

# Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RB BRF Uppsalahus 13  
Org nr: 717600-6158



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	1
Resultaträkning .....	8
Balansräkning .....	9
Noter .....	11



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Uppsalahus 13 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2019-09-01 till 2020-08-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 292% till 192%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 042 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -4 896 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gränby 17:1-3 I Uppsala kommun. På fastigheterna finns 16 byggnader med 189 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1965.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad 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
21	72	66	30	189

### Dessutom tillkommer:

Hysesrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	4	66	130


Total tomtarea 18 389 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 12 992 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 1 462 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 144 033 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 144 033 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,87 % av föreningens nettoomsättning. 

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**

<b>Leverantör</b>	<b>Avtal</b>
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsförvaltning
Amio Park	Parkeringsbevakning
Com Hem AB	Kabel-TV, bredband
Vattenfall och Bixia AB	Fastighetsel
Uppsala Vatten&Avfall AB	Vatten
Uppsala Vatten&Avfall AB & Ragn-Sells AB	Sophämtning
Anticimex	Skadedjursbekämpning

### 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 568 tkr och planerat underhåll för 8 229 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

### Underhållsplan:

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2006
Säkerhetsdörrar	2007
Föreningslokal	2012
Innergårdar/parkeringar	2014
Tvättstugeutrustning	2015
Gemensamma utrymmen	2017
Gemensamma utrymmen	2018
Installationer	2018
Garage och p-platser	2018

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Utbyte av spolslangar	190 000
Torkmaskin	38 000
OVK samt ventilationsrengöring	216 000
Delsumma låsbyte	1 084 000
Delsumma, byte balkonger	6 699 000

#### Planerat underhåll

Beskrivning	År
Fortsättning av balkongreovering	2020–2021
Fortsättning av låsbytet	2020–2021

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>
Mats Bohm	Ordförande	2021
Annelie Tibblin	Sekreterare	2022
Lars Lovén	Vice ordförande	2022
Ann-Caroline Holmgren	Ledamot	2021
Joacim Ahlinder	Ledamot Riksbyggen	Tills vidare

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Susanne Toro Perlevall	Suppleant	2021
Margareta Eriksson	Suppleant	2022
Manuela Silverdal	Suppleant	2021
Eva Appelqvist	Suppleant Riksbyggen	Tills vidare

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Björn Pihl	Förtroendevald revisor	2021
Revisor Deloitte	Auktoriserad revisor	2021

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Peter Sahlstedt	2021

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Panagioti Kollias	2021
Åse Richard	2021
Aneta Ringholm	2021

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lite information från styrelsen

Under detta budgetår har, utöver rena reparationer, följande upprustningar påbörjats:

- Byte av balkonger
- Installation av passersystem för alla entréer och källarytterdörrar
- Installation av bokningssystem för tvättstugor, föreningslokal samt bastu/relax

Stämman fattade med 2/3 majoritet om att glasa in samtliga balkonger mot en särskild avgift under 15 år för de lägenheter som har balkong. Då alla inte accepterade detta beslut gick ärendet till hyresnämnden, som efter förhandling i augusti biföll stämmans beslut. Överklagandetiden har gått ut och ärendet har vunnit laga kraft.

Styrelsen har beslutat om en avgifts- och hyreshöjning på 2% från årsskiftet. Höjningen sker på grund av ökade kostnader och ligger på den nivå som generellt rekommenderas av Riksbyggen pga. kostnadsutveckling för el, värme, vatten o.d.

Styrelsen har inte beslutat om några andra renoveringar under kommande räkenskapsår. Dock är husen över 50 år gamla och behov kan uppstå.

