

---

# Årsredovisning

2021-09-01 – 2022-08-31

RB BRF Uppsalahus 14  
Org nr:717600-6174





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

## Bilagor:

Att bo i BRF  
Ordlista  
Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Uppsalahus 14  
får härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
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 652 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 963 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Lötén 10:1, 10:2, 10:3 och 10:4 i Uppsala kommun. På fastigheterna finns 16 byggnader med 303 lägenheter uppförda. Dessutom finns separata byggnader för garage och sophus.

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

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
24	87	128	64	303

### Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
42	111	162

Total tomtarea	51 062 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	23 623 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	1 577 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde <sup>1</sup>	366 349 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	255 712 000 kr

<sup>1</sup> Ökning av årets taxeringsvärde avser ny upprättad fastighetstaxering för 2022.



Riksbyggens kontor i Uppland 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 & IMD el
Uppsala Fastighetstjänst AB	Fastighetservice
Ownit	Bredband
AB Byggbeslag	Lås & säkerhet
Tele2	Kabel-TV
Parkia	Parkeringsövervakning
Ragn-Sells, Uppsala Vatten och Avfall AB	Sophämtning
Bixia AB & Vattenfall	El
Vattenfall Kundservice AB	Uppvärmning
Uppsala Vatten och Avfall AB	Vatten
Antiximex AB	Hyra elektroniska rättfällor i stammar
Anticimex AB	Smart box

#### 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 1 218 tkr och planerat underhåll för 84 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades i mars 2021. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 603 tkr.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Vindsanering	2015-2016
Relining	2014-2016
Markytor	2016
Takreovering	2016
Införande av IMD - Individuell mätning av el	2016
Avgasningsutrustning - UC, avfuktare och tvättmaskiner	2017
Ventilationsförbättrande åtgärder - injustering	2017
Radonsanering	2017-2018
Målningsarbeten - fönster och fasadplåtar	2017-2018
LED belysning trapphus	2018
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	2018
Markytor (trädgård, grävning & asfalt)	2018-2019
Trapphus- & ytterbelysning, säkerhetsventiler	2019
Målning takfot/stenskivor	2019
Tvättstugor, tvättmaskin byte	2019-2020
Byte a DUC (dataundercentral)	2019-2020
Målning takfot/stenskivor	2019-2020
Trädgårdsarbeten, asfaltering och staket vid parkeringsplats	2019-2020
Lekplatsåtgärder	2020-2021

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Renovering gym	39 750
Montering av brytskydd på elcentralens dörrar	35 625
Målning tennisplan	8 400

#### Pågående underhåll

Beskrivning
Stamrenovering



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>
Birgitta Andersson	Ordförande	2023
Pierre Frühling	Vice ordförande	2023
Adisa Pehadzic	Sekreterare	2024
Ludvig Eriksson	Ledamot	2024
Lennart Holmberg	Ledamot	2023
Ulrika Båth	Ledamot Riksbyggen	Tills vidare, utsedd av Riksbyggen

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Alexandra Hedengren	Suppleant	2024
Fredrik Larsson	Suppleant	2024
Robin Johansson	Suppleant Riksbyggen	Tills vidare, utsedd av Riksbyggen

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Deloitte AB	Auktoriserad revisor	2023
Malin Sundman	Förtroendevald revisor	2023

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anita Ljungström	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Arash Josefnejad Aria	2023
Björn Höök	2023

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### *Styrelsens arbete:*

En stor del av styrelsens arbete under verksamhetsåret har ägnats åt uppföljning av det fortsatta och mycket omfattande stamreoveringsprojektet samt slutförandet av föreningens nya lås- och passersystem som periodvis orsakat stora problem. Vidare har det plötsligt förändrade ränteläget från slutet av april 2022 krävt intensivt arbete för att säkra föreningens finanser. Därvid har olika framtidsscenarios diskuterats liksom möjliga besparingar och tänkbara möjligheter till ökade inkomster. Detta utan att alltför mycket öka bördan för föreningens medlemmar eller sänka boendekvaliteten inom vårt område.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden.

Därutöver har regelbundna möten hållits med Riksbyggens ombyggnadsavdelning angående stamreoveringen.

Motsvarande möten har också hållits med Riksbyggen angående stamreoveringen och med Byggbeslag om installation och problemlösning rörande det nya lås- och passersystemet.

Regelbundna möten med Uppsala Fastighetstjänst har också genomförts.

