

Årsredovisning

Riksbyggens Brf Uppsalahus nr 21

717600-8295

Styrelsen för Riksbyggens Brf Uppsalahus nr 21 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 12
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för RB Brf Uppsalahus nr 21 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare av fastigheten Gamla Uppsala 98:11 som färdigställdes år 1975.

Föreningens fastighet består av tio flerbostadshus innehållande 144 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

8 st 1 rum och kök	324,0 kvm
48 st 2 rum och kök	2 928,0 kvm
56 st 3 rum och kök	4 284,0 kvm
32 st 4 rum och kök	2 872,0 kvm

Den totala bostadsytan är 10 408,0 kvm. Föreningen har 62 garage och 112 parkeringsplatser, varav 20 st med uttag för motorvärmare och 4 st gästparkeringsplatser.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 114 530 000 kr varav markvärdet är 34 837 000 kr och byggnadsvärdet 79 693 000 kr.

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad hos Folksam via RBFörsäkring och Osséen Försäkringsmäklare. Ansvarsförsäkring för styrelsemedlemmar och särskilt tillägg för bostadsrätt ingår.

Fastighetsförvaltning och organisationsanslutning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen.

Riksbyggen svarar för fastighetsskötseln och lokalvärden.

Föreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars intresseförening i Uppland.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-06-22 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Namn		Vald period
Åsa Fernqvist	Ordförande	1905-2105
Åsa Klinghag	Ledamot	2005-2205
Alf Karlsson	Ledamot	2005-2205
Helena Sigmert	Ledamot	1905-2105
Joel Olsson	Ledamot	Riksbyggen
Jan Iversen	Suppleant	1905-2105
Camilla Forsström	Suppleant	2005-2205
Mohammad Reza Safaee	Suppleant	1905-2021
Daniel Gardelin Zamboni	Suppleant	Riksbyggen

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



Revisorer

Borev revision AB Ordinarie

Charlotta Danielsson Internrevisor

Valberedning

Annika Moberg Sammankallande

Natalie Hagafors

Uthyrning/skötsel av kvarterslokal

Camilla Forsström

Parkering, garage, kallförrådsadministration, bastu och hobbyrumsnycklar

Alf Karlsson

Bredband, TV och telefoni

Jan Iversen

MEDLEMSINFORMATION

Föreningsfrågor

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening. Föreningen hade vid årets slut 185 (188) medlemmar fördelade på 144 lägenheter. Under året har 14 medlemmar tillkommit och 17 har lämnat föreningen.

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 15 st (7 st föregående år) överlåtelse skett till ett snittpris på 26 743 kr/kvm (föregående år 27 429 kr/kvm).

Under året har en förändring angående debitering av el till medlemmarna genomförts. Istället för att tidigare ta ut en preliminär avgift och i efterhand göra en avräkning av faktiskt förbrukning så görs nu en avläsning inför varje avisering (en gång var tredje månad). Därför ser intäkterna lite annorlunda för år 2020. Se noten nettoomsättning. En ansökan om att momsregistreras from 1 januari 2020 är inskickad men momsens kommer bli ett nollsummespel då föreningen bara debiterar de boende den faktiska kostnaden för elen.

FLERÅRSÖVERSIKT

Historiska nyckeltal

<u>År</u>	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	6 638	6 981	6 277	6 780	6 797	6 834
Resultat efter finansiella poster, tkr	-322	614	-999	1 034	-1138	68
Soliditet %	-37	-32	-36	-27	-34	-23
Eget kapital, tkr	-4 683	-4 361	-4 975	-3976	-5 010	-3 872
Taxeringsvärde, tkr	114 530	114 530	91 560	91 560	91 560	79 096
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta bostäder	538	538	493	538	538	570
Lån kr per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	1 562	1 620	1 686	1 738	1 789	1 841
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	14,19	14,72	19,16	19,75	20,34	24,23
Genomsnittlig skuldränta %	0,86	1,12	0,97	0,91	1,31	1,72
Avsatt till fond yttre underhåll kr/kvm UBA	64	64	64	64	64	64
lanspråktaget av fond yttre underhåll kr/kvm UBA	22	129	0	64	64	366
Antal överlåtelse	15	7	11	15	13	11
Försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta	26 743	27 429	28 014	30 461	27 263	26 380

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	454 930	670 000	-6 100 289	614 307
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			614 307	-614 307
Avsättning yttre fond		670 000	-670 000	
lanspråktagande yttre fond		-226 485	226 485	
Årets resultat				-321 740
Belopp vid årets utgång	454 930	1 113 515	-5 929 498	-321 740

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-5 929 498
Årets resultat	-321 740
<i>Summa</i>	<i>-6 251 238</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	670 000
lanspråktagande av yttre fond	-968 278
Balanseras i ny räkning	-5 952 960
<i>Summa</i>	<i>-6 251 238</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.



