

# Årsredovisning 2021/2022

BRF UPPSALAHUS NR 1

717600-6133



 nabo

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF UPPSALAHUS NR 1

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

| INNEHÅLL:              | SIDA: |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 4     |
| Resultaträkning        | 9     |
| Balansräkning          | 19    |
| Kassaflödesanalys      | 12    |
| Noter                  | 13    |

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



## KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1997-11-12.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Fålhagen 14:5 med adresserna Torkelsgatan 14 A, 14 B, 16 A och 16 B i Uppsala, med postadressen Torkelsgatan 16 A, 753 29 Uppsala . Föreningen har 2 lokaler för utyrning och 44 bostadsrätter om totalt 3 004 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Gjensidige.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

|                   |                                |
|-------------------|--------------------------------|
| Mattias Linde     | Ordförande, ordinarie ledamot  |
| Sandra Johansson  | Sekreterare, ordinarie ledamot |
| Vivi-Ann Hansson  | Ordinarie ledamot              |
| Jesper Svedberg   | Ordinarie ledamot              |
| Anna Livion       | Suppleant                      |
| Ingvarsson        | Suppleant                      |
| Oskar Lindström   | Kassör, suppleant              |
| Björn Cnattingius | Suppleant                      |

### VALBEREDNING

Hannah Nilsson och Christine Kihlström.

### FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### REVISORER

Tomas Thorsbrink    Revisor

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-11-24. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden. Stämman kunde detta år återigen hållas fysiskt som vanligt och styrelsemötena har för det mesta hållits i föreningens hobbylokal men även några gånger hållits online, via Microsoft Teams, eller varit hybridmöten med deltagare både online och i lokalen.

## UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

|           |   |
|-----------|---|
| 1999-2000 | Stamrenovering, helrenovering samtliga badrum |
| 2004      | Grundisolering, uppförande av avfallsbod      |
| 2008      | Byte av fönster och balkongdörrar             |
| 2008      | Takrenovering                                 |
| 2012      | Injustering av värmesystemet                  |
| 2019      | Fasad- och balkongrenovering                  |
| 2020      | Byte av undercentral för fjärrvärme           |
| 2022      | Ytskiktsrenovering norra lokalen              |

## PLANERADE UNDERHÅLL

|           |                    |
|-----------|--------------------|
| 2022-2023 | Trapphusrenovering |
|-----------|--------------------|

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

|                         |                              |
|-------------------------|------------------------------|
| Avfallshämtning         | Uppsala Vatten och Avfall AB |
| Brandskydd              | Brandsäkra                   |
| Bredband                | Bredband2                    |
| Ekonomisk förvaltning   | Nabo                         |
| El                      | Vattenfall                   |
| Fastighetsförsäkring    | Gjensidige Försäkring        |
| Fastighetsskötsel       | UBC Teknisk förvaltning      |
| Fjärrvärme              | Vattenfall                   |
| Förpackningsåtervinning | Returpapperscentralen        |
| Kabel-TV                | Tele2                        |
| Lokalvård               | Städgruppen i Uppsala AB     |
| Vatten                  | Uppsala Vatten och Avfall AB |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### EKONOMI

Årsavgifterna och hyran för den uthyrda lokalen (södra lokalen) höjdes med 2 procent den 1 april 2022.

Enligt beslut av Kommunfullmäktige skedde en generell höjning av Uppsala Vatten och Avfall AB:s avfallstaxa från och med den 1 januari 2022. Beslutet innebar en höjning av grundavgiften (årsavgiften) per hushåll med drygt 47% och en höjning av hämtningsavgiften för restavfall (brännbart) med 40%. Även Föreningens abonnemang för hämtning av matavfall har gjorts om. För matavfall har abonnemangsavgiften minskat med drygt 40%.

Styrelsen lade under våren om ett lån om 3 663 740 kronor hos Nordea med rörlig ränta. Aktuell ränta vid tecknande var 0,48%. Till följd av ränteeökningar låg räntan vid verksamhetsårets slut på 1,13%. Föreningens övriga tre långfristiga lån löper med bunden ränta där det första lånet förfaller till omförhandling i maj 2023. Övriga två lån löper ut under 2025 respektive 2028.