Till följd av coronapandemin har Öppet Hus endast genomförts vid två tillfällen.

Styrelsens ledamöter har deltagit i distanskurser som anordnats av Riksbyggen.

Medlemmarna har fått kontinuerlig information genom Stagneliusbladet, via de nyligen installerade informationsskärmar i trapphusen (43 stycken) samt på föreningens webbplats.

Ett drygt tjugotal överlåtelser liksom ansökningar om andrahandsuthyrningar har behandlats.

Ansökningar angående ombyggnad och reovering av lägenheter har också hanterats, varvid styrelsen observerat att nytillkomna medlemmar ofta behövt personlig information angående vilka regler som gäller.

Rättelseanmaningar bland ett fåtal störande grannar har behandlats.

Riktlinjer för föreningens inköp och upphandling har utarbetats och antagits.

### *Nya och ändrade avtal:*

Det pågående stamreoveringsprojektet har alltsedan 2021 krävt en kontinuerligt ökande upplåning för att finansiera arbetena. Det plötsligt förändrade ränteläget har därmed inneburit kraftigt ökade kostnader för föreningen, vilket nödvändiggjort en höjning av månadsavgifterna med 12 procent från och med den 1 juli 2022.

Efter genomförd anbudsförfrågan har uppgiften att utföra teknisk förvaltning åt föreningen vunnits av Uppsala Fastighetstjänst (UFT) och en halvtidstjänst med en vicevärd/teknisk förvaltare har inrättats per den 1 dec 2021.





Avtalet med Riksbyggen ang. ekonomisk förvaltning har omförhandlats och nytt avtal tecknats. Föreningens regler för utnyttjande av bilplatserna har uppdaterats i enlighet med beslut vid årsmötet. Styrelsen har arbetat med åtgärder som behövs med GDPR (Allmänna dataskyddsförordningen). Åtgärderna för bekämpning av råttor i området har analyserats tillsammans med Anticimex, vilket lett till en delvis ny strategi och lägre kostnader.

#### *Trivsel:*

Gymmet har flyttats till ett större utrymme samt försetts med ljuddämpande golv och nya redskap. Hobbyrummet har åter öppnats, nu i en mindre lokal. Rensning av cyklar har genomförts och cyklar som ej uthämtats efter 3 månader har sålts. Sommarfesten blev tyvärr inställd pga sjukdom och lågt antal frivilliga i arbetet.

#### *Underhåll och förbättringar i utemiljön:*

Lekplatsbesiktning har utförts och gjorda anmärkningar åtgärdats. Underhåll av träd och buskar samt markarbeten har genomförts enligt den långsiktiga planeringen. Staket har monterats på ett antal platser. Samtliga rännor utmed parkeringen vid Stagneliusgatan har tagits bort till följd av svampangrepp.

#### *Underhåll och förbättringar på byggnaderna:*

Målningen av fönsterplåtar på balkongerna har äntligen slutförts efter ett långt avbrott pga pandemin. Systematiskt brandskyddsarbete har utförts och föreningen har antagit Presto brandsäkerhetspolicy för det fortsatta arbetet. En nödutgång (med steg under ett av fönstren) har ordnats på föreningens expedition. Arbetetena med stambyte avseende varm- och kallvatten, golvbrunnar och utgående stammar samt ventilation och elsanering har fortsatt planenligt. Arbetet med låsbyte (såväl för samtliga lägenheter som andra dörrar), införande av ett passersystem i portarna och digitalt bokningssystem för tvättstugorna, gym, hobbyrum och bastu har slutförts. Statusbesiktning av garagen avseende byggnadernas kondition och elinstallationer har genomförts. De gamla värmebläktarna i garagen har avlägsnats av besparingsskäl och ersatts av nya effektiva kallluftsfläktar för att garantera nödvändig ventilation. Staketet utmed gång- och cykelvägen vid Heidenstamsgatan 53-63 har försetts med en låsbar grind. Samtliga entréer med höga trappsteg har försetts med kraftiga handledare i metall för att underlätta in- och utpassage. Brytskydd har monterats på samtliga yttre källardörrar samt dörrar till elrummen inne i trapphusen. Tvättstugan på Heidenstamsgatan 19 som stängdes i januari 2021 har återigen öppnats, eftersom den pågående stamreoveringen innebär att andra tvättstugor periodvis behöver stängas. Fyra p-platser utmed Heidenstamsgatan är på väg att omvandlas till laddplatser för hybrid- och elbilar. Företaget Opigo har vunnit upphandlingen och föreningen har ansökt om investeringsstöd från Naturvårdsverket.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 401 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 30 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 32 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 399 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-07-01 då den höjdes med 12%.

