

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

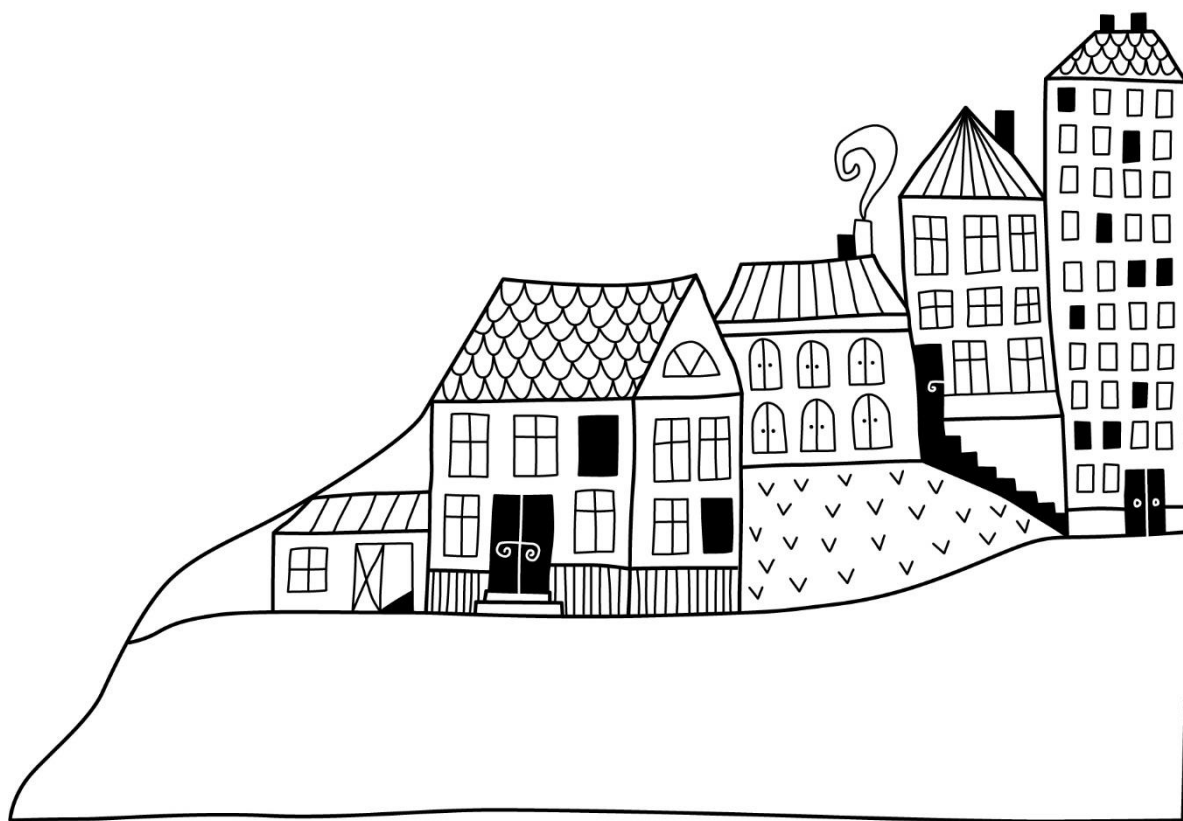
RB BRF Uppsalahus 31
Org nr: 716422-3625





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Uppsalahus 31
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-05-16. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-02-22 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-26.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 417 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 148 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Norby 114:1 i Uppsala kommun med därpå uppförda 20 st bostadshus varav ett av husen har en våning och resten av husen har två våningar, med totalt 44 lägenheter. Dessutom finns förråd, carportbyggnader och 17 st garage. Byggnaderna är uppförda 1992.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	12
3 rum och kök	28
4 rum och kök	2
5 rum och kök	2
Gruppboende	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	17

Total tomtarea	17 477 m ²
Total bostadsarea	3 663 m ²
Lokaler bostadsrätt	329 m ²
Lokaler hyresrätt	221 m ²
Total lokalarea	550 m ²

Årets taxeringsvärde	76 811 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	75 023 000 kr



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

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning

RB BRF Uppsalahus 31 är medlem och har andelar i Trädgårdsstadens samfällighetsförening samt Eksoppsvägens samfällighetsförening. Trädgårdsstadens samfällighetsförening har bland annat ansvar för den tekniska förvaltningen av värmecentralen och kulvertar som försörjer närmare 300 lägenheter inom området med värme och vatten. Eksoppsvägens samfällighetsförening har förvaltningsansvaret för vägunderhåll och sophämtningen för bostäderna på Eksoppsvägen. Samfällighetsföreningarna uttaxerar driftskostnaderna enligt medlemmarnas andelstal.