### **FÖRÄNDRINGAR I AVTAL**

Föreningen har ökat hämtningsfrekvensen för matavfall till följd av att leverantören, Uppsala Vatten och Avfall AB, har minskat storleken på kärnen för matavfall från 400L till 140L. Förändringen i storlek på kärn och hämtningsfrekvens (från en hämtning per vecka till tre hämtningar per vecka) har resulterat i en lägre abonnemangskostnad.

### **ÖVRIGA UPPGIFTER**

En ny tvättmaskin har köpts in till lilla tvättstugan som ersättning för en trasig maskin. Enligt underhållsplanen skulle maskinen bytas ut 2023 och det var inte ekonomiskt lönsamt att låta reparera den.

En av tvättmaskinerna i stora tvättstugan har reparerats.

Under våren besiktigades skyddsrummet av sakkunnig från Presto Brandsäkerhet AB. Skyddsrummet är av Klass 7, den äldsta typen av skyddsrum. Skyddsrummet godkändes vid besiktningen. Styrelsen har monterat en informationsskylt om att byggnaden är försedd med skyddsrum på fasaden vid den södra källaringången samt köpt in nya tätninglistor till dörrar och ventiler.

Under hösten 2021 hyrde Styrelsen en container för grovsopor vid två tillfällen. Den första containern hyrdes i början av september och den andra i slutet av oktober.

Styrelsen har genomfört en ytskiktsreovering av norra lokalen och har under verksamhetsåret sökt efter en lämplig hyresgäst. Strax efter verksamhetsårets slut tecknade Styrelsen hyresavtal med Insamlingsstiftelsen Hand i Hand som ska bedriva teletjänstcentral/callcenter till förmån för olika välgörenhetsprojekt. Insamlingsstiftelsen Hand i Hand är väletablerade i Uppsala och startades 2002. De har under många år hyrt en lokal på Samaritergränd där hyresvärden lämnat goda referenser.

En arbetsgrupp har tillsatts bestående av tre styrelseledamöter och två medlemmar som fått i uppgift av Styrelsen att driva arbetet kring en kommande trapphusreovering och eventuell installation av säkerhetsdörrar. Efter att ha träffat och samlat in offerter från tre olika konsultföretag; Aktiv Projektledning Uppland AB, PE Teknik & Arkitektur AB (tidigare Projektengagemang AB) och Sweco AB, har Styrelsen handlat upp avtal med Sweco avseende projektledning.

Styrelsen utreder fortsatt förutsättningarna för installation av laddstolpar till elbil. En enkät har skickats ut till Föreningens medlemmar för att undersöka hur stort intresset för laddstolpar är.

Under verksamhetsåret har Föreningen haft kostnader för juridisk rådgivning och juridisk representation i fråga om förverkande av bostadsrätt för tre medlemmar. Tvisten är löst genom förlikning i Uppsala Tingsrätt. Föreningens rättsskydd har täckt merparten av kostnaderna för det juridiska ombudet.

En kvinna som inte är medlem i Föreningen omhändertogs av polis efter att ha agerat hotfullt mot två medlemmar då hon ertappades på vinden. En polisanmälan upprättades av Styrelsen.

Portkoden har bytts ut vid två tillfällen under verksamhetsåret: i december 2021 och i juni 2022.

Under verksamhetsåret har två inbrott skett i Föreningens källarutrymmen däribland i cykelrummet och hobbyrummet.

Styrelsen har utrett åtgärder för att öka tryggheten och säkerheten i Föreningens flerbostadshus. Bland annat har Styrelsen utrett möjlighet till kamerabevakning av gemensamma utrymmen, installation av mekanisk dörrtillstängare vid yttre källardörrar samt ombyggnation av väggar till vindsförråd för att försvåra intrång. En pågående utredning avseende installation av rörelsestyrd belysning, byte/reovering av entréportar, byte av passersystem till nytt nyckel- eller taggsystem samt installation av porttelefon pågår under projektledning av Sweco. Styrelsen har även gett Sweco i uppgift att ta fram kostnadsförslag för eventuell installation av säkerhetsdörrar.