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

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 662 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 29 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 24 st.)

En vanlig nivå på månadsavgiften (årsavgiften) är 500 – 700 kr/m<sup>2</sup>/år. Källa;

[http://www.borattupplysning.se/wp\\_brskola/](http://www.borattupplysning.se/wp_brskola/)

Lån/kvadratmeter för 2021 är 3 311 kr/kvm

Ett fingervisande mått är att titta på skuldsättningen per kvadratmeter. I regel brukar man säga att under 5000 kr/kvm är bra och över 10 000 kr/kvm är mindre bra. Källa; Boupplysningen, Borätt-köparskolan.

[http://www.borattupplysning.se/wp\\_brskola/skuldsattning/](http://www.borattupplysning.se/wp_brskola/skuldsattning/)

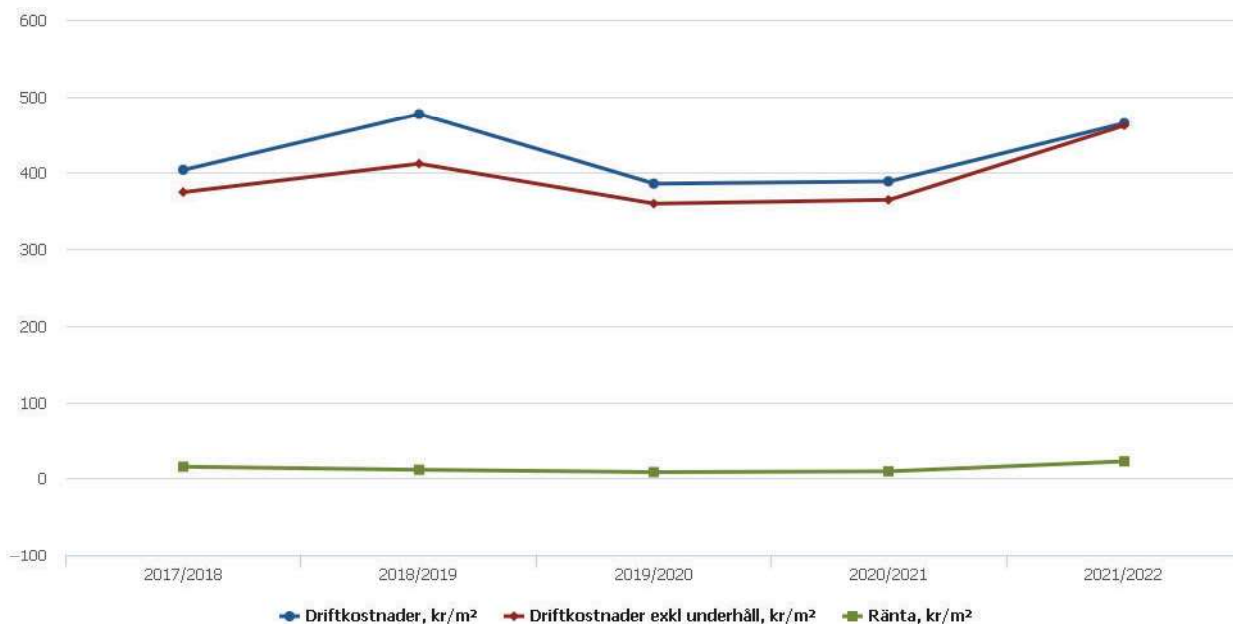




## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	17 327	16 505	16 344	15 817	14 787
Resultat efter finansiella poster	2 311	4 127	3 998	1 788	1 789
Årets resultat	2 311	4 127	3 998	1 788	1 789
Resultat exklusive avskrivningar	2 963	4 723	5 244	3 035	3 036
Balansomslutning	93 860	47 767	16 491	20 183	17 489
Soliditet %	3	1	-21	-37	-53
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	18	228	216	204	179
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	95	496	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	662	630	618	593	556
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	465	389	386	477	404
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	462	365	360	412	375
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	22	9	8	11	15
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 311	1 771	679	937	962