Styrelsen vill påminna om följande:

- Föreningens e-postadress som medlemmarna kan använda för att kontakta styrelsen: [infobr13@gmail.com](mailto:infobr13@gmail.com).
- Bokningssystemet är driftsatt och bokning sker antingen via bokningstavlor vid tvättstugorna eller via webben med dator eller smartphone.
- Felanmälan görs till Riksbyggen ([riksbyggen.se](http://riksbyggen.se) eller 0771 – 860 860) och inte till styrelsen. Ni får dock själva betala för åtgärder som är medlemmens ansvar enligt broschyren "Vem ansvarar för underhåll".
- På Riksbyggens hemsida, [mitt.riksbyggen.se](http://mitt.riksbyggen.se), har vi lagt ut information till medlemmar som våra stadgar, lägenhetspärm med info om föreningen etc. Riksbyggens blanketter finns också för nedladdning.
- Föreningens lokaler som bastu/relax, pingisrum, boulebana och föreningslokal. Information om dessa finns i lägenhetspärmerna och på Riksbyggens kundwebb.
- Möjligheten att träffa styrelsen innan varje styrelsemöte har tyvärr legat nere sedan mars pga Corona, men kommer att återupptas så snart det är möjligt. Till dess hänvisar vi till "[infobr13@gmail.com](mailto:infobr13@gmail.com)". Datum för nästa möte anslås i månadsbrevet som sätts upp i trappuppgångarna, samt på [mitt.riksbyggen.se](http://mitt.riksbyggen.se).

Avslutningsvis, några önskemål från styrelsen, tråkigt nog identiska från föregående år då ingen förbättring skett. Tänk på att de extrakostnader som misskötsel enligt nedan orsakar bara betalas av oss medlemmar genom månadsavgiften:

- Ordningen i våra allmänna utrymmen såsom soprummen, tvättstugor, trapphus, gårdar m.m. är fortsatt dålig. Det skräpas ned på gårdarna med fimpar och annat. Allmänna utrymmen i källare har använts till förvaring och/eller avstjälning. Sopor sorteras bristfälligt eller inte alls. Sophusen är endast avsedda för hushållssopor, inte cyklar, inredningsdetaljer, större emballage/flyttkartonger etc. Vänligen, följ de instruktioner som finns i sophusen och använd inte allmänna utrymmen till förvaring av privata ägodelar. Styrelsen överväger att installera kameror i sophusen för att komma tillrätta med detta. Tänk på extrakostnader som misskötsel medför för föreningen betalas av oss medlemmar via månadsavgiften.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 249 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 25 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 27 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 251 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2020-01-01 då den höjdes med 2% för bostadsrätter och hyresobjekt för medlemmar samt 4% för externa hyresgäster.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften och hyran för medlemmar med 2% samt 4% för externa hyresgäster från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 717 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 17 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	9 984 335	9 738 300	9 343 956	9 111 306	9 123 000
Resultat efter finansiella poster	-5 938 206	571 448	406 925	1 037 064	-3 057 000
Årets resultat	-5 938 206	571 448	406 925	1 037 064	-3 057 000
Resultat exklusive avskrivningar	-4 896 040	1 613 614	1 449 091	2 079 000	-2 015 000
Balansomslutning	41 406 888	38 451 774	38 730 741	38 906 148	38 311 000
Soliditet %	-3	12	11	10	7
Likviditet %	192	292	237	202	143
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	717	699	672	655	655
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	881	404	400	377	619
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	28	27	27	33	39
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 638	2 225	2 267	2 308	2 349
Skuldkvot %	4,00	3,00	3,00	3,00	4,00

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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

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



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 725 882	2 163 107	236 772	571 448
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		621 000	-621 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			571 448	-571 448
Reservering underhållsfond		1 437 000	-1 437 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-4 221 107	4 221 107	
Årets resultat				-5 938 206
Vid årets slut	1 725 882	0	2 971 327	-5 938 206

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	808 220
Extra avsättning till underhållsfond enl. stämmobeslut	-621 000
Årets resultat	-5 938 206
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 437 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 221 107
<b>Summa</b>	<b>-2 966 879</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**- 2 966 879**

