

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RB BRF Uppsalahus 6
organisationsnummer 717600-6216

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Uppsalahus 6 för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31.

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 2019 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 6 för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den 14 november 2019

Deloitte AB

Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor

Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

RB BRF Uppsalahus 6
Org nr: 717600-6216



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Uppsalahus 6 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-09-01 till 2019-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 326% till 244%.

I resultatet ingår avskrivningar med 788 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -580 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Salabacke 19:1 i Uppsala kommun och därpå uppförda 236 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1955. Fastigheternas adress är Apelgatan 3-9 samt Verkmästargatan 5 i Uppsala.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i IF. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
54	154	22	6	236

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
28	37	94

Total tomtarea 19 550 m²

Total bostadsarea 12 743 m²

Total lokalarea 1 133 m²

Årets taxeringsvärde 136 319 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 107 540 000 kr

Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Uppland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Lokalvård
ComHem	Tv
Bredbandsbolaget/Telenor	Bredband
Vattenfall	El och uppvärmning
IF Skadeförsäkring	Fastighetsförsäkring
Svenska UMTs när AB	Mast
Uppsala Vatten&Avfall AB	Vatten
Suez Recycling AB	Sophämtning

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 1 772 tkr och planerat underhåll för 656 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar ett underhållsbehov på 10 216 tkr för de närmsta 10 åren (underhållsplan uppdaterad 2019-03-04).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Målning soprum	2017-2018
Byte expansionskärl	2017-2018
Spolning avloppsstammar, ombyggnad automatpump	2017-2018
Tvättmaskin & torktumlare	2017-2018

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Målning av tvättstugor och torkrum	154
Byte av tvättmaskiner	90
Belysning	149
Utbyte och rensning avloppsledningar	180
Tak säkerhet	83

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lena Taxén	Ordförande	2019
Wolfgang Hartwig	Ledamot	2019
Bengt-Åke Johansson	Ledamot	2019
Bengt Gustafsson	Vice ordförande	2019
Sam Dexeus	Sekreterare	2019
Stefan Järdö	Ledamot	2019
Linda Strautina	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ellinore Sving	Suppleant	2019
Staffan Söderström	Suppleant	2020
Andreas Fjellner	Suppleant	2019
Nils Bahrman	Suppleant	2020
Mikael Hansson	Suppleant	2020
Aron Eliasson	Suppleant	2020
Elin Salo Tedborn	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Deloitte	Auktoriserad revisor
Gösta Agerberg	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bertil Lundvik	

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Maja Wendel Örtqvist	
Karin Åkerström	
Louise Hallström	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen haft flertalet vattenskador som har belastat resultatet och i samband med detta har man även förbättrat komponenterna.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 322 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 46 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 47 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 321 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% fr.o.m. 2019-07-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 619 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 28 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 35 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	9 047	8 878	8 996	8 911	9 010
Resultat efter finansiella poster	-1 368	218	781	518	921
Balansomslutning	31 637	32 606	34 170	33 647	36 134
Soliditet %	23	27	25	23	20
Likviditet %	244	326	362	280	371
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	619	617	617	617	617
Ränta, kr/m ²	20	19	38	51	61
Lån, kr/m ²	1 603	1 609	1 743	1 759	1 978
Skuldkvot %	2,21	2,44	2,68	2,71	3,05

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	526 264	1 699 959	5 612 704	642 350	218 318
Disposition enl. årsstämmbeslut				218 318	-218 318
Reservering underhållsfond			1 347 000	-1 347 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-655 845	655 845	
Årets resultat					-1 368 383
Vid årets slut	526 264	1 699 959	6 303 859	169 513	-1 368 383

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	860 668
Årets resultat	-1 368 383
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 347 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	655 845
Summa	-1 198 871

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning - 1 198 871

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01	2017-09-01
		2019-08-31	2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 046 909	8 878 227
Övriga rörelseintäkter	Not 3	999 980	271 684
Summa rörelseintäkter		10 046 889	9 149 911
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-7 791 116	-5 434 585
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 188 099	-2 012 553
Personalkostnader	Not 6	-373 109	-443 508
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-788 291	-788 291
Summa rörelsekostnader		-11 140 615	-8 678 936
Rörelseresultat		-1 093 726	470 975
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 104	1 104
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	3 641	4 675
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-279 403	-258 436
Summa finansiella poster		-274 658	-252 657
Resultat efter finansiella poster		-1 368 383	218 318
Årets resultat		-1 368 383	218 318

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	26 387 893	27 176 185
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		26 387 893	27 176 185
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	11 500	11 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		11 500	11 500
Summa anläggningstillgångar		26 399 393	27 187 685
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	378	1 221
Övriga fordringar	Not 15	508 511	495 927
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	357 855	375 538
Summa kortfristiga fordringar		866 744	872 686
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	4 371 180	4 545 498
Summa kassa och bank		4 371 180	4 545 498
Summa omsättningstillgångar		5 237 925	5 418 183
Summa tillgångar		31 637 317	32 605 868