Styrelsen har sett över samtliga abonnemang för att utreda om möjlighet finns att omförhandla dem och på så sätt sänka Föreningens löpande driftkostnader. Styrelsen har efter denna utredning dragit slutsatsen att våra abonnemang är förmånliga och att det inte föreligger behov av att omförhandla dem i dagsläget.

Styrelsen har sett över möjliga åtgärder mot de förhöjda radonvärden i södra hyreslokalen som uppdagades vid den senaste radonmätningen.

Under ett skyfall i augusti steg vatten upp ur golvbrunnarna i undercentralen vilket innebar att Recover behövde tillkallas för sanering. Trots att Styrelsen för hand rensat brunnarna för dagvatten framför garagen några veckor tidigare regnade det så kraftigt att vatten tog sig in i några av garagen.

Tele2 planerar utbyggnad av sitt fibernät och Styrelsen har träffat dem vid ett platsbesök.

Under verksamhetsåret har två styrelsebrev getts ut.

Skyltar har monterats på smidesracket vid infarten från Hjalmar Brantingsgatan samt på sophuset vid Eskilsgatan med information om att Föreningens gård är privat. Detta i hopp om att färre personer som inte bor inom Föreningen ska gena över gården.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 60 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 61 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                       | 2022       | 2021       | 2020       | 2019       |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                       | 1 869 749  | 1 817 831  | 1 800 956  | 1 857 436  |
| Resultat efter fin. poster            | -178 573   | -358 540   | 68 626     | -7 162 054 |
| Soliditet, %                          | 63         | 62         | neg        | neg        |
| Yttre fond                            | 461 370    | 307 185    | 153 000    | 1 542 733  |
| Taxeringsvärde                        | 67 465 000 | 51 395 000 | 51 395 000 | 51 395 000 |
| Bostadsyta, kvm                       | 3 004      | 3 004      | 3 004      | 3 004      |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 593        | 579        | 571        | 571        |
| Lån per kvm bostadsyta, kr            | 3 734      | 3 801      | 4 193      | 4 265      |
| Genomsnittlig skuldränta, %           | 1,80       | 2,05       | 1,77       | 2,15       |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                       | 2021-08-31        | Disp av föreg<br>års resultat | Disp av<br>övriga poster | 2022-08-31        |
|-----------------------|-------------------|-------------------------------|--------------------------|-------------------|
| Insatser              | 60 000            | -                             | -                        | 60 000            |
| Fond, yttre underhåll | 307 185           | -                             | 154 185                  | 461 370           |
| Uppskrivningsfond     | 24 874 400        | -                             | -                        | 24 874 400        |
| Balanserat resultat   | -5 353 136        | -358 541                      | -154 185                 | -5 865 861        |
| Årets resultat        | -358 541          | 358 541                       | -178 573                 | -178 573          |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>19 529 909</b> | <b>0</b>                      | <b>-178 573</b>          | <b>19 351 336</b> |

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -5 865 861        |
| Årets resultat      | -178 573          |
| <b>Totalt</b>       | <b>-6 044 434</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 202 395           |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -61 356           |
| Balanseras i ny räkning              | -6 185 473        |
|                                      | <b>-6 044 434</b> |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



# Resultaträkning

|   | Not | 2021-09-01 -<br>2022-08-31 | 2020-09-01 -<br>2021-08-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                            | 2   |                            |                            |
| Nettoomsättning                                   |     | 1 869 749                  | 1 817 831                  |
| Rörelseintäkter                                   |     | 7 931                      | 1 562                      |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>1 877 680</b>           | <b>1 819 393</b>           |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                           |     |                            |                            |
| Driftskostnader                                   | 3-6 | -1 247 489                 | -1 408 642                 |
| Övriga externa kostnader                          | 7   | -155 996                   | -90 620                    |
| Personalkostnader                                 | 8   | -90 129                    | -72 071                    |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -359 220                   | -360 599                   |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-1 852 834</b>          | <b>-1 931 932</b>          |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |     | <b>24 846</b>              | <b>-112 539</b>            |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                         |     |                            |                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 9   | -203 419                   | -246 002                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-203 419</b>            | <b>-246 002</b>            |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |     | <b>-178 573</b>            | <b>-358 541</b>            |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |     | <b>-178 573</b>            | <b>-358 541</b>            |