\*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	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 558 794	1 498 616	7 187 514	-14 655 800	4 126 846
Disposition enl. årsstämmobeslut				4 126 846	-4 126 846
Reservering underhållsfond			2 603 000	-2 603 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-83 775	83 775	
Årets resultat					2 310 861
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 558 794</b>	<b>1 498 616</b>	<b>9 706 739</b>	<b>-13 048 179</b>	<b>2 310 861</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-10 528 954
Årets resultat	2 310 861
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 603 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	83 775
<b>Summa</b>	<b>-10 737 318</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 10 737 318**

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	17 326 918	16 504 882
Övriga rörelseintäkter	Not 3	374 762	230 746
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>17 701 680</b>	<b>16 735 628</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-11 728 302	-9 790 809
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 714 856	-1 239 397
Personalkostnader	Not 6	-751 894	-788 082
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-651 844	-595 764
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-14 846 896</b>	<b>-12 414 052</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 854 784</b>	<b>4 321 576</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 440	1 440
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	5 399	19 076
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-550 762	-215 246
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-543 924</b>	<b>-194 730</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 310 861</b>	<b>4 126 846</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 310 861</b>	<b>4 126 846</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	8 239 605	8 806 018
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	5 435 835	72 087
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	72 660 000	23 841 467
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>86 335 439</b>	<b>32 719 572</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	15 000	15 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 000</b>	<b>15 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>86 350 439</b>	<b>32 734 572</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	9 454	18 619
Övriga fordringar	Not 16	24 610	28 905
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	486 554	253 004
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>520 618</b>	<b>300 528</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 18	6 988 480	14 731 697
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 988 480</b>	<b>14 731 697</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 509 098</b>	<b>15 032 225</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>93 859 537</b>	<b>47 766 796</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2022-08-31	2021-08-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	4 057 410	4 057 410	
Fond för yttre underhåll	9 706 739	7 187 514	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>13 764 149</b>	<b>11 244 924</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-13 048 179	-14 655 800	
Årets resultat	2 310 861	4 126 846	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-10 737 318</b>	<b>-10 528 954</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 026 831</b>	<b>715 970</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	50 058 700	40 295 720
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>50 058 700</b>	<b>40 295 720</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	33 387 020	4 337 020
Leverantörsskulder	Not 20	4 248 728	222 331
Skatteskulder	Not 21	51 979	49 735
Övriga skulder	Not 22	44 370	49 243
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	3 041 909	2 096 777
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>40 774 006</b>	<b>6 755 106</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>93 859 537</b>	<b>47 766 796</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	Klar
Balkong, till 2027	Linjär	25
Säkerhetsdörrar, till 2047	Linjär	40
Stamreovering, till 2024	Linjär	28
Ventilationsbyte, till 2027	Linjär	20
Fjärrvärmeinstallation, till 2022	Linjär	15
Passer- och låssystem, till 2033	Linjär	10
Inventarier och träningsutrustning till gym, till 2033	Linjär	10
Taggläsare för tvättstugan, till 2033	Linjär	10
Datorutrustning, till 2027	Linjär	5
Dokumentskåp, till 2027	Linjär	5
Elbjörn, till 2027	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

## Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Årsavgifter, bostäder	15 636 109	14 884 183
Hyror, lokaler	70 560	70 280
Hyror, garage	532 000	502 275
Hyror, p-platser	305 465	216 645
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 400	-775
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-14 525	-3 200
Elavgifter	799 709	835 474
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>17 326 918</b>	<b>16 504 882</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Övriga avgifter <sup>2</sup>	33 600	0
Övriga ersättningar, <i>pant- och överlåtelseavgifter</i>	66 268	43 631
Fakturerade kostnader	19 811	2 390
Övriga sidointäkter, <i>Parkia</i>	4 800	4 800
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	0
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	3 284	2 089
Övriga rörelseintäkter	97 477	35 316
Försäkringsersättningar	149 533	142 520
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>374 762</b>	<b>230 746</b>

<sup>2</sup> Övriga avgifter avser intäkter för extrabeställningar av nycklar och taggar





