

**2020**  
**ÅRSREDOVISNING**  
**&**  
**KALLELSE TILL STÄMMA**  
**Bostadsrättsförening Allotria**



# Här kommer föreningens årsredovisning.

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månaders period. Syftet med årsredovisningen är att den ska ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Viktigt är att ni tar er tid och läser igenom den. Spara den gärna.

## **Att bo i en bostadsrätt**

Bostadsrätt är en form av boende där bostadsrättsföreningen äger fastigheten medan bostadsrättsinnehavaren är medlem i bostadsrättsföreningen och har nyttjanderätt till sin bostad.

Det finns stora möjligheter att själv påverka sitt boende genom att aktivt delta i styrelsens arbete samt genom möjligheten att förändra i sin bostad.

## **Förvaltningsberättelse**

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen där styrelsen redogör det gångna året samt eventuella planer för nästkommande år. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

## **Resultaträkning**

En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under föreningens räkenskapsår. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. föregående års intäkter och kostnader.

## **Balansräkning**

I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldot per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

## **Noter**

Noter är upplysningar och specifikationer över olika poster i balans- och resultaträkningen. Här framgår även vilka redovisnings- och värderingsprinciper föreningen tillämpar.

## **Kontakt**

Vid frågor om ditt boende eller bostadsrättsförening kontakta styrelsen eller Upplands Boservice AB

# Alla medlemmar i Brf ALLOTRIA inbjudes till årets stämma

---

**Söndagen den 13 juni 2021 kl 16.00**  
**Innergården Allotria**

Årsredovisningen finns tillgänglig elektroniskt på Mitt HSB. För att erhålla en fullständig årsredovisning loggar du in Mitt HSB med e-legitimation.

Den som inte har möjlighet att hämta årsredovisningen elektroniskt, hör av er till styrelsen@allotria.nu

**Ni hittar föreningens årsredovisning i Mitt HSB enligt nedan:**

- 1) Gå till [www.boservice.se](http://www.boservice.se).
- 2) Klicka på "Logga in" uppe i högra hörnet.
- 3) Klicka på "Mitt HSB".
- 4) Under brf-dokument hittar ni föreningens årsredovisning.

Härmed kallas medlemmarna i Bostadsrättsförening Allotria i Uppsala till ordinarie föreningsstämma.

**Söndagen den 13 juni 2021 kl 16.00 på Allotrias innergård.**

### **Dagordning**

1.          föreningsstämmans öppnande
2.          val av stämмоordförande
3.          anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4.          godkännande av röstlängd
5.          fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6.          godkännande av dagordning
7.          val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8.          val av minst två rösträknare
9.          fråga om kallelse skett i behörig ordning
10.         genomgång av styrelsens årsredovisning
11.         genomgång av revisorernas berättelse
12.         beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13.         beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14.         beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15.         beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16.         val av styrelseledamöter och suppleanter
17.         val av revisor och suppleant
18.         val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
19.         av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen. (Inga inkomna.)
20.         föreningsstämmans avslutande



**Brf Allotria**  
**Org nr 769624-5666**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	4
Flerårsöversikt	5
Förändring i eget kapital	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	11
Upplýsningar till resultaträkningen	12
Upplýsningar till balansräkningen	15

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

*Handwritten initials:* JS, M, FB

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Allotria i Uppsala (769624-5666) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2012. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Kåbo 55:6 som byggdes år 2014 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 24 oktober 2019.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 juni 2020. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

#### *Styrelsens sammansättning:*

Mathias Brandhammar	Ordförande	i tur att avgå
Sebastian Moradi	Ledamot	i tur att avgå
Lena Lindeberg	Ledamot	
Juan De Santiago	Ledamot	
Lennart Åkerblom	Suppleant	

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna. Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisor har under året varit Ali Yabandeh, vald av föreningen, och Niclas Wärenfeldt från BoRevision AB.