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 130 tkr och planerat underhåll för 756 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Denna uppdaterades under hösten 2024 och är aktuell. Den tidigare underhållsplanen innehöll villor som sedan många år är friköpta och hade därför ett för högt belopp. Den nya underhållsplanen landar på en årlig avsättning på 626 000kr, med hänsyn till att vi överreserverat ett tag.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Takbehandling	2017
Balkongrenovering	2018/2019
Fasadmålning	2018/2019
Stamspolning	2020
Ventilationsrengöring	2020
Montering av ventilationsaggregat	2021
Takbehandling	2017
Rengöring frånluftkanaler	2022
Rensning av hängrännor	2022
OVK åtgärder	2023
Hängrännor	2023
Fasadmålning	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte av radiatorkoppel, installation av EMA-nippel och byte av termostater	753 567
Garantibesiktning	2 091



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Persson	Ordförande	2026
Henrik Bosaeus	Sekreterare	2025
Rickard Malmström	Vice ordförande	2026
Henrik Andersson	Ledamot	2025
Alina Koch	Ledamot	2026
Jessica Jansson	Ledamot (avgick under året)	2025
Elvy Dahlsten	Ledamot Riksbyggen	Tills vidare, utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lovisa Håkansson	Suppleant	2025
Nils Rosengren	Suppleant	2025
Anders Niklas Lindberg	Suppleant Riksbyggen	Tills vidare, utsedd av Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tomas Ericson, Borev Revision AB	Auktoriserad revisor	2025
Karin Klang	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Borev Revision AB get mandat att utse	2025
Kristina Almby (internrevisorssuppleant)	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Malin Jakobsson	2025

Valberedningssuppleant	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hanna Wargelius	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen bytt ut radiatorkoppel, installation av EMA-nippel och bytt termostater. Styrelsen beslutade under året att låta två av lånen övergå till rörliga. Motiveringen var i korthet att vi inte såg oss vinna så mycket på att binda, att räntorna förväntades minska, samt att vi ville ha flexibilitet kring extraamortering utan att behöva betala ränteskillnadsersättning.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 71 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 72 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-02-01 då den höjdes med 5 %.

Vid ingången av kommande räkenskapsår har styrelsen inte beslutat om några avgiftshöjningar.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 682	3 504	3 218	3 356	3 344
Resultat efter finansiella poster	-269	532	546	975	840
Soliditet %	57	55	53	52	50
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	98	98	98	95	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	901	858	786	821	821
Energikostnad kr/kvm	-	-	12	-	-
Sparande kr/kvm	215	250	243	334	313
Skuldsättning kr/kvm	4 026	4 284	4 643	4 774	4 904
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	4 249	4 521	4 900	5 038	5 176
Räntekänslighet %	4,7	5,3	6,2	6,1	6,3

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. För mer information kring vad som ingår i årsavgiften se Not 2.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna. I begreppet årsavgift ingår eventuella obligatoriska avgifter som visas i Not 2.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter som visas i Not 2.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Trädgårdsstaden samfällighetsförening tillgodoser uppvärmning och vatten. Hushållsel bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Under räkenskapsåret 2024 går föreningen med förlust om 269 tkr. I årets resultat ingår avskrivningar om 417 tkr. Exkluderas avskrivningar blir resultatet positivt 148 tkr. Avskrivningar är inte likviditetspåverkande. Den stora bidragande faktorn till årets negativa resultat kommer från den ökade underhållskostnaden hänförliga till bytet av radiatorer so termostater. Eftersom årets utförda underhållskostnader redovisas som planerat underhåll, blir detta inget som negativt påverkar nyckeltalet ”Sparande”. Trots årets negativa resultat bibehåller föreningen ett måttligt sparande till framtida underhållsåtgärder. Föreningen har inte planerat någon avgiftshöjning inför kommande år, men räknar med en eventuell avgiftshöjning under en senare period, när styrelsen bedömer är nödvändigt. I övrigt har föreningen en låg skuldsättning, vilket förbättrar möjligheten att få lån hos bank för att kunna finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden, än om skuldsättningen skulle varit hög.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	9 829 673	3 793 847	9 090 964	531 542
Disposition enl. årsstämmobeslut			531 542	-531 542
Reservering underhållsfond		626 000	-626 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-755 659	755 659	
Årets resultat				-268 937
Vid årets slut	9 829 673	3 664 188	9 752 165	-268 937