#### Not 4 Driftskostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Underhåll	-83 775	-458 710
Reparationer	-1 218 361	-575 042
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-523 747	-499 197
Försäkringspremier	-313 325	-298 284
Kabel- och digital-TV	-390 474	-398 435
Pcb/Radonsanering	-1 669	-89 969
Återbäring från Riksbyggen	11 700	8 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-27 236	-1 340
Serviceavtal	-297 763	-204 185
Obligatoriska besiktningar <sup>3</sup>	-95 998	-44 953
Snö- och halkbekämpning	-326 505	-295 284
Drift och förbrukning, övrigt	0	-1 669
Förbrukningsinventarier	-188 282	-46 813
Vatten	-1 022 100	-1 034 055
Fastighetsel <sup>4</sup>	-1 725 032	-1 291 374
Uppvärmning	-2 987 799	-2 929 160
Sophantering och återvinning	-574 819	-384 932
Förvaltningsarvode drift <sup>5</sup>	-1 963 116	-1 245 707
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-11 728 302</b>	<b>-9 790 809</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Förvaltningsarvode administration <sup>6</sup>	-612 488	-624 716
Hyra inventarier & verktyg	-4 219	0
IT-kostnader	-5 174	-3 031
Arvode, yrkesrevisorer	-22 000	-22 500
Övriga förvaltningskostnader <sup>7</sup>	-127 530	-116 233
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-65 909	-47 704
Representation	-3 423	-646
Kontorsmateriel	-21 391	-27 393
Telefon och porto	-7 355	-550
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-39 153
Medlems- och föreningsavgifter	-53 378	-22 038
Serviceavgifter	0	-5 950
Konsultarvoden	-1 025	0
Bankkostnader	-2 655	-293 592
Advokat och rättegångskostnader	0	-33 547
Övriga externa kostnader <sup>8</sup>	-788 311	-2 344
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 714 856</b>	<b>-1 239 397</b>

<sup>3</sup> Obligatoriska besiktningar avser lekplats- och garagebesiktning samt avflyttningskontroller.

<sup>4</sup> Ökade kostnader för fastighetsel avser ökade priser från Vattenfall och Bixia.

<sup>5</sup> Kostnader för förvaltningsarvode drift år 2022 avser avtal för teknisk förvaltning, fastighetsskötsel samt övriga arbeten för yttre skötsel och trädgårdsarbeten.

<sup>6</sup> Förvaltningsarvode administration avser kostnaden för de fasta avtalen med Riksbyggen.

<sup>7</sup> Övriga förvaltningskostnader avser tryck av årsredovisningar, samt övriga köpta tjänster av Riksbyggen.

<sup>8</sup> Övriga externa kostnader avser kostnad i samband med uttag av nya lån som uppgår till 785 457 samt kostnad för inkasso tjänster.



**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2021-09-01</b>	<b>2020-09-01</b>
	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Lön till kollektivanställda	-360 882	-346 506
Uttagsskatt	-102 586	-99 275
Styrelsearvoden	-103 800	-164 000
Sammanträdesarvoden	-77 296	-68 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-21 450	-9 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-90
Pensionskostnader	-17 775	0
Övriga personalkostnader	0	-1 416
Sociala kostnader	-68 104	-99 195
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-751 894</b>	<b>-788 082</b>

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

	<b>2021-09-01</b>	<b>2020-09-01</b>
	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Avskrivning Markanläggningar	-38 500	-38 500
Avskrivningar tillkommande utgifter	-552 788	-552 581
Avskrivning Maskiner och inventarier	-15 770	-4 684
Avskrivning Installationer	-44 786	0
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-651 844</b>	<b>-595 764</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2021-09-01</b>	<b>2020-09-01</b>
	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 440	1 440
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 440</b>	<b>1 440</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2021-09-01</b>	<b>2020-09-01</b>
	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	4 313	17 464
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 086	1 612
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>5 399</b>	<b>19 076</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2021-09-01</b>	<b>2020-09-01</b>
	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-550 478	-215 092
Övriga räntekostnader	-284	-154
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-550 762</b>	<b>-215 246</b>



**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	19 511 113	19 511 113
Mark	3 309 000	3 309 000
Standardförbättringar	16 200 910	16 200 910
Anslutningsavgifter	1 157 829	1 157 829
Markanläggning	577 500	577 500
	<b>40 756 352</b>	<b>40 756 352</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Standardförbättringar <sup>9</sup>	24 875	0
	<b>24 875</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>40 781 227</b>	<b>40 756 352</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-19 511 113	-19 511 113
Anslutningsavgifter	-1 157 829	-1 157 829
Standardförbättringar	-10 742 392	-10 189 812
Markanläggningar	-539 000	-500 500
	<b>-31 950 334</b>	<b>-31 359 254</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning standardförbättringar	-552 788	-552 580
Årets avskrivning markanläggningar	-38 500	-38 500
	<b>-591 288</b>	<b>-591 080</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-32 541 622</b>	<b>-31 950 334</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>8 239 605</b>	<b>8 806 018</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	0	0
Mark	3 309 000	3 309 000
Tillkommande utgifter	4 930 605	5 458 518
Markanläggningar	0	38 500
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	360 000 000	250 000 000
Lokaler	6 349 000	5 712 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>366 349 000</b>	<b>255 712 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>233 840 000</i>	<i>176 203 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>132 509 000</i>	<i>79 509 000</i>

<sup>9</sup> Årets anskaffning av Standardförbättringar avser Taggläsare för tvättstuga.