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

J

# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01	2018-09-01
		2020-08-31	2019-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	9 984 335	9 738 300
Övriga rörelseintäkter	Not 3	173 163	193 937
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 157 498</b>	<b>9 932 237</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-12 731 695	-5 846 107
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 746 496	-1 945 199
Personalkostnader	Not 6	-180 051	-180 308
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 042 166	-1 042 166
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-15 700 408</b>	<b>-9 013 780</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-5 542 910</b>	<b>918 457</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	36 288
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 997	1 170
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-398 293	-384 467
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-395 296</b>	<b>-347 009</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-5 938 206</b>	<b>571 448</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-5 938 206</b>	<b>571 448</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	30 474 142	31 516 309
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>30 474 142</b>	<b>31 516 309</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	100	100
Andra långfristiga fordringar	Not 14	378 000	378 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>378 100</b>	<b>378 100</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>30 852 242</b>	<b>31 894 409</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	6 334	1 541
Övriga fordringar	Not 16	656 480	656 480
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	375 682	223 297
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 038 496</b>	<b>881 318</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 18	9 516 150	5 676 047
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>9 516 150</b>	<b>5 676 047</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 554 646</b>	<b>6 557 365</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>41 406 888</b>	<b>38 451 774</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	1 725 882	1 725 882	
Fond för yttre underhåll	0	2 163 107	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 725 882</b>	<b>3 888 989</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	2 971 327	236 772	
Årets resultat	-5 938 206	571 448	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 966 879</b>	<b>808 220</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-1 240 997</b>	<b>4 697 209</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	37 160 253	31 512 289
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>37 160 253</b>	<b>31 512 289</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	965 236	650 036
Leverantörsskulder	Not 20	3 112 928	289 851
Skatteskulder	Not 21	54 257	37 102
Övriga skulder	Not 22	182 308	82 713
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 172 903	1 182 574
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 487 632</b>	<b>2 242 275</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>41 406 888</b>	<b>38 451 774</b>

---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Standardförbättringar	Linjär	50
Markanläggningar	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar. *y*

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	9 320 772	9 080 540
Hyror, lokaler	186 496	191 618
Hyror, garage	259 150	251 320
Hyror, p-platser	244 761	239 189
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 977	-1 119
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-895	-1 958
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-18 972	-21 230
Rabatter	0	-60
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>9 984 335</b>	<b>9 738 300</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Kabel-tv-avgifter	2 700	2 700
Övriga avgifter	60	60
Övriga ersättningar	40 649	26 616
Fakturerade kostnader	5 895	13 760
Övriga sidointäkter	19 200	-19 200
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	7
Erhållna skadestånd	0	8 900
Övriga rörelseintäkter	12 669	3 180
Försäkringsersättningar	91 994	157 914
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>173 163</b>	<b>193 937</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-8 228 665	-1 084 817
Reparationer	-568 005	-772 835
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-330 411	-320 473
Försäkringspremier	-171 118	-160 055
Kabel- och digital-TV	-400 853	-436 482
Pcb/Radonsanering	-69 519	0
Återbäring från Riksbyggen	0	41 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-33 249	-77 583
Serviceavtal	-9 010	-6 998
Obligatoriska besiktningar	-13 975	-4 688
Snö- och halkbekämpning	-18 433	-102 936
Drift och förbrukning, övrigt	-34 375	0
Förbrukningsinventarier	-13 820	-68 796
Vatten	-375 760	-410 898
Fastighetsel	-289 936	-311 137
Uppvärmning	-1 877 016	-1 890 897
Sophantering och återvinning	-252 027	-214 003
Förvaltningsarvode drift	-45 524	-25 008
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-12 731 695</b>	<b>-5 846 107</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode administration	-1 638 413	-1 803 882
Lokalkostnader	-2 079	0
IT-kostnader	-2 989	-3 049
Arvode, yrkesrevisorer	-21 063	-22 125
Övriga förvaltningskostnader	-16 613	-49 551
Kreditupplysningar	-1 935	-8 238
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-37 731	-29 314
Representation	-3 723	-5 870
Kontorsmateriel	0	-1 016
Telefon och porto	-5 128	-5 128
Konstaterade förluster hyror/avgifter	127	-127
Medlems- och föreningsavgifter	-14 175	-14 175
Bankkostnader	-2 775	-2 725
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 746 496</b>	<b>-1 945 199</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Styrelsearvoden	-50 000	-56 200
Sammanträdesarvoden	-70 000	-70 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-16 500	-7 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-4 000
Sociala kostnader	-43 551	-43 108
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-180 051</b>	<b>-180 308</b>

