

Årsredovisning

2021-09-01 – 2022-08-31

RB BRF Uppsalahus 7
Org nr: 717600-6232





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Uppsalahus 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 till 2022-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 1 614 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 684 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Salabacke 20:2 i Uppsala kommun. Föreningen består av 160 lägenheter och byggnader som är uppförda 1960. Fastighetens adress är Gröna Gatan 23-31, Uppsala.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
23	52	67	13	5	160

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
2	30	75

Total tomtarea 13 717 m²

Total bostadsarea 10 796 m²

Lokaler hyresrätt¹ 933 m²

Lokaler bostadsrätt 29 m²

Total lokalarea 962 m²

Årets taxeringsvärde 175 392 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 122 556 000 kr

¹ Lägre area lokal hyresrätt avser ny utförd fastighetstaxering



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
Glans & Fresh	Lokalvård
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV och bredband
Vattenfall Kundservice AB	El
Uppsala Vatten & Avfall AB	Vatten
Certego	Nyckelhantering
Telenor Sverige AB	Bredband
Upplands Tvätt och kyl	Service tvättmaskinerna
Upplands Ventilationstjänst	OVK och ventilationservice



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 518 tkr och planerat underhåll för 154 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 3 596 tkr/år för de närmsta 10 åren (underhållsplan uppdaterad våren 2022).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Energisparåtgärder	1988
Fönsterrenovering	1990
VVS-stammar	1994
Bergvärme	2004
Balkonger och fasadrenovering	2008
Bastu	2014
Tvättmaskiner	2016
Rengöring ventilation	2016
Betongsuggor	2016
Garage och P-platser	2016
Upprustning av hyreslokal	2018/2019
Värmepump	2019
Stamspolning	2019
Tvättutrustning	2020/2021
Underhåll avlopp lokal	2020/2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Utbyte entréparti träningsbasen	67 934
Filterbyten	23 574
Behandling entrédörrar	62 175



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Antje Waern	Ordförande	2024
Gun Johansson	Vice ordförande	2024
Linn Allard	Sekreterare	2023
Claes Enskär	Ledamot	2023
Kenth Johansson	Ledamot	2023
Andreas Fors	Ledamot Riksbyggen	Tillsvidare, utses av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annette Eriksson	Suppleant	2023
Rita Nohra	Suppleant	2023
Robin Johansson	Suppleant Riksbyggen	Tillsvidare, utses av Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Deloitte	Auktoriserad revisor	2023
Mats Widegren	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Leif Sternesjö	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karin Nyström	2023
Olov Karlsson	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets gång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 217 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 218 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 690 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 22 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	8 421	8 358	8 140	7 688	7 352
Resultat efter finansiella poster	1 070	871	1 036	813	685
Årets resultat	1 070	871	1 036	-3 287	685
Resultat exklusive avskrivningar	2 684	2 484	2 776	-1 608	2 424
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	159	191	191	179	108
Soliditet %	51	49	48	45	1
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	304	35	123	241	449
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	304	222	-	-	-
Driftkostnader, kr/m ²	375	374	327	306	283
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	362	346	320	284	283
Ränta, kr/m ²	46	50	56	57	58
Underhållsfond, kr/m ²	1 072	926	762	564	407
Lån, kr/m ²	2 914	2 966	3 022	3 361	3 421

**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 2017/2018-2019/2020 inte är jämförbara med efterföljande 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 i procent av balansomslutningen.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	366 092	36 438 000	10 887 114	-12 898 147	871 627
Disposition enl. årsstämmobeslut				871 627	-871 627
Reservering underhållsfond			1 868 000	-1 868 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-153 683	153 683	
Korrigerig av inbetalda insatser enligt ekonomisk plan	2 546				
Årets resultat					1 069 973
Vid årets slut	368 638	36 438 000	12 601 431	-13 740 837	1 069 973

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-12 026 521
Årets resultat	1 069 973
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 868 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	153 683
Summa	-12 670 864

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-12 670 864**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 420 613	8 358 529
Övriga rörelseintäkter	Not 3	237 154	213 220
Summa rörelseintäkter		8 657 767	8 571 749
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 414 607	-4 399 082
Övriga externa kostnader	Not 5	-916 738	-920 604
Personalkostnader	Not 6	-109 413	-185 141
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 613 685	-1 613 274
Summa rörelsekostnader		-7 054 442	-7 118 101
Rörelseresultat		1 603 325	1 453 648
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 152	1 152
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 547	1 853
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-536 051	-585 027
Summa finansiella poster		-533 352	-582 022
Resultat efter finansiella poster		1 069 973	871 627
Årets resultat		1 069 973	871 627



Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	65 848 693	67 436 607
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	105 269	57 059
Summa materiella anläggningstillgångar		65 953 962	67 493 666
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	12 000	12 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		12 000	12 000
Summa anläggningstillgångar		65 965 962	67 505 666
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	4 716	0
Övriga fordringar	Not 15	41 413	59 321
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	214 188	160 532
Summa kortfristiga fordringar		260 317	219 853
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	6 425 879	5 304 464
Summa kassa och bank		6 425 879	5 304 464
Summa omsättningstillgångar		6 686 196	5 524 316
Summa tillgångar		72 652 157	73 029 982



Balansräkning

Belopp i kr	2022-08-31	2021-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	368 638	366 092	
Uppskrivningsfond	36 438 000	36 438 000	
Fond för yttre underhåll	12 601 431	10 887 114	
Summa bundet eget kapital	49 408 069	47 691 206	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-13 740 837	-12 898 147	
Årets resultat	1 069 973	871 627	
Summa fritt eget kapital	-12 670 864	-12 026 521	
Summa eget kapital	36 737 204	35 664 685	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	33 715 722	21 780 877
Summa långfristiga skulder		33 715 722	21 780 877
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	543 380	13 099 860
Leverantörsskulder	Not 19	296 370	1 270 717
Skatteskulder	Not 20	30 399	23 181
Övriga skulder	Not 21	130 493	133 265
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 198 590	1 057 396
Summa kortfristiga skulder		2 199 231	15 584 420
Summa eget kapital och skulder		72 652 157	73 029 982



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	Klar
Porttelefon	Linjär	Klar
Övriga standardförbättringar	Linjär	Klar
Övriga inventarier och verktyg	Linjär	Klar
Standardförbättringar	Linjär	40
VVS Stammar	Linjär	37
Bergvärme	Linjär	25
Bastu	Linjär	20
Asfaltering	Linjär	20
Ombyggnad lekplats	Linjär	30
Parkeringar	Linjär	20
Ombyggnad lokal - avser gymlokal	Linjär	20
Torktumlare	Linjär	15
Tvättmaskin	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Årsavgifter, bostäder	7 434 216	7 385 760
Årsavgifter, lokaler	20 268	20 136
Hyror, lokaler	459 320	450 708
Hyror, garage	251 760	253 360
Hyror, p-platser	266 028	267 328
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 820	-6 212
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-1 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-20 155	-17 468
Rabatter	0	-9 479
Debiterad fastighetsskatt-	15 996	15 996
Summa nettoomsättning	8 420 613	8 358 529

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Kabel-tv-avgifter	148 824	147 552
Övriga ersättningar	26 489	44 576
Fakturerade kostnader	0	2 220
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	-14
Erhållna statliga bidrag	0	-28 018
Övriga rörelseintäkter	37 185	37 950
Försäkringsersättningar	24 667	8 954
Summa övriga rörelseintäkter	237 154	213 220



Not 4 Driftskostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Underhåll	-153 683	-330 577
Reparationer	-517 884	-857 294
Fastighetsavgift och fastighetsskatt ²	-316 960	-289 000
Försäkringspremier	-87 085	-83 452
Kabel- och digital-TV	-115 432	-148 942
Pcb/Radonsanering	-3 098	-22 413
Återbäring från Riksbyggen	10 500	10 600
Serviceavtal ³	-54 802	-3 602
Obligatoriska besiktningar ⁴	-53 842	0
Snö- och halkbekämpning	-39 998	-55 609
Förbrukningsinventarier	-47 595	-12 135
Vatten	-472 794	-427 075
Fastighetsel	-1 163 193	-865 154
Uppvärmning	-870 989	-663 337
Sophantering och återvinning	-235 779	-198 926
Förvaltningsarvode drift	-291 973	-452 166
Summa driftskostnader	-4 414 607	-4 399 082

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Förvaltningsarvode administration	-749 002	-740 214
IT-kostnader	-15 595	-17 796
Företagsförsäkringar	-2 498	-833
Arvode, yrkesrevisorer	-22 500	-21 500
Övriga förvaltningskostnader	-59 451	-73 012
Kreditupplysningar	0	-1 125
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 673	-42 230
Representation	-2 609	-536
Kontorsmateriel	-400	0
Telefon och porto	-4 736	-2 565
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-16
Medlems- och föreningsavgifter	-12 000	-12 000
Bankkostnader	-2 525	-1 900
Övriga externa kostnader	-22 749	-6 878
Summa övriga externa kostnader	-916 738	-920 604

² Ökade kostnader för fastighetsskatt avser ny fastighetstaxering.

