48 000
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>48 000</b>	<b>48 000</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	30
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>0</b>	<b>30</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 124 601	-1 059 002
Övriga räntekostnader	-796	-73
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 125 397</b>	<b>-1 059 075</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	81 360 941	81 360 941
Mark	5 503 000	5 503 000
	<b>86 863 941</b>	<b>86 863 941</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>86 863 941</b>	<b>86 863 941</b>

## Ackumulerade avskrivningar enligt plan

## Vid årets början

Byggnader	-10 190 540	-9 215 184
	<b>-10 190 540</b>	<b>-9 215 184</b>

## Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-975 356	-975 356
	<b>-975 356</b>	<b>-975 356</b>

## Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

## Restvärde enligt plan vid årets slut

## Varav

Byggnader	70 195 045	71 170 401
Mark	5 503 000	5 503 000

## Taxeringsvärden\*

Bostäder	53 000 000	43 800 000
Småhus	27 818 000	50 106 000
Lokal	50 110 000	

## Totalt taxeringsvärde

	<b>108 117 000</b>	<b>93 906 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>68 346 000</i>	<i>60 818 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>39 771 000</i>	<i>33 088 000</i>

\*Nya taxeringsvärden 2019 avser nya taxering utförd år 2019.

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Andra långfristiga fordringar	500 000	500 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	10 867	10 867
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>10 867</b>	<b>10 867</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	95 149
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	118 691
Förutbetald samfällighetsavgift	0	194 860
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>0</b>	<b>408 700</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	2 113	3 023
Transaktionskonto	4 719 778	4 149 592
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 721 891</b>	<b>4 152 615</b>



**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	57 414 476	59 324 176
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-979 400	-900 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>56 435 076</b>	<b>58 424 176</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,52%	2019-06-28	12 544 994,00	-11 469 994,00	1 075 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2020-03-30	0,00	990 000,00	30 000,00	960 000,00
SWEDBANK	1,52%	2020-05-28	11 879 711,00	0,00	0,00	11 879 711,00
SWEDBANK	1,52%	2020-09-28	1 000 000,00	-960 000,00	40 000,00	0,00
SWEDBANK	4,16%	2021-10-27	11 029 648,00	0,00	450 000,00	10 579 648,00
STADSHYPOTEK	1,47%	2023-03-30	22 869 823,00	0,00	260 000,00	22 609 823,00
STADSHYPOTEK	1,70%	2029-06-30	0,00	11 469 994,00	114 700,00	11 355 294,00
<b>Summa</b>			<b>59 324 176,00</b>	<b>30 000,00</b>	<b>1 969 700,00</b>	<b>57 384 476,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2020 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 979 400 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

**Not 17 Leverantörsskulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	0	472 739
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>0</b>	<b>472 739</b>

**Not 18 Skatteskulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	246 793	190 925
Debiterad preliminärskatt	-180 024	-174 317
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>66 769</b>	<b>16 608</b>

**Not 19 Övriga skulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	195 109	192 234
Avräkning hyror och avgifter	0	6 440
Clearing	-30 000	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>165 109</b>	<b>198 674</b>



**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	29 849	35 442
Upplupna räntekostnader	166 612	167 757
Upplupna driftskostnader	0	8 471
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	39 509	32 425
Upplupna elkostnader	3 274	1 987
Upplupna kostnader för renhållning	25 589	0
Upplupna revisionsarvoden	11 000	10 000
Upplupna styrelsearvoden	95 000	110 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 917	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	607 741	257 885
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>995 490</b>	<b>624 767</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	76 809 200	76 809 200

**Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser


**Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**


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

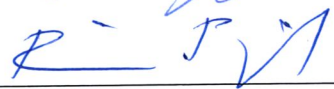
Styrelsens underskrifter

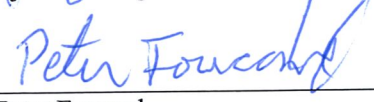
11 mars 2020, Uppsala

Ort och datum

  
David Fogelström


  
Björn Ternhag


  
Ronnie Pingel

  
Peter Foucard

  
Henrik Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 6 maj 2020

  
TOMAS ERICSON  
Borev Revisionsbyrå  
Auktoriserad revisor

  
Jan Berghök  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Uppsalahus nr 33, org.nr 716422-3641

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Uppsalahus nr 33 för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel. 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

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Uppsalahus nr 33 för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 6 maj 2020

Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i RB BRF Uppsalahus 33, org. nr. 716422-3641

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i RB Brf Uppsalahus 33, org. nr. 716422-3641 för räkenskapsår 2019-01-01 – 2019-12-31.

Det är styrelsen som ansvarat för årsredovisningen och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i årsredovisningen. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

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

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

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, varför jag 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, 8 maj 2020

Ort och datum

  
Jan Berghök

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 in 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 stadgarerna.

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