RESULTATRÄKNING

1

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	6 637 696	6 981 079
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 637 696	6 981 079
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-6 050 862	-5 466 163
Personalkostnader	8	-223 495	-184 333
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-541 880	-541 880
Summa rörelsekostnader		-6 816 237	-6 192 376
Rörelseresultat		-178 541	788 703
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag		-	21 612
Räntekostnader och liknande resultatposter		-143 199	-196 008
Summa finansiella poster		-143 199	-174 396
Resultat efter finansiella poster		-321 740	614 307
Resultat före skatt		-321 740	614 307
Årets resultat		-321 740	614 307

BALANSRÄKNING

1

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	10 588 913	11 130 793
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>10 588 913</i>	<i>11 130 793</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	10	72 100	72 100
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>72 100</i>	<i>72 100</i>
Summa anläggningstillgångar		10 661 013	11 202 893
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift och hyresfordran		19 248	16 000
Övriga fordringar		47 446	73 038
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	237 849	217 449
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>304 543</i>	<i>306 487</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 788 111	2 285 038
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 788 111</i>	<i>2 285 038</i>
Summa omsättningstillgångar		2 092 654	2 591 525
SUMMA TILLGÅNGAR		12 753 667	13 794 418

		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		454 930	454 930
Fond för yttre underhåll		1 113 515	670 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>1 568 445</i>	<i>1 124 930</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 929 498	-6 100 289
Årets resultat		-321 740	614 307
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-6 251 238</i>	<i>-5 485 982</i>
Summa eget kapital		-4 682 793	-4 361 052
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	10 406 861	16 256 861
Summa långfristiga skulder		10 406 861	16 256 861
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	12	5 850 000	600 000
Leverantörsskulder		446 786	612 900
Skatteskulder		24 001	16 513
Övriga skulder		102 895	84 783
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	605 918	584 415
Summa kortfristiga skulder		7 029 599	1 898 609
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 753 667	13 794 418

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	1,85-4	25-54

Not 2	Nettoomsättning	2020	2019
	Årsavgifter, bostäder	5 597 328	5 597 409
	Hysesintäkter, garage	296 350	219 387
	Hysesintäkter, p-plats	217 772	165 909
	Hysesintäkter, övriga	23 520	28 820
	El, ej momspliktig	-102 142	573 842
	El, momspliktig	209 156	-
	Kabel-TV, bredband och telefoni	395 712	395 712
	Summa	6 637 696	6 981 079

Föreningen har under 2020 ändrat sin debitering av hushållsel till medlemmarna. Under posten el, ej momspliktig ligger en avräkning för den preliminära debiteringen 2019 men inga intäkter. Under posten el momspliktig ligger den elförbrukning som är debiterad medlemmarna under 2020 exklusive moms.

Not 3	Löpande reparationer och underhåll	2020	2019
	Reparation av gemensamma utrymmen	68 504	44 886
	Reparationer av installationer	67 363	82 611
	Reparationer av markytor	167 379	58 495
	Reparation av huskropp, utvändigt	15 938	26 909
	Reparation av bostäder	207 491	246 686
	Summa	526 675	459 587

Not 4	Planerat underhåll	2020	2019
	Tvättstuga, tvättmaskin	–	25 255
	Ventilation	154 305	–
	Vatten och avlopp	48 148	201 230
	Dörrar och lås	9 234	–
	Belysning	638 686	–
	Lektyor	117 905	–
	Summa	968 278	226 485

Belysning i trapphusen och på parkeringen har bytts till LED. Rengöring av ventilation och OVk har utförts samt åtgärder av lekplatserna i efter besiktning.