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

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Markanläggningar	-350 000	-350 000
Avskrivningar tillkommande utgifter	-692 166	-692 166
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 042 166</b>	<b>-1 042 166</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	36 288
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>36 288</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 997	1 170
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2 997</b>	<b>1 170</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-398 293	-384 467
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-398 293</b>	<b>-384 467</b>



**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	10 755 489	10 755 489
Mark	1 603 000	1 603 000
Anslutningsavgifter	704 125	704 125
Standardförbättringar ombyggnader	36 608 318	36 608 318
Markanläggning	7 530 400	7 530 400
Markinventarier		0
	<b>57 201 332</b>	<b>57 201 332</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>57 201 332</b>	<b>57 201 332</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-10 755 489	-10 755 489
Standardförbättringar ombyggnader	-11 945 009	-11 252 843
Tillkommande utgifter	-704 125	-704 125
Markanläggningar	-2 280 400	-1 930 400
Markinventarier		0
	<b>-25 685 023</b>	<b>-24 642 857</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning standardförbättringar	-692 166	-692 166
Årets avskrivning markanläggningar	-350 000	-350 000
	<b>-1 042 166</b>	<b>-1 042 166</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-26 727 189</b>	<b>-25 685 023</b>
<b>Akkumulerade upp- och nedskrivningar</b>		
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>30 474 142</b>	<b>31 516 309</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	0	0
Mark	1 603 000	1 603 000
Standardförbättringar ombyggnader	23 971 142	24 663 309
Markanläggningar	4 900 000	5 250 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	138 000 000	138 000 000
Lokaler	6 033 000	6 033 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>144 033 000</b>	<b>144 033 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>97 950 000</i>	<i>97 950 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>46 083 000</i>	<i>46 083 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	48 973	48 973
	<b>48 973</b>	<b>48 973</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>48 973</b>	<b>48 973</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-48 973	-48 973
	<b>-48 973</b>	<b>-48 973</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-48 973	-48 973
	<b>-48 973</b>	<b>-48 973</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-48 973</b>	<b>-48 973</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2020-08-31	2019-08-31
Andra aktier och andelar	100	100
	<b>100</b>	<b>100</b>

**Not 14 Andra långfristiga fordringar**

	2020-08-31	2019-08-31
Andra långfristiga fordringar	378 000	378 000
	<b>378 000</b>	<b>378 000</b>

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

	2020-08-31	2019-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	6 334	20 868
Nedskrivning av kundfordringar	0	-19 327
	<b>6 334</b>	<b>1 541</b>

**Not 16 Övriga fordringar**

	2020-08-31	2019-08-31
Skattekonto	656 480	656 480
	<b>656 480</b>	<b>656 480</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-08-31	2019-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	57 326	56 466
Förutbetalda driftkostnader	3 020	2 970
Förutbetalt förvaltningsarvode	278 880	163 861
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	36 456	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>375 682</b>	<b>223 297</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	2020-08-31	2019-08-31
Handkassa	3 868	9 025
Bankmedel	1 950	0
Transaktionskonto	9 510 332	5 667 022
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>9 516 150</b>	<b>5 676 047</b>