³ Kostnader för serviceavtal år 2021/2022 avser administrationsavtal Certego, Årlig service av tvättstugor, årskontroll av värmepumpar och årlig avgift för köldmediaanläggning.

⁴ Obligatoriska besiktningar avser lekplatsbesiktning, skyddsrumsinventering samt OVK.



Not 6 Personalkostnader

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Lön till kollektivanställda	-15 904	-6 496
Styrelsearvoden	-47 427	-47 180
Sammanträdesarvoden	-20 800	-84 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 571	-7 100
Sociala kostnader	-19 711	-40 365
Summa personalkostnader	-109 413	-185 141

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

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Avskrivning Byggnader	-53 865	-53 865
Avskrivning Markanläggningar	-173 241	-173 241
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 360 808	-1 360 808
Avskrivning Maskiner och inventarier	-25 770	-25 359
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 613 685	-1 613 274

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 152	1 152
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 152	1 152

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 198	1 014
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	349	839
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 547	1 853

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-536 051	-585 027
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-536 051	-585 027



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Byggnader	6 675 906	6 675 906
Ombyggnad lokal	1 077 305	1 077 305
Mark	760 000	760 000
Standardförbättringar	54 946 707	54 946 707
Markanläggning	4 123 016	4 123 016
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	67 582 934	67 582 934
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 675 906	-6 675 906
Ombyggnad lokal	-125 686	-71 820
Standardförbättringar	-28 179 603	-26 818 795
Markanläggningar	-1 603 132	-1 429 891
	-36 584 326	-34 996 412
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning ombyggnad lokal	-53 865	-53 865
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 360 808	-1 360 808
Årets avskrivning markanläggningar	-173 241	-173 241
	-1 587 914	-1 587 914
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-38 172 241	-36 584 326
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	36 438 000	36 438 000
	36 438 000	36 438 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	65 848 693	67 436 607
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	37 198 000	37 198 000
Ombyggnad lokal	897 754	951 619
Standardförbättringar	25 406 295	26 767 103
Markanläggningar	2 346 643	2 519 884
Taxeringsvärden		
Bostäder	168 000 000	117 000 000
Lokaler	7 392 000	5 556 000
Totalt taxeringsvärde	175 392 000	122 556 000
<i>varav byggnader</i>	<i>114 200 000</i>	<i>85 358 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>61 192 000</i>	<i>37 198 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	906 424	906 424
Installationer	216 356	216 356
	1 122 780	1 122 780
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg ⁵	73 981	0
	73 981	0
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg ⁶	-593 363	0
	-593 363	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	603 399	1 122 780
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-849 366	-824 006
Installationer	-216 356	-216 356
	-1 065 722	-1 040 362
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering maskiner och inventarier - gjord avskrivning	593 363	0
	593 363	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-25 770	-25 359
	-25 770	-25 359
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-281 773	-849 366
Installationer	-216 356	-216 356
	-498 129	-1 065 722
Restvärde enligt plan vid årets slut	105 269	57 059
Varav		
Inventarier och verktyg	105 269	57 059

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Andra långfristiga fordringar ⁷	12 000	12 000
Summa andra långfristiga fordringar	12 000	12 000

⁵ Årets anskaffning avser ny torktumlare och tvättmaskin

⁶ Årets utrangeringar avser flertalet gamla inventarier som inte längre finns i föreningen

⁷ Andra långfristiga fordringar avser andelar ägda i Intresseföreningen



Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	4 716	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	4 716	0

Not 15 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	41 413	53 853
Momsfordringar	0	5 468
Summa övriga fordringar	41 413	59 321

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna ränteintäkter	0	406
Förutbetalda försäkringspremier	31 876	29 992
Förutbetalt förvaltningsarvode	62 528	61 916
Förutbetald vattenavgift	39 856	40 389
Förutbetald renhållning	20 273	14 027
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	52 294	12 466
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 361	1 335
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	214 188	160 532

Not 17 Kassa och bank

	2022-08-31	2021-08-31
Bankmedel	1 204 953	1 203 349
Transaktionskonto	5 220 925	4 101 115
Summa kassa och bank	6 425 879	5 304 464



Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-08-31	2021-08-31
Inteckningslån	34 259 102	34 880 737
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-543 380	-432 600
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-12 667 260
Långfristig skuld vid årets slut	33 715 722	21 780 877