I valberedningen ingår Ingemar Persson, sammankallande, och Gordana Manevska-Tasevska.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Upplands Boservice AB	Ekonomisk förvaltning
Upplands Boservice AB	Teknisk förvaltare
Vattenfall	Elavtal, el och nät
Vattenfall	Fjärrvärme
Telia	Bredband, tv och IP telefoni
If	Fastighetsförsäkringar
BB-gruppen	Service av dörrautomatiken
Certego	Nycklar
Upplands Hiss AB	Hissar
Aimo	Parkeringsbevakning

Jd  
m  
P  
U  
B

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

#### *Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 1 194 307 kr.

Underskottet beror på att föreningen har höga avskrivningar. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 6 448 288 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 132 015 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sid 10.

Vi jobbar med övriga föreningar i närområdet för att få en bra hantering vad gäller parkering och framkomlighet. Föreningen tillhör en samfällighet som består av fem föreningar som ansvarar för vår gemensamma kvartersgata.

#### *Underhåll och investeringar*

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 711 573 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 84 840 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 132 015 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Under 2020, så har flera insatser gjorts för att dels framtidssäkra föreningen, men även för att sänka våra operativa driftskostnader. Däribland kan nämnas:

- Den lokal som föreningen disponerar har under året varit uthyrd under drygt 6 månader, därefter har lokalen varit tom i väntan på nya hyresgäster. Ett nytt hyreskontrakt skrevs under i oktober, inflyttning förväntas ske under kvartal 1, 2021.
- Byte och installation av samtliga ljusarmaturer i föreningens garage.
- Byte och installation av samtliga ljusarmaturer i föreningens trapphus.
- Installation av så kallade brytskydd på föreningens dörrar, detta för att avböja ev. inbrottsförsök i förråd och liknande.
- Föreningens lekplats har gjorts säker genom att föreningen låtit montera bort en felaktig lekapparat.
- Ett nytt avtal har tecknats med Aimo för bevakning av föreningens utomhusparkeringar.
- Föreningen lät under våren genomföra en radonmätning av ca. 10 lägenheter, ingen radon kunde uppmätas.
- Under hösten genomfördes en stamspolning av föreningens samtliga trapphus, detta som en del av underhållsplanen.
- Ett flertal möten har hållits under året med brf. Sommerwind som föreningen delar såväl garage med som den gemensamma innergården. Ett flertal gemensamma projekt har startats som vi räknar med kommer kunna ge medlemmarna en hel del glädje kommande år, mer information kommer dock under 2021.
- Beställning av ny garageport har gjorts tillsammans med Brf Sommerwind, den nya porten beräknas vara installerad under kvartal 1, 2021.
- Påbörjan av upphandling av ett nytt passagesystem för föreningens samtliga dörrar, detta beräknas vara klart under våren 2021.
- Utöver ovanstående har ett flertal mindre åtgärder och undersökningar gjorts av såväl fasader, som undercentral och installation av internet i gästlägenhet som tillkoppling av direktavläsning av elförbrukning från föreningslokal mm.

Handwritten signatures and initials: Jds, Su, BB, and other marks.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 530 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 108 (102).

Under året har 7 (12) bostadsrätter överlåtits.

*Inom parentes anges antal föregående år.*

Föreningens fastigheten Kåbo 55:6 har ett taxeringsvärde uppgående till 144 920 000 kr, varav byggnadsvärdet är 102 846 000 kr. Fastigheten byggdes 2014.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	2 st
med sammanlagd yta av 5100 kvm	2 rok	13 st
	3 rok	23 st
	4 rok	18 st
	5 rok	<u>7 st</u>
Summa bostadslägenheter		63 st
Lokaler med yta om 81 kvm.		1 st
Garage		59 st

Föreningen disponerar även en övernattningslägenhet som medlemmarna i föreningen kan hyra dygnsvis, vilket har skett vid ett flertal tillfällen under året.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos IF. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

## Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	530	530	530	530
Låneskuld kr/kvm	9 736	8 716	9 874	9 919
Likvida medel	5 586	5 021	4 220	3 294
Kassalikviditet i %	31,9	30,9	26,8	364,0
Soliditet i %	71,4	71,4	71,4	71,5
Överskott för underhåll kr/kvm	202	219	220	177
Nettoomsättning	3 885	4 128	4 501	3 938
Resultat efter finansiella poster	-1 194	-817	-911	-1 201
Årets resultat	-1 194	-817	-911	-1 201
Eget kapital	128 301	129 495	130 312	131 224
varav underhållsfond	712	546	393	306
Utfört underhåll	132	0	0	66

### Definitioner nyckeltal

*Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm* beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

*Låneskuld kr/kvm.* Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

*Likvida medel* består av föreningens placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

*Kassalikviditet* beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån.

*Soliditet* beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

*Överskott för underhåll kr/kvm* beräknas utifrån årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

*Nettoomsättning* - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

*Resultat efter finansiella poster* och *årets resultat* - se resultaträkningen.

*Eget kapital* och *underhållsfond* - se balansräkningens skuldsida.

*Utfört underhåll* visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

Jds  
su  
u

### Förändring i eget kapital

	Medlems- <u>insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>126 623 207</b>	<b>7 414 351</b>	<b>545 573</b>	<b>-4 270 644</b>	<b>-817 337</b>	<b>129 495 150</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll			166 000			
Årets uttag från fond för yttre underhåll			-			
Balanseras i ny räkning				-983 337	817 337	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					-1 194 307	-1 194 307
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>126 623 207</b>	<b>7 414 351</b>	<b>711 573</b>	<b>-5 253 981</b>	<b>-1 194 307</b>	<b>128 300 843</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 253 981
Årets resultat	-1 194 307
	<hr/>
Att disponera	-6 448 288

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande  
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt ekonomiska  
planen

Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	84 840
Balanserat resultat	-132 015
	<hr/>
Summa	-6 448 288

### Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Jds  
su  
RB

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 885 211	4 127 671
<b>Summa rörelseintäkter</b>		3 885 211	4 127 671
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 024 568	-2 047 924
Periodiskt underhåll	4	-132 015	0
Övriga externa kostnader	5	-177 070	-50 162
Personalkostnader och arvoden	6	-159 911	-100 082
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-2 083 808	-2 072 325
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-4 577 372	-4 270 493
<b>Rörelseresultat</b>		-692 161	-142 822
<b>Finansiella poster</b>	8		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 976	4 635
Räntekostnader och liknande resultatposter		-509 122	-679 150
<b>Summa finansiella poster</b>		-502 146	-674 515
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-1 194 307	-817 337
<b>Resultat före skatt</b>		-1 194 307	-817 337
<b>Årets resultat</b>		-1 194 307	-817 337

Jds  
13  
14

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	173 789 543	175 758 525
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		173 789 543	175 758 525
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		173 789 543	175 758 525
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		29 597	11 867
Övriga fordringar	10	5 596 952	5 032 025
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	173 375	460 212
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		5 799 924	5 504 104
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		5 799 924	5 504 104
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		179 589 467	181 262 629

Jds  
B  
su  
A



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		134 037 558	134 037 558
Fond för yttre underhåll		711 573	545 573
Summa bundet eget kapital		134 749 131	134 583 131
<i><b>Ansamlad förlust</b></i>			
Balanserat resultat		-5 253 981	-4 270 644
Årets resultat		-1 194 307	-817 337
Summa ansamlad förlust		-6 448 288	-5 087 981
<b>Summa eget kapital</b>		128 300 843	129 495 150
<i><b>Långfristiga skulder</b></i>	12		
Övriga skulder till kreditinstitut		33 065 596	33 938 941
<b>Summa långfristiga skulder</b>		33 065 596	33 938 941
<i><b>Kortfristiga skulder</b></i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	17 375 354	16 987 553
Förskott från kunder		3 250	4 000
Leverantörsskulder		228 365	189 708
Skatteskulder		78 400	43 770
Övriga skulder	13	10 450	29 196
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	527 209	574 311
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		18 223 028	17 828 538
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		179 589 467	181 262 629