# Balansräkning

|   | Not | 2022-08-31        | 2021-08-31        |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |     |                   |                   |
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                   |                   |
| Byggnad och mark                              | 10  | 30 226 041        | 30 585 261        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>30 226 041</b> | <b>30 585 261</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     |                   |                   |
|   |     | <b>30 226 041</b> | <b>30 585 261</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 3 564             | 3 206             |
| Övriga fordringar                             | 12  | 5 615             | 5 681             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 13  | 71 476            | 69 335            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>80 655</b>     | <b>78 222</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                |     | 649 394           | 670 737           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>649 394</b>    | <b>670 737</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     |                   |                   |
|   |     | <b>730 049</b>    | <b>748 959</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     |                   |                   |
|   |     | <b>30 956 090</b> | <b>31 334 220</b> |

# Balansräkning

|  | Not | 2022-08-31        | 2021-08-31        |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 60 000            | 60 000            |
| Uppskrivningsfond                            |     | 24 874 400        | 24 874 400        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 461 370           | 307 185           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>25 395 770</b> | <b>25 241 585</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -5 865 861        | -5 353 136        |
| Årets resultat                               |     | -178 573          | -358 541          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-6 044 434</b> | <b>-5 711 676</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>19 351 336</b> | <b>19 529 909</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14  | 5 889 796         | 7 602 730         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>5 889 796</b>  | <b>7 602 730</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 5 328 614         | 3 814 400         |
| Leverantörsskulder                           |     | 50 976            | 65 067            |
| Skatteskulder                                |     | 4 493             | 7 263             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15  | 330 875           | 314 852           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>5 714 958</b>  | <b>4 201 582</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>30 956 090</b> | <b>31 334 220</b> |

## Kassaflödesanalys

|   | 2021-09-01 -<br>2022-08-31 | 2020-09-01 -<br>2021-08-31 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                   | <b>670 737</b>             | <b>1 800 583</b>           |
| Resultat efter finansiella poster                       | -178 573                   | -358 541                   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                            |                            |
| Utrangering anläggningstillgång                         | 0                          | 0                          |
| Årets avskrivningar                                     | 359 220                    | 360 599                    |
| Bokslutsdispositioner                                   | 0                          | 0                          |
| Nedskrivningar  | 0                          | 0                          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>               | <b>180 647</b>             | <b>2 058</b>               |
| <b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>      |                            |                            |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar       | -2 433                     | 38 033                     |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder          | -837                       | 7 783                      |
| <b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>   | <b>177 377</b>             | <b>47 874</b>              |
| <b>Investeringar</b>                                    |                            |                            |
| Finansiella placeringar                                 | 0                          | 0                          |
| Årets investeringar                                     | 0                          | 0                          |
| <b>Kassaflöde från investeringar</b>                    | <b>0</b>                   | <b>0</b>                   |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                          |                            |                            |
| Eget bundet kapital                                     | 0                          | 0                          |
| Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar    | 0                          | 0                          |
| Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder       | -198 720                   | -1 177 720                 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>          | <b>-198 720</b>            | <b>-1 177 720</b>          |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                 | <b>-21 343</b>             | <b>-1 129 846</b>          |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                     | <b>649 394</b>             | <b>670 737</b>             |