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 226 223	2 226 223
Fond för yttre underhåll		6 303 859	5 612 704
Summa bundet eget kapital		8 530 082	7 838 927
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		169 513	642 350
Årets resultat		-1 368 383	218 318
Summa fritt eget kapital		-1 198 871	860 668
Summa eget kapital		7 331 211	8 699 594
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	22 161 072	22 243 056
Summa långfristiga skulder		22 161 072	22 243 056
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	81 984	81 984
Leverantörsskulder	Not 19	156 384	296 652
Skatteskulder	Not 20	14 083	0
Övriga skulder	Not 21	12 477	17 313
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 880 106	1 267 269
Summa kortfristiga skulder		2 145 034	1 663 218
Summa eget kapital och skulder		31 637 317	32 605 868

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
Inventarier & verktyg	Linjär	Klar
Bredbandsanslutning	Linjär	10
Ombyggnad tak och lgh	Linjär	30
Standardförbättringar	Linjär	60
Säkerhetsdörrar	Linjär	40
Tak	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	7 888 068	7 861 908
Hyror, lokaler	323 053	213 465
Hyror, garage	165 960	165 160
Hyror, p-platser	142 742	194 183
Hyror, övriga	39 101	25 680
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-81 891	-30 372
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 200	-5 045
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 829	-5 073
Rabatter	-493	0
Elavgifter	579 398	458 321
Summa nettoomsättning	9 046 909	8 878 227

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Övriga avgifter	120	120
Övriga ersättningar	55 114	47 582
Fakturerade kostnader	1 980	2 520
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	2
Återvunna fordringar	1 447	0
Övriga rörelseintäkter	72 651	11 460
Försäkringsersättningar	868 673	210 000
Summa övriga rörelseintäkter	999 980	271 684

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-655 845	-246 784
Reparationer	-1 772 305	-397 647
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-368 162	-347 400
Försäkringspremier	-181 846	-153 921
Kabel- och digital-TV	-685 343	-680 034
Återbäring från Riksbyggen	22 800	22 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-212 535	0
Obligatoriska besiktningar	-376 881	-212 500
Snö- och halkbekämpning	-59 530	-21 740
Förbrukningsinventarier	-25 936	-13 224
Vatten	-437 879	-376 740
Fastighetsel	-830 889	-821 464
Uppvärmning	-1 818 845	-1 838 991
Sophantering och återvinning	-257 637	-249 186
Förvaltningsarvode drift	-130 283	-96 956
Summa driftkostnader	-7 791 116	-5 434 585

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Förvaltningsarvode administration	-1 934 814	-1 873 554
IT-kostnader	-4 831	-3 263
Arvode, yrkesrevisorer	-21 500	-18 500
Övriga förvaltningskostnader	-54 308	-1 800
Kreditupplysningar	-6 675	-8 033
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-61 779	-66 273
Kontorsmateriel	0	-9 795
Telefon och porto	-7 077	-3 900
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1 597	-304
Medlems- och föreningsavgifter	-17 700	-17 700
Konsultarvoden	-18 625	0
Bankkostnader	-2 943	-2 932
Övriga externa kostnader*	-56 250	-6 499
Summa övriga externa kostnader	-2 188 099	-2 012 553

*Övriga externa kostnader avser provision för uthyrning av lokal (50 tkr) och granskningsrapport gjord av Deloitte.

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Styrelsearvoden	-185 640	-182 000
Sammanträdesarvoden	-58 752	-80 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-49 000	-76 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-8 000
Övriga personalkostnader	0	-350
Sociala kostnader	-79 717	-97 158
Summa personalkostnader	-373 109	-443 508

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

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Avskrivning Byggnader	0	-52 976
Avskrivning Om- och tillbyggnader	0	-59 833
Avskrivning Byggnadsinventarier	0	-46 539
Avskrivning Anslutningsavgifter	-52 976	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	-735 315	-628 943
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-788 291	-788 291

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 104	1 104
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 104	1 104

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 531	3 841
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	110	834
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 641	4 675

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-278 996	-257 812
Övriga räntekostnader	-407	-324
Övriga finansiella kostnader	0	-300
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-279 403	-258 436