**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

## Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	63 711	0
Datorer	13 060	0
	<b>76 771</b>	<b>0</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg <sup>10</sup>	49 933	63 711
Installationer <sup>11</sup>	5 374 371	0
Datorer	0	13 060
	<b>5 424 304</b>	<b>76 771</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>5 501 075</b>	<b>76 771</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-3 595	0
Datorer	-1 088	0
	<b>-4 683</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-13 158	-3 595
Installationer	-44 786	0
Datorer	-2 612	-1 088
	<b>-60 557</b>	<b>-4 683</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>5 435 835</b>	<b>72 088</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	96 890	60 116
Installationer	5 329 585	0
Datorer	9 360	11 972
<b>Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott</b>		
	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Ombyggnation stamreovering	72 660 000	23 841 467
<b>Summa pågående ny- och ombyggnation samt förskott</b>	<b>72 660 000</b>	<b>23 841 467</b>

<sup>10</sup> Årets anskaffning av Inventarier och verktyg avser inventarier och träningsutrustning till gym.

<sup>11</sup> Årets anskaffning av Installationer avser passer- & låssystem.



**Not 14 Andra långfristiga fordringar**

	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Andra långfristiga fordringar	15 000	15 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>15 000</b>	<b>15 000</b>
<i>Garantikapital, andelar i Intresseföreningen</i>		

**Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	9 454	18 619
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>9 454</b>	<b>18 619</b>

**Not 16 Övriga fordringar**

	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Skattekonto	24 610	14 597
Momsfordringar	0	14 308
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>24 610</b>	<b>28 905</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Upplupna ränteintäkter	2 448	6 799
Förutbetalda försäkringspremier	104 500	104 324
Förutbetalda driftkostnader	0	44 094
Förutbetalt förvaltningsarvode	216 426	52 077
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	32 482	32 120
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	130 697	13 590
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>486 554</b>	<b>253 004</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Bankmedel	4 085 760	1 727 096
Transaktionskonto	2 902 720	13 004 601
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>6 988 480</b>	<b>14 731 697</b>



## Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-08-31	2021-08-31
Inteckningslån	83 445 720	44 632 740
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-512 020	-612 020
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-32 875 000	-3 725 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>50 058 700</b>	<b>40 295 720</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,83%	2022-03-30	3 725 000,00	-3 650 000,00	75 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,29%	2022-09-30	3 325 000,00	0,00	100 000,00	3 225 000,00
STADSHYPOTEK	0,73%	2023-03-01	0,00	29 650 000,00	0,00	29 650 000,00
STADSHYPOTEK	1,03%	2023-12-30	4 740 540,00	0,00	133 536,00	4 607 004,00
STADSHYPOTEK	0,59%	2024-07-30	30 348 450,00	0,00	303 484,00	30 044 966,00
STADSHYPOTEK	0,83%	2024-09-30	2 493 750,00	0,00	75 000,00	2 418 750,00
STADSHYPOTEK	3,07%	2027-06-01	0,00	13 500 000,00	0,00	13 500 000,00
<b>Summa</b>			<b>44 632 740,00</b>	<b>39 500 000,00</b>	<b>687 020,00</b>	<b>83 445 720,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två lån om 3 225 000 kr och 29 650 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 512 020 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

## Not 20 Leverantörsskulder

	2022-08-31	2021-08-31
Leverantörsskulder	4 248 728	222 331
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>4 248 728</b>	<b>222 331</b>

## Not 21 Skatteskulder

	2022-08-31	2021-08-31
Skatteskulder	0	15 716
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	523 747	499 197
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	0	-43
Debiterad preliminärskatt	-471 768	-465 135
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>51 979</b>	<b>49 735</b>