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Uppsalahus nr 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                         |         |
|-------------------------|---------|
| Byggnad                 | 1 %     |
| Fastighetsförbättringar | 2,5-4 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

| NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER   | 2021/2022        | 2020/2021        |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Hysesintäkter, bostäder  | 34 372           | 49 341           |
| Hysesintäkter, p-platser | 79 548           | 63 936           |
| Intäktsreduktion         | 0                | -1 237           |
| Årsavgifter, bostäder    | 1 752 949        | 1 708 969        |
| Övriga intäkter          | 10 811           | 4 442            |
| Övriga årsavgifter       | 0                | -6 058           |
| <b>Summa</b>             | <b>1 877 680</b> | <b>1 819 393</b> |

| NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL | 2021/2022      | 2020/2021      |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Besiktning och service   | 22 754         | 80 478         |
| Fastighetsskötsel        | 90 380         | 90 340         |
| Snöskottning             | 2 938          | 1 063          |
| Städning                 | 51 000         | 51 000         |
| Trädgårdsarbete          | 1 673          | 2 500          |
| Övrigt                   | 2 048          | 8 151          |
| <b>Summa</b>             | <b>170 793</b> | <b>233 532</b> |

| NOT 4, REPARATIONER | 2021/2022      | 2020/2021      |
|---------------------|----------------|----------------|
| Lokaler             | 106 650        | 0              |
| Reparationer        | 80 235         | 382 274        |
| Tvättstuga          | 42 231         | 0              |
| <b>Summa</b>        | <b>229 116</b> | <b>382 274</b> |

| NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER | 2021/2022      | 2020/2021      |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel                | 64 327         | 45 251         |
| Sophämtning                 | 50 312         | 39 409         |
| Uppvärmning                 | 413 010        | 398 302        |
| Vatten                      | 122 907        | 115 964        |
| <b>Summa</b>                | <b>650 556</b> | <b>598 926</b> |

| NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER | 2021/2022      | 2020/2021      |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Bredband                      | 67 958         | 71 010         |
| Fastighetsförsäkringar        | 40 043         | 37 623         |
| Fastighetsskatt               | 71 486         | 68 146         |
| Kabel-TV                      | 17 537         | 17 131         |
| <b>Summa</b>                  | <b>197 024</b> | <b>193 910</b> |

| NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2021/2022      | 2020/2021     |
|---------------------------------|----------------|---------------|
| Förbrukningsmaterial            | 1 931          | 3 124         |
| Juridiska kostnader             | 48 531         | 4 280         |
| Kameral förvaltning             | 47 484         | 46 224        |
| Revisionsarvoden                | 12 625         | 12 500        |
| Övriga förvaltningskostnader    | 45 426         | 24 492        |
| <b>Summa</b>                    | <b>155 996</b> | <b>90 620</b> |

| NOT 8, PERSONALKOSTNADER | 2021/2022     | 2020/2021     |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Sociala avgifter         | 19 489        | 15 311        |
| Styrelsearvoden          | 70 640        | 56 760        |
| <b>Summa</b>             | <b>90 129</b> | <b>72 071</b> |

| NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER   | 2021/2022         | 2020/2021         |
|---|-------------------|-------------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 203 419           | 246 002           |
| <b>Summa</b>  | <b>203 419</b>    | <b>246 002</b>    |
| <br>  |                   |                   |
| NOT 10, BYGGNAD OCH MARK                            | 2022-08-31        | 2021-08-31        |
| <b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>       | 38 524 384        | 13 649 984        |
| Årets inköp   | 0                 | 24 874 400        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>       | <b>38 524 384</b> | <b>38 524 384</b> |
| <br>  |                   |                   |
| <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>             | -7 939 123        | -7 579 903        |
| Årets avskrivning                                   | -359 220          | -359 220          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>             | <b>-8 298 343</b> | <b>-7 939 123</b> |
| <br>  |                   |                   |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>               | <b>30 226 041</b> | <b>30 585 261</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>          | <i>25 000 000</i> | <i>25 000 000</i> |
| <br>  |                   |                   |
| <b>Taxeringsvärde</b>                               |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                              | 32 465 000        | 26 395 000        |
| Taxeringsvärde mark                                 | 35 000 000        | 25 000 000        |
| <b>Summa</b>  | <b>67 465 000</b> | <b>51 395 000</b> |
| <br>  |                   |                   |
| NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER                    | 2022-08-31        | 2021-08-31        |
| <b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>       | 329 842           | 329 842           |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>       | <b>329 842</b>    | <b>329 842</b>    |
| <br>  |                   |                   |
| <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>             | -329 842          | -328 463          |
| Avskrivningar                                       | 0                 | -1 379            |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>             | <b>-329 842</b>   | <b>-329 842</b>   |
| <br>  |                   |                   |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>               | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <br>  |                   |                   |
| NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR                           | 2022-08-31        | 2021-08-31        |
| Skattekonto   | 4 347             | 5 581             |
| Övriga fordringar                                   | 1 268             | 100               |
| <b>Summa</b>  | <b>5 615</b>      | <b>5 681</b>      |

| NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2022-08-31    | 2021-08-31    |
|--|---------------|---------------|
| Bredband   | 5 500         | 5 940         |
| Fastighetskötsel                                     | 7 557         | 7 480         |
| Försäkringspremier                                   | 27 982        | 25 882        |
| Förvaltning  | 3 985         | 3 902         |
| Kabel-TV   | 1 530         | 1 446         |
| Vatten   | 9 927         | 9 750         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 14 995        | 14 935        |
| <b>Summa</b>   | <b>71 476</b> | <b>69 335</b> |

| NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Villkorsändringsdag | Räntesats  | Skuld             | Skuld             |
|-------------------------------------|---------------------|------------|-------------------|-------------------|
|                                     |                     | 2022-08-31 | 2022-08-31        | 2021-08-31        |
| SEB                                 | 2028-10-28          | 2,26 %     | 3 000 000         | 3 000 000         |
| Nordea Hypotek                      | 2023-03-13          | 1,13 %     | 3 615 680         | 3 679 760         |
| Länsförsäkringar Hypotek            | 2025-03-30          | 2,13 %     | 2 964 436         | 3 039 076         |
| Nordea Hypotek                      | 2023-05-15          | 1,60 %     | 1 638 294         | 1 698 294         |
| <b>Summa</b>                        |                     |            | <b>11 218 410</b> | <b>11 417 130</b> |

*Varav kortfristig del*

5 328 614

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022/2023 omsätts vid förfall.

| NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2022-08-31     | 2021-08-31     |
|--|----------------|----------------|
| Beräknade uppl. sociala avifter                      | 20 938         | 17 834         |
| Beräknat revisionsarvode                             | 13 000         | 13 000         |
| El   | 6 919          | 4 384          |
| Förutbetalda avgifter/hyror                          | 157 533        | 154 584        |
| Uppvärmning  | 16 574         | 18 020         |
| Utgiftsräntor  | 49 271         | 50 270         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  | 66 640         | 56 760         |
| <b>Summa</b>   | <b>330 875</b> | <b>314 852</b> |

| NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER | 2022-08-31        | 2021-08-31        |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning       | 13 142 000        | 13 142 000        |
| <b>Summa</b>               | <b>13 142 000</b> | <b>13 142 000</b> |

#### NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET


Projektering av den kommande trapphusrenoveringen fortgår där Föreningens konsult, Sweco, arbetar med att ta fram budgetar och förslag på omfattning och utformning.



## Underskrifter

UPPSALA, 2022 - 11 - 02

Ort och datum



Mattias Linde  
Ordförande



Sandra Johansson  
Sekreterare



Vivi-Ann Hansson  
Ordinarie ledamot



Jesper Svedberg  
Ordinarie ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 11 - 07

  
Vernova AB

Tomas Thorsbrink  
Revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Uppsalahus nr 1, org.nr 717600-6133

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Uppsalahus nr 1 för räkenskapsåret 2021-09-01 – 2021-08-31.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Uppsalahus nr 1 för räkenskapsåret 2021-09-01 – 2022-08-31.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

*Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

*Uttalanden*

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

Uppsala den 7 november 2022



Tomas Thorsbrink  
VerNova AB