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Byggnader	7 494 864	7 494 864
Mark	1 120 000	1 120 000
Tillkommande utgifter*	0	259 974
Anslutningsavgifter	529 763	529 763
Standardförbättringar	40 115 605	39 855 631
	49 260 232	49 260 232
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	49 260 232	49 260 232
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 494 864	-7 494 864
Anslutningsavgifter	-476 786	-423 810
Standardförbättringar	-14 112 398	-13 377 082
	- 22 084 048	- 21 295 756
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-52 976	-52 976
Årets avskrivning standardförbättringar	-735 315	-735 315
	- 788 291	- 788 291
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 22 872 339	- 22 084 047
Restvärde enligt plan vid årets slut	26 387 893	27 176 185
Varav		
Mark	1 120 000	1 120 000
Anslutningsavgifter	1	52 977
Standardförbättringar	25 267 892	26 003 208
Taxeringsvärden		
Bostäder	132 000 000	104 000 000
Lokaler	4 319 000	3 540 000
Totalt taxeringsvärde	136 319 000	107 540 000
<i>varav byggnader</i>	<i>92 735 000</i>	<i>75 653 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>43 584 000</i>	<i>31 887 000</i>

*Tillkommande utgifter redovisas nu under Standardförbättringar. Föregående år redovisades anskaffningsvärdet separat och den ackumulerade avskrivningen redovisades under standardförbättringar.

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	0	9 289
Inventarier och verktyg	1 743 474	1 734 185
	1 743 474	1 743 474
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 743 474	1 743 474
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	0	-9 289
Inventarier och verktyg	-1 743 474	-1 734 185
	- 1 743 474	- 1 743 474
	0	0
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	0
Inventarier och verktyg	0	0
	- 1 743 474	- 1 743 474
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Andra långfristiga fordringar*	11 500	11 500
	11 500	11 500

*Andra långfristiga fordringar avser andelar i Riksbyggen

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	378	250
Kundfordringar	0	971
	378	1 221

Not 15 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattefordringar	0	6 679
Fordringar hos anställda	0	19 605
Skattkonto	508 511	469 643
	508 511	495 927

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter	2 354	2 501
Förutbetalda försäkringspremier	135 487	111 474
Förutbetalt förvaltningsarvode	162 840	157 749
Förutbetald vattenavgift	0	34 169
Förutbetald renhållning	0	11 782
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	57 864
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	57 175	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	357 855	375 538

Not 17 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Bankmedel	1 010 066	1 006 388
Transaktionskonto	3 361 114	3 539 110
Summa kassa och bank	4 371 180	4 545 498

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	22 243 056	22 325 040
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-81 984	-81 984
Långfristig skuld vid årets slut	22 161 072	22 243 056

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,89%	2020-06-17	6 974 004,00	0,00	20 000,00	6 954 004,00
NORDEA	1,00%	rörligt	6 925 036,00	0,00	41 984,00	6 883 052,00
NORDEA	1,50%	2022-11-16	8 426 000,00	0,00	20 000,00	8 406 000,00
Summa			22 325 040,00	0,00	81 984,00	22 243 056,00

*Senast kända räntesatser

Not 19 Leverantörsskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Leverantörsskulder	156 384	296 652
Summa leverantörsskulder	156 384	296 652

Not 20 Skatteskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	368 162	362 418
Debiterad preliminärskatt	-354 079	-362 418
Summa skatteskulder	14 083	0

Not 21 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Skuld sociala avgifter och skatter	0	1
Avräkning hyror och avgifter	0	1 440
Clearing	12 477	15 872
Summa övriga skulder	12 477	17 313

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna sociala avgifter	92 184	90 900
Upplupna räntekostnader	41 482	0
Upplupna driftskostnader	425 584	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	102 281	0
Upplupna elkostnader	62 848	65 579
Upplupna vattenavgifter	76 043	0
Upplupna värmekostnader	74 050	74 094
Upplupna kostnader för renhållning	23 338	4 648
Upplupna revisionsarvoden	30 000	28 500
Upplupna styrelsearvoden	283 392	303 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	16 596
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	668 903	683 952
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 880 106	1 267 269

Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckningar	38 451 700	38 451 700

Eventualförpliktelser


Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

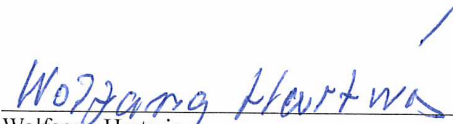
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

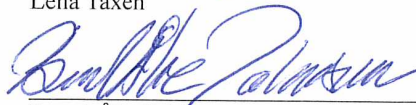
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

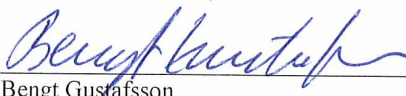
Styrelsens underskrifter


9/10 -19
Ort och datum


Lena Taxén


Wolfgang Hartwig


Bengt-Åke Johansson



Bengt Gustafsson



Sam Dexeius


Stefan Järdö


Linda Strautina

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14/11 2019.


Deloitte
Auktoriserad revisor
Elisabetta Häuström


Gösta Agerberg
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RB BRF Uppsalahus 6

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Uppsalahus 6 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