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Årets resultat	-1 194 307	-817 337
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 083 808	2 072 325
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	889 501	1 254 988
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	6 689	-267 050
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	269 106	241 521
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	1 165 296	1 229 459
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-114 826	-197 750
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-485 544	-230 565
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-485 544	-230 565
<b>Årets kassaflöde</b>	564 926	801 144
Likvida medel vid årets början	5 020 798	4 219 654
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>5 585 724</u>	<u>5 020 798</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Uppsala in i de likvida medlen.

Jds  
HB

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. **(För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. )**

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,49

#### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Jds  
BR H

### **Skulder till kreditinstitut**

Av föreningens lån förfaller 17,1 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

### **Fastighetsavgift/Fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### **Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

## **Upplysningar till resultaträkningen**

### **Not 2 Nettoomsättning**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 701 452	2 701 452
El avgifter	230 027	227 950
Vattenavgifter	164 071	166 793
Hysesintäkter lokaler	51 875	124 500
Hysesintäkter garage	488 604	519 004
Hysesintäkter p-platser	22 800	13 600
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter	184 464	184 464
Överlåtelseavgift	14 196	8 141
Pantförskrivningsavgift	7 063	3 255
Övriga intäkter	20 659	178 512
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 885 211</b>	<b>4 127 671</b>

Jds  
ER H

**Not 3 Driftskostnader**

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Fastighetsskötsel	49 536	48 576
Serviceavtal	81 951	67 292
Entreprenadstäd	92 681	92 846
Sotning och rengöring kanaler	0	28 825
Besiktningkostnader	6 938	5 938
Förbrukningsmaterial	6 105	17 818
Reparationer	182 066	197 075
Elavgifter	418 738	528 837
Uppvärmning	300 554	299 354
Vatten och avlopp	0	150 983
Sophämtning	86 137	85 097
Samfällighetsavgift	181 816	0
Gemensamhetsanläggning*	170 018	130 650
Fastighetsförsäkringar	61 869	54 984
Kabel-TV, bredband m.m	197 589	193 141
Fastighetskatt/fastighetsavgift	39 200	39 200
Administrativ förvaltning enligt avtal	79 328	76 908
Övriga externa tjänster, drift	69 343	26 499
Studie- och fritidsverksamhet	0	1 500
Övriga driftskostnader	700	2 400
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 024 568</b>	<b>2 047 924</b>
*Saldo 2019 avsåg Samfällighetsavgift + GA		

**Not 4 Periodiskt underhåll**

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Planerat underhåll garage	80 765	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	51 250	0
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>132 015</b>	<b>0</b>

Jds  
EB  
8m 40  
u

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Hyror och arrende	150	0
Telefon och porto	0	103
Konsultarvoden	164 571	37 239
Revisionsarvode extern revisor	12 877	12 820
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	-528	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<u>177 070</u>	<u>50 162</u>

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Styrelsearvoden	120 238	69 750
Arvoden föreningsrevisor	2 672	0
Arvode valberedning	5 344	4 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	31 657	26 332
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<u>159 911</u>	<u>100 082</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 7 Av- och nedskrivningar**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Avskrivning byggnader	<u>2 083 808</u>	<u>2 072 325</u>
<b>Summa av- och nedskrivningar</b>	<u>2 083 808</u>	<u>2 072 325</u>