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,64%	2022-03-01	5 773 480,00	-5 669 140,00	104 340,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,64%	2023-09-01	1 740 000,00	22 500,00	90 000,00	1 672 500,00
SEB	0,77%	2023-09-28	1 800 000,00	0,00	40 000,00	1 760 000,00
SEB	0,96%	2024-06-28	9 245 977,00	0,00	192 600,00	9 053 377,00
SBAB	1,10%	2025-02-12	0,00	5 703 920,00	8 695,00	5 695 225,00
STADSHYPOTEK	0,83%	2026-09-01	6 840 000,00	19 000,00	76 000,00	6 783 000,00
STADSHYPOTEK	2,78%	2026-12-30	2 565 000,00	0,00	30 000,00	2 535 000,00
STADSHYPOTEK	2,94%	2027-01-30	6 840 000,00	0,00	80 000,00	6 760 000,00
Summa			34 804 457,00	76 280,00	621 635,00	34 259 102,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 543 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 19 Leverantörsskulder

	2022-08-31	2021-08-31
Leverantörsskulder	296 370	1 270 717
Summa leverantörsskulder	296 370	1 270 717

Not 20 Skatteskulder

	2022-08-31	2021-08-31
Skatteskulder	0	3 076
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	316 960	289 000
Debiterad preliminärskatt	-286 561	-268 895
Summa skatteskulder	30 399	23 181

Not 21 Övriga skulder

	2022-08-31	2021-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	114 736	114 736
Skuld för moms	9 618	9 357
Clearing	6 139	9 172
Summa övriga skulder	130 493	133 265



Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna sociala avgifter	29 430	35 976
Upplupna räntekostnader	80 885	97 120
Upplupna driftskostnader	26 542	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	163 898	0
Upplupna elkostnader	65 701	41 383
Upplupna värmekostnader	40 405	34 923
Upplupna kostnader för renhållning	714	653
Upplupna revisionsarvoden	23 446	21 250
Upplupna styrelsearvoden	97 500	114 500
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	20 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 270	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	668 799	691 591
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 198 590	1 057 396

Ställda säkerheter	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckningar	47 300 000	47 300 000

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Antje Waern

Linn Allard

Gun Johansson

Claes Enskär

Kenth Johansson

Andreas Fors

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Deloitte AB
Sara Andersson
Auktoriserad revisor

Mats Widegren
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557484363497

Document

202107 Årsredovisning 2021-2022

Main document

27 pages

Initiated on 2023-01-03 08:43:55 CET (+0100) by Elin

SaloTedborn (ES)

Finalised on 2023-01-04 06:53:48 CET (+0100)

Initiator

Elin SaloTedborn (ES)

Riksbyggen

Signing parties

Antje Waern (AW)



The name returned by Swedish BankID was "Antje Maria Waern"

Signed 2023-01-03 09:48:21 CET (+0100)

Linn Allard (LA)



The name returned by Swedish BankID was "LINN ALLARD"

Signed 2023-01-03 12:07:57 CET (+0100)

Gun Johansson (GJ)



The name returned by Swedish BankID was "GUN KRISTINA JOHANSSON"

Signed 2023-01-03 15:10:47 CET (+0100)

Cleas Enskär (CE)



The name returned by Swedish BankID was "CLAES ENSKÄR"

Signed 2023-01-03 15:55:51 CET (+0100)

Kenth Johansson (KJ)

Andreas Fors (AF)



Verification

Transaction 09222115557484363497



*The name returned by Swedish BankID was "KENTH JOHANSSON"
Signed 2023-01-03 11:17:47 CET (+0100)*



*The name returned by Swedish BankID was "Lars Andreas Fors"
Signed 2023-01-03 09:13:00 CET (+0100)*

Mats Widegren (MW)



*The name returned by Swedish BankID was "MATS WIDEGREN"
Signed 2023-01-03 09:35:26 CET (+0100)*

Sara Andersson (SA)
Deloitte AB



*The name returned by Swedish BankID was "Sara Maria Kristina Andersson"
Signed 2023-01-04 06:53:48 CET (+0100)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i ,RB BRF Uppsalahus nr7 org. Nr 717600-6232 för räkenskapsår 2021-09-01 - 2022-08-31
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.

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Vi tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 2022-12-28

Mats Widegren

Mats Widegren

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RB BRF Uppsalahus 7
organisationsnummer 717600-6232

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Uppsalahus 7 för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

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 2022 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 7 för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Östersund enligt digitalsignering

Deloitte AB

Sara Andersson
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

Sara Maria Kristina Andersson

Undertecknare

Serienummer: 19790416xxxx

IP: 217.209.xxx.xxx

2023-01-04 05:56:23 UTC



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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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



Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

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

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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 7

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Uppsalahus 7 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