## Not 22 Övriga skulder

	2022-08-31	2021-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	20 715	20 715
Mottagna depositioner	300	300
Skuld för moms	3 674	3 069
Skuld sociala avgifter och skatter	9 028	10 090
Clearing	10 653	15 069
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>44 370</b>	<b>49 243</b>

## Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna löner	27 330	9 853
Upplupna pensionskostnader	1 462	0
Upplupna sociala avgifter	65 733	76 166
Upplupna räntekostnader	54 263	34 368
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	589 975	0
Upplupna elkostnader	171 683	74 489
Upplupna vattenavgifter	174 385	178 462
Upplupna värmekostnader	114 807	126 521
Upplupna kostnader för renhållning	80 371	44 537
Upplupna revisionsarvoden	34 500	23 000
Upplupna styrelsearvoden	187 780	207 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 161	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 530 459	1 322 382
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>3 041 909</b>	<b>2 096 777</b>

## Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckningar	83 675 000	44 633 000

## Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

## Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Ett nytt lån om 13 500 000 kr har tagits upp 2022-09-01 med en ränta som uppgår till 3,93%.





## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Birgitta Andersson

\_\_\_\_\_  
Pierre Frühling

\_\_\_\_\_  
Adisa Pehadzic

\_\_\_\_\_  
Ludvig Eriksson

\_\_\_\_\_  
Lennart Holmberg

\_\_\_\_\_  
Ulrika Båth

Vår revisionsberättelse har lämnats

\_\_\_\_\_  
Elisabeth Hallström  
Deloitte AB  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Malin Sundman  
Förtroendevald revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RB BRF Uppsalahus 14  
organisationsnummer 717600-6174

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Uppsalahus 14 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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. Risker 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 14 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Östersund datum enligt elektronisk signering

Deloitte AB

Elisabeth Hallström  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i RB BRF Uppsalahus 14 , org. nr. 717600-6174

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i RB BRF Uppsalahus 14, org. nr. 717600-6174 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 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 tillstryker 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 2023-01-24

---

Malin Sundman

Av föreningsstämman utsedd internrevisor

---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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



---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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

## **Avskrivning**

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

## **Balansräkning**

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

## **Bränsletillägg**

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

## **Ekonomisk förening**

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

## **Folkrörelse**

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

## **Fond för inre underhåll**

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

## **Fond för yttre underhåll**

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

## **Förlagsinsats**

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

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

### **Interimsfordringar**

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

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

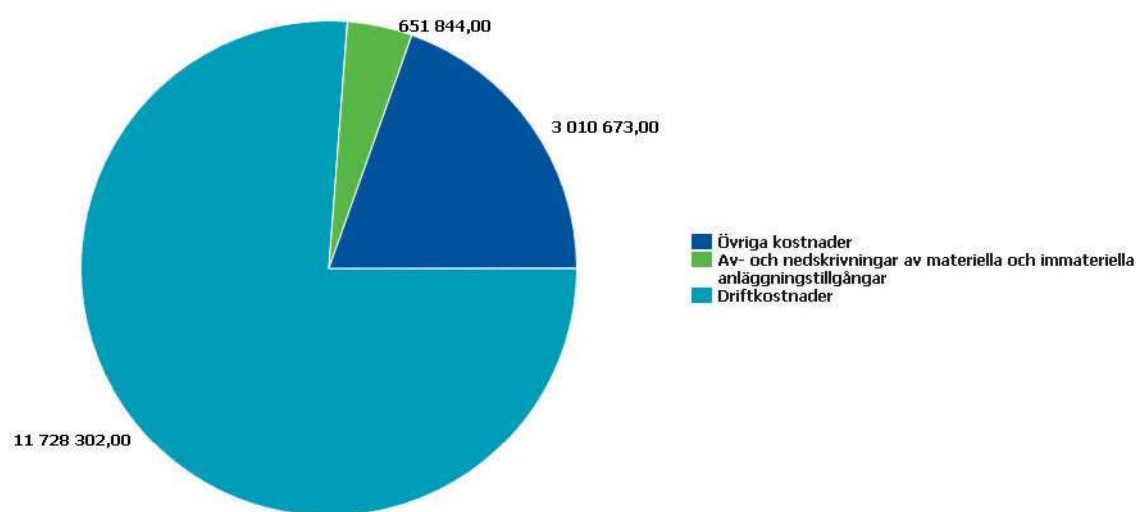
- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