Jlf sm  
RB

**Not 8 Finansiella poster**

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	5 370	4 635
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	1 606	0
Räntekostnader	<u>-509 122</u>	<u>-679 150</u>
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-502 146</b>	<b>-674 515</b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	138 107 077	137 909 327
Årets anskaffning	114 826	197 750
Ingående avskrivning på byggnader	-10 035 406	-7 963 081
Årets avskrivningar, byggnader	<u>-2 083 808</u>	<u>-2 072 325</u>
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>126 102 689</b>	<b>128 071 671</b>
Mark	<u>47 686 854</u>	<u>47 686 854</u>
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>173 789 543</b>	<b>175 758 525</b>
Taxeringsvärde byggnad	102 846 000	102 846 000
Taxeringsvärde mark	42 074 000	42 074 000

**Not 10 Övriga fordringar**

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	5 585 724	5 020 798
Skattekonto	75	74
Övriga fordringar	<u>11 153</u>	<u>11 153</u>
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>5 596 952</b>	<b>5 032 025</b>

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including "HL", "Smyg", "Jds", and "EB".

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Sophämningskostnader	6 326	4 141
Försäkringspremier	54 937	50 887
Kabel-TV avgifter m.m.	44 513	48 160
Förvaltningsavtal	22 146	15 735
Upplupna intäkter delade kostnader vatten och värme	0	295 836
Övrigt upplupet och förutbetalt*	45 454	45 454
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>173 375</b>	<b>460 212</b>

\*Avser Samfällighetsavgift 2001-2003

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	50 440 950	50 926 494
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>50 440 950</b>	<b>50 926 494</b>
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar	51 511 000	51 511 000
<b>Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>51 511 000</b>	<b>51 511 000</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2020-12-31
SEB	1,08	2021-02-28	17 075 354
Stadshypotek	0,92	2024-12-30	16 855 642
Stadshypotek	0,69	2025-10-30	16 509 954
Summa			50 440 950
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-320 308
Avgår lån för omförhandling 2021			-17 055 046
Totalt			33 065 596

Uppllysning om skulder som förfaller senare än 5 år 48 999 410

*Handwritten signatures and initials:*



**Not 13 Övriga skulder**

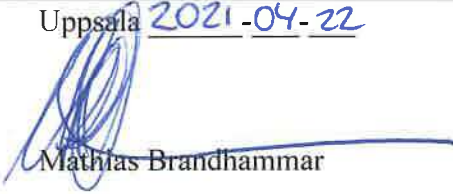
	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Momsskuld	10 450	0
Depositioner	0	24 900
Övriga kortfristiga skulder	0	4 296
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>10 450</b>	<b>29 196</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Löner och arvoden	100 754	93 500
Arbetsgivaravgifter	43 956	43 950
Kostnader för förvaltningsavtal	7 382	25 366
Arvode revison	12 322	12 070
Elavgifter	42 825	51 422
Uppvärmningskostnader	37 569	40 990
Förutbetalda hyror och avgifter	277 278	276 391
Upplupna räntekostnader	5 123	7 621
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	23 000
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<b>527 209</b>	<b>574 311</b>

*[Handwritten signatures and initials]*

Uppsala 2021-04-22



Mathias Brandhammar



Sebastian Moradi

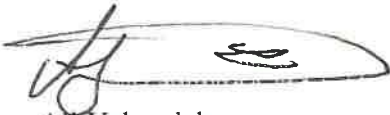


Lena Lindeberg

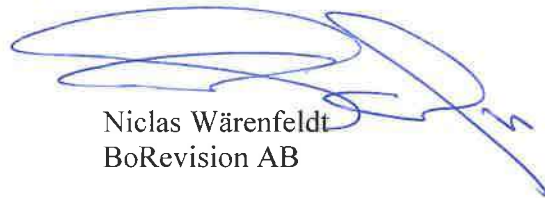
Juan De Santiago



Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-07



Ali Yabandeh  
Av föreningen vald revisor



Niclas Wärenfeldt  
BoRevision AB



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Allotria, org.nr. 769624-5666

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Allotria för räkenskapsåret 2020.

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 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

2

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Allotria för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Grund för 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 trygghedssätt.