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	38 125 489	32 162 325
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-965 236	-650 036
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>37 160 253</b>	<b>31 512 289</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,01%	2020-06-07	2 628 000,00	-2 592 000,00	36 000,00	0,00
NORDEA	1,01%	2020-06-17	2 442 395,00	-2 406 395,00	36 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,64%	2020-10-30	6 100 835,00	0,00	64 732,00	6 036 103,00
STADSHYPOTEK	1,01%	2020-12-01	4 795 430,00	63 657,00	254 628,00	4 540 802,00
NORDEA	0,78%	2021-05-19	2 628 000,00*	0,00	60 000,00	2 568 000,00
STADSHYPOTEK	0,93%	2021-09-30	6 084 085,00	16 669,00	66 676,00	6 017 409,00
NORDEA	1,60%	2022-06-15	2 428 000,00	0,00	36 000,00	2 392 000,00
NORDEA	1,60%	2022-06-15	2 627 580,00	0,00	36 000,00	2 591 580,00
NORDEA	0,90%	2023-04-19	0,00	6 680 000,00	66 800,00	6 613 200,00
NORDEA	0,82%	2023-06-21	0,00	4 998 395,00	0,00	4 998 395,00
NORDEA	1,03%	2024-05-22	2 428 000,00	0,00	60 000,00	2 368 000,00
<b>Summa</b>			<b>32 162 325,00*</b>	<b>6 760 326,00</b>	<b>716 836,00</b>	<b>38 125 489,00</b>

\*2 628 000 kr var fel föregående årsredovisning, differens mellan föregående års summa och årets summa är 9000kr.

\*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns det tre lån med villkorsändringsdag under år 2020/2021 (nästkommande räkenskapsår). Dessa lån ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånet skulle redovisas som kortfristiga skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

**Not 20 Leverantörsskulder**

	2020-08-31	2019-08-31
Leverantörsskulder	3 112 928	289 851
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>3 112 928</b>	<b>289 851</b>

**Not 21 Skatteskulder**

	2020-08-31	2019-08-31
Skatteskulder	11 331	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	330 411	320 583
Debiterad preliminärskatt	-287 485	-283 481
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>54 257</b>	<b>37 102</b>

**Not 22 Övriga skulder**

	2020-08-31	2019-08-31
Lån under betalning	0	-106 579
Medlemmarnas reparationsfonder	173 694	189 292
Clearing	8 614	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>182 308</b>	<b>82 713</b>

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna sociala avgifter	42 800	36 747
Upplupna räntekostnader	75 787	69 056
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	1 125
Upplupna elkostnader	22 986	20 994
Upplupna vattenavgifter	0	40 844
Upplupna värmekostnader	81 610	82 191
Upplupna kostnader för renhållning	0	13 074
Upplupna revisionsarvoden	21 500	21 500
Upplupna styrelsearvoden	117 000	112 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 175	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	797 045	785 043
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 172 903</b>	<b>1 182 574</b>

**Ställda säkerheter**

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	44 285 000	44 285 000

**Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser


**Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.


Styrelsens underskrifter


Uppsala 19/11-20  
Ort och datum

  
Mats Bohm

  
Ann-Caroline Holmgren

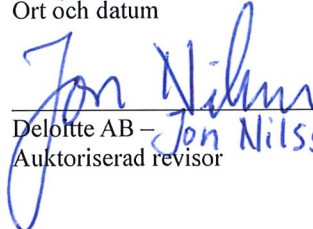
  
Annelie Tibblin

  
Lars Lovén


  
Joacim Ahlinder

Vår revisionsberättelse har lämnats

Östersund 2020-12-21  
Ort och datum

  
Deloitte AB – Jon Nilsson  
Auktoriserad revisor

Uppsala 2020-12-21  
Ort och datum

  
Björn Pihl  
Föreningsrevisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RB Brf Uppsalahus 13  
organisationsnummer 717600-6158

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Uppsalahus 13 för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB Brf Uppsalahus 13 för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31 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 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 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 den 21/12- 2020

Deloitte AB

  
Jon Nilsson  
Auktoriserad revisor