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



# Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-08-31	2021-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	11 728 302	9 790 809
Övriga externa kostnader	929 399	1 239 397
Personalkostnader	751 894	788 082
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	651 844	595 764
Finansiella poster	1 329 381	194 730
<b>Summa kostnader</b>	<b>15 390 819</b>	<b>12 608 782</b>

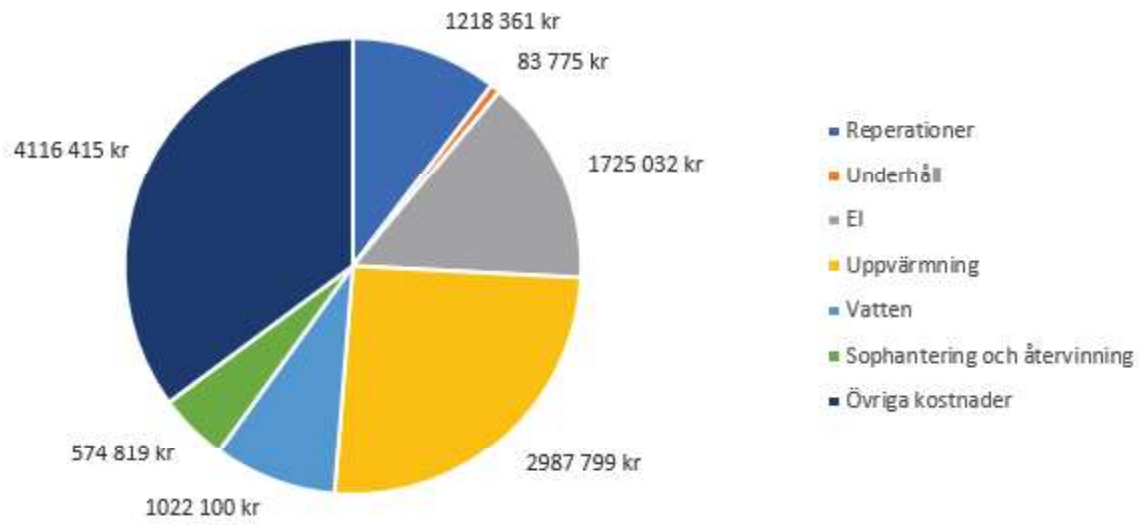


## Driftkostnadsfördelning

<b>Belopp i SEK</b>	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	1 082 115	1 080 240
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	59 440	67 378
Trädgårdsskötsel extra debiterat	108 285	98 089
Pcb/radon	1 669	89 969
Rabatt/återbäring från RB	-11 700	-8 300
Systematiskt brandskyddsarbete	27 236	1 340
Serviceavtal	297 763	204 185
Obligatoriska besiktningkostnader	95 998	44 953
Snö- och halkbekämpning	326 505	295 284
Rep utgift mtrl inköp huskropp	0	3 317
Rep bostäder utg för köpta tj	96 869	29 314
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	83 288	29 576
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	32 898	71 398
Rep installationer utg för köpta tj	147 409	26 975
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	24 068	11 653
Rep install utg för köpta tj Värme	25 967	54 500
Rep install utg för köpta tj Ventilation	5 850	58 717
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	5 578
Rep install utg för köpta tj Övrigt	0	9 495
Rep huskropp utg för köpta tj	71 563	7 605
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	2 210
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	2 067
Rep markytor utg för köpta tj	62 252	1 421
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	51 902	6 453
Vattenskador	615 989	254 763
Vandalisering	306	0
UH lokaler utg för köpta tj	39 750	0
UH huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	906
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	35 625	0
UH Markytor utg för köpta tj	8 400	83 859
UH Garage utg för köpta tj	0	0
Underhåll Övrigt	0	373 944
Fastighetsel	1 725 032	1 291 374
Uppvärmning	2 987 799	2 929 160
Vatten	1 022 100	1 034 055
Sophämtning	474 074	343 964
Extra sophämtning	92 245	40 969
Hyra container	8 500	0
Fastighetsförsäkring	313 325	298 284
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	390 474	398 435
Arvode för förvaltningsavtal teknisk förvaltning	707 651	0
Underhållsplanering	5 625	0
Övriga fastighetskostnader	0	1 669
Fastighetsskatt	523 747	499 197
Förbrukningsinventarier	6 897	6 260
Förbrukningsmaterial	181 385	40 553
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>11 728 302</b>	<b>9 790 809</b>



## Diagramrubrik



---

# RB BRF Uppsalahus 14

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Uppsalahus 14 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)