Not 5	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel	595 896	641 928
	Snöröjning och sandning	17 925	101 004
	Städning	288 236	276 100
	Fastighetsel	561 370	739 230
	Fjärrvärme	1 276 103	1 334 130
	Vatten och avlopp	404 412	349 991
	Avfallshantering	255 376	249 317
	Fastighetsförsäkring	121 707	119 968
	Inköp av parkeringstjänster	61 709	48 475
	TV och bredband	398 656	362 646
	Övriga serviceavtal	77 907	75 128
	Besiktningar och kontroller	12 500	–
	Summa	4 071 797	4 297 917

I kostnade för fastighetsskötsel för 2020 så finns en avdragen rabatt på 1 månad på grund av bristfällig leverans av överenskomna tjänster under våren.

Not 6	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	2020	2019
	Fastighetsskatt	25 300	25 300
	Fastighetsavgift	205 776	198 288
	Summa	231 076	223 588

Not 7	Övriga rörelsekostnader	2020	2019
	Förbrukningsinventarier och material	22 844	11 115
	Kreditupplysningar	2 800	1 400
	Telefon och posthantering	16 396	15 928
	Revisionsarvoden	11 775	16 375
	Föreningsstämma, gemensamma aktiviteter, styrelsemöten	16 000	18 491
	Ekonomisk förvaltning	162 624	157 594
	Övriga administrationskostnader	451	1 901
	Bankkostnader	3 846	3 738
	Föreningsavgifter	10 800	10 800
	Hemsida	5 500	5 244
	Upprättande av energideklaration	-	16 000
	Summa	253 036	258 586

Not 8	Styrelsearvoden och personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvoden	138 500	113 500
	Övriga arvoden	36 000	30 000
	Sociala avgifter	48 995	40 833
	Summa	223 495	184 333

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	13 709 523	13 709 523
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Våtrum, säkerhetsdörrar och isolering vindar	10 238 460	10 238 460
	Elmätare	722 000	722 000
	Utgående anskaffningsvärden	24 669 983	24 669 983
	Ingående avskrivningar	-13 539 190	-12 997 310
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-541 880	-541 880
	Utgående avskrivningar	-14 081 070	-13 539 190
	Redovisat värde	10 588 913	11 130 793

Specificering årets avskrivningar
Byggnader 113 000 kr
Våtrum, säkerhetsdörrar, isolering vindar 400 000 kr
Elmätare 28 880 kr

Not 10 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag 2020-12-31 2019-12-31

2020

Intresseföretag och gemensamt styrda företag

	Antal andelar	Redovisat värde
Rep. skapet Uppland Riksbyggen	144,00	72 000
Riksbyggen lokalförening Uppland	1,00	100

2019

Intresseföretag och gemensamt styrda företag

	Antal andelar	Redovisat värde
Rep. skapet Uppland Riksbyggen	144,00	72 000
Riksbyggen lokalförening Uppland	1,00	100

Not 11 Förutbetalda kostnader 2020-12-31 2019-12-31

Fastighetsförsäkring	141 571	121 707
ABJ Boförvaltning AB	45 638	44 731
Teliasonera Sverige AB	33 221	33 221
Riksbyggen	1 875	2 344
Securitas	15 544	15 446
Summa	237 849	217 449

Not 12 Fastighetslån 2020-12-31 2019-12-31

Danske Bank, ränta 0,69%, villkorsändras 2020-06-01	–	5 556 861
Danske Bank, ränta 0,78%, villkorsändras 2021-06-01	5 450 000	5 650 000
Danske Bank, ränta 0,93%, villkorsändras 2022-06-30	5 450 000	5 650 000
Danske Bank, ränta 0,99%, villkorsändras 2023-06-30	5 356 861	–
Kortfristig del av fastighetslån	-5 850 000	-600 000
Summa	10 406 861	16 256 861

I enlighet med BFNAR 2016:10 punkt 17.5 måste numera lån som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut redovisas som kortfristig. Även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånen inte kommer ersättas av ett eller flera nya lån.

Normal amortering för föreningen är 600 000 kr per år.

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda avgifter och hyror	589 918	568 415
	Beräknat arvode för revision	16 000	16 000
	Summa	605 918	584 415
Not 14	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	27 451 500	27 451 500
	Summa ställda säkerheter	27 451 500	27 451 500

UNDERSKRIFTER

Uppsala ²⁴ / 3 2021



Åsa Fernqvist



Åsa Klinghag

Alf Karlsson



Joel Olsson



Helena Sigmert



Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-06

Borev Revision AB



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor



Charlotta Danielsson
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Uppsalahus nr 21, org.nr 717600-8295

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Uppsalahus nr 21 för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

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 december 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Internrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 på misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 på 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, förfälskning, 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.

Internrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. 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.



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 Riksbbyggens Bostadsrättsförening Uppsalahus nr 21 för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Uppsala den 6 april 2021



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor



Charlotta Danielsson
Internrevisor

Kompletterande information till årsredovisningen 2020

Föreningens kommande ekonomiska situation

Avskrivning av byggnad har fram till och med 2013 skett enligt en progressiv avskrivningsplan. Till 2014 år har redovisningsprincipen ändrats så att avskrivningen fortsättningsvis görs linjärt baserat på ursprungligt anskaffningsvärde minskat med tidigare avskrivningar och oförändrad nyttjandeperiod.

Eftersom föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar kommer inte årsavgifterna att behöva höjas för att täcka avskrivningarna på föreningens hus utan det är mer angeläget att analysera utvecklingen av föreningens likviditet.

<u>Förbrukning</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Elkostnad kr/kvm UBA	54	71	72	62	63	61	66	70	78	80
Vattenkostnad kr/kvm UBA	39	34	31	28	29	27	30	29	34	27
Värmekostnad kr/kvm UBA	123	128	132	133	136	131	125	129	130	114
Soppantering kr/kvm UBA	25	23	21	21	21	20	22	23	23	23

Informationen som lämnas nedan är föreningens förväntan på den ekonomiska utvecklingen och utför ingen garanti för faktiskt utfall om t.ex. när i tiden underhållsåtgärder genomförs eller till vilken kostnad. Informationen utgör inte heller någon garanti för hur föreningen i framtiden finansierar sina utgifter.

<u>Prognos kassaflöde, tkr</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>
IB Likvida medel	1788	2127	1745	1235
Årsavgifter	5597	5597	5597	5597
Hysesintäkter	933	933	933	933
Övriga intäkter	330	330	330	330
Summa inbetalningar	6860	6860	6860	6860
Löpande reparationer	-430	-430	-430	-430
Planerat underhåll	0	-600	-600	-600
Fastighetsavgift/skatt	-235	-240	-244	-249
Driftkostnader	-4627	-4720	-4814	-4910
Övriga rörelsekostnader	-284	-290	-295	-301
Styrelsearvoden och personalkostnader	-195	-195	-195	-195
Ränteintäkter	0	0	0	0
Räntekostnader	-150	-168	-191	-212
Amorteringar	-600	-600	-600	-600
Summa utbetalningar	-6521	-7242	-7370	-7498
Nyupptagna lån				
UB Likvida medel	2127	1745	1235	597
Antagen inflation %	2	2	2	2
Antagen snitträntekostnad %	0,94	1,1	1,3	1,5

Föreningens underhåll

Föreningen har en underhållsplan med en planeringshorisont på 30 år. Den genomsnittliga underhållskostnaden för perioden 2015 till år 2044 uppgår i årets kostnadsnivå till 64,37 kr/kvm år uthyrningsbar area eller totalt 670 kkr/år.

Det bör observeras att stambyten samt utbyte av elsystem inte ingår i underhållsplanen. Dessa åtgärder betraktas som en investeringsåtgärd vars årliga kostnader skall täckas av fastighetens avskrivning. Kostnaden för ett stambyte är i 2020 års kostnadsläge ca 125 kkr per lägenhet. Denna åtgärd förväntas kunna bli aktuell om ca 20 år.

<u>Utfört underhåll</u>	<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
Badrum	2002	Renovering, nya ledningar
Balkonger	2004	Renovering
Fläktar, tak	2006	Byte 28 st
Cirkulationspump varmvatten	2008, 2009	Byte
Telia fibernät, samtliga lägenheter	2011	Installering
Tak, garage	2012	Underhåll och byte
Elmätare lägenheter	2012, 2013	Installering
Vattenskador 15 lgh	2013	Åtgärdats
Fönster och balkongdörrar	2014	Byte
Föreningslokal	2014	Panelbyte och målning utvändigt
Entrepartier	2015-2016	Ombyggnation
Statuskontroll lägenheter	2016	
Ny tvättmaskin	2017	
Stampolning	2017	
Föreningslokal	2018	Ommålning mm invändigt
Garage och p-platser	2018	Byte garageportar och asfaltering
Tvättstuga	2019	Ny mangel
Vatten och avlopp	2018-2019	Reparation och byte inkommande vattenledning
Belysning trapphus/parkering och garage	2020	Byte till LED
OVK och ventilationsrengöring	2020	