#### 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 enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

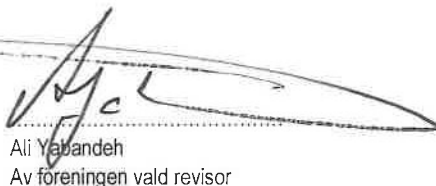
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionell skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions 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.

---

Uppsala den 7 / 5 - 2021



Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



Ali Yabandeh  
Av föreningen vald revisor

# Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

## Avskrivning

Ordet avskrivning är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång).

Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången. I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärdet, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

## Föreningens intäkter (årsavgifter)

I föreningen uppstår normalt kostnader för drift, underhåll samt räntekostnader och utgifter för amortering av föreningens lån. För att täcka dessa kostnader och utgifter tas det ut en avgift (årsavgift/månadsavgift) av medlemmarna. Avgiftsuttaget ska vara så stort att det täcker föreningens kostnader och utgifter men ska även täcka de framtida utgifter som kan komma att bli aktuella för att underhålla fastigheten i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan, d.v.s. säkerställa underhållet av föreningens hus.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter och det är normalt styrelsen som beslutar om föreningens avgifter.

## Underhållsfond

Begreppet underhållsfond kan vara något missvisande då många kopplar det till begreppet "fond", som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll är en redovisningsteknisk åtgärd för att i redovisningen visa belopp som reserveras för framtida underhåll. Att tillräckliga medel reserveras och att det finns intäkter som täcker det är mycket viktigt för att säkerställa framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna.

**Årets resultat** i en bostadsrättsförening kan vara svår att tolka. Detta beror på att de år föreningen utför en planerad underhållsåtgärd så resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen, vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen inte tar ut tillräckligt i avgifter, men så behöver det inte vara om föreningen tidigare har gjort tillräckligt höga avsättningar till underhållsfonden.

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen under "kassa och bank" samt "avräkning klientmedel" och "i avräkning med HSB Uppsala". Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

Det är styrelsen som, i årsredovisningens resultatdisposition, ger förslag på avsättningens storlek för underhåll. I resultatdispositionen visas även om styrelsen lämnar förslag om att uttag ur fonden ska ske. Stämman fattar beslut utifrån styrelsens förslag om inte stadgarna anger annat.

## Eget kapital

Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust.

För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet.

Förändringar av fond för yttre underhåll ("underhållsfond") påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Om föreningen har ställda säkerheter redovisas dessa sist i balansräkningen. Normalt har föreningen lämnat säkerheter för sina lån och då vanligtvis genom fastighetsinteckningar. Fastighetsinteckningarna ger till exempel banker en säkerhet för de lån föreningen tagit. Det är summan av de uttagna fastighetsinteckningarna (eller andra säkerheter) som innehas av annan som ska redovisas under ställda säkerheter. En ansvarsförbindelse redovisas då en förening har ett åtagande eller ett möjligt åtagande gentemot en annan som är osäker om/när i tiden åtagandet kan bli aktuellt och/eller om en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras. Att en bostadsrättsförening har en ansvarsförbindelse är mycket ovanligt men inte omöjligt. Ett exempel på när en förening ska redovisa en ansvarsförbindelse är om föreningen har gått i borgen för annans skuld (borgensåtagande).

# Bostadsrättskollen för Brf Allotria 2020

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 202 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm
	<b>Skuldsättning</b> 9 736 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
	<b>Räntekänslighet</b> 18,7 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
	<b>Energikostnad</b> 139 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	<b>Årsavgift</b> 530 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

---

## Upplands Boservice AB

**Kontoret i Uppsala**  
Box 347, 751 06 Uppsala  
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA  
Telefon: 018-18 74 02

**Kontoret i Enköping**  
Box 8, 745 21 Enköping  
Besök: Ågatan 5, Enköping  
Telefon: 0171 - 47 83

[ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se](mailto:ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se)