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	9 622 505
Årets resultat	-268 937
Årets fondreservering enligt stadgarna	-626 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	755 659
Summa	9 273 227

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **9 273 227**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 682 255	3 503 884
Övriga rörelseintäkter	Not 3	698	2 980
Summa rörelseintäkter		3 682 954	3 506 864
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 552 557	-1 681 829
Övriga externa kostnader	Not 5	-271 544	-163 357
Personalkostnader	Not 6	-66 367	-60 454
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-417 011	-415 396
Summa rörelsekostnader		-3 307 479	-2 321 037
Rörelseresultat		375 475	1 185 828
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	780
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	317	3 189
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-644 729	-658 255
Summa finansiella poster		-644 412	-654 286
Resultat efter finansiella poster		-268 937	531 542
Årets resultat		-268 937	531 542



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	38 842 920	39 252 857
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	203 885	210 958
Summa materiella anläggningstillgångar		39 046 805	39 463 816
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	39 000	39 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		39 000	39 000
Summa anläggningstillgångar		39 085 805	39 502 816
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	13 354	16 541
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	0	19 753
Summa kortfristiga fordringar		13 354	36 294
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 372 517	2 474 620
Summa kassa och bank		1 372 517	2 474 620
Summa omsättningstillgångar		1 385 871	2 510 915
Summa tillgångar		40 471 676	42 013 730



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 829 673	9 829 673
Fond för yttre underhåll		3 664 188	3 793 847
Summa bundet eget kapital		13 493 861	13 623 520
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		9 752 164	9 090 964
Årets resultat		-268 937	531 542
Summa fritt eget kapital		9 483 227	9 622 505
Summa eget kapital		22 977 088	23 246 025
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	6 271 875	16 962 500
Summa långfristiga skulder		6 271 875	16 962 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	10 690 625	1 084 375
Skatteskulder	Not 18	23 153	20 771
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	508 935	700 059
Summa kortfristiga skulder		11 222 713	1 805 205
Summa eget kapital och skulder		40 471 676	42 013 730



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	375 475	1 185 828
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	417 011	415 396
	792 486	1 601 224
Erhållen ränta	317	3 969
Erlagd ränta	-652 434	-576 514
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	140 369	1 028 679
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	22 940	12 330
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-181 037	30 172
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-17 728	1 071 181
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-176 131
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-176 131
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 084 375	-1 515 625
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 084 375	-1 515 625
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 102 103	-620 575
Likvida medel vid årets början	2 474 620	3 095 195
Likvida medel vid årets slut	1 372 517	2 474 620



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar 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	120
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder*	3 597 444	3 426 184
Hyror, garage	61 200	61 200
Hyror, p-platser	16 800	16 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-300
Elavgifter	6 811	0
Summa nettoomsättning	3 682 255	3 503 884

*I Årsavgifter, bostäder ingår vatten och värme.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	180	240
Övriga ersättningar	525	2 748
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-8
Summa övriga rörelseintäkter	698	2 980

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-755 659	-108 026
Reparationer	-130 278	-78 622
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-202 210	-198 058
Samfällighetsavgifter	-1 248 340	-1 133 664
Försäkringspremier	-141 874	-97 766
Kabel- och digital-TV	-60 750	-60 750
Återbäring från Riksbyggen	100	1 300
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-4 634
Förbrukningsinventarier	-449	-1 609
Förvaltningsarvode drift	-13 098	0
Summa driftskostnader	-2 552 557	-1 681 829



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-130 481	-126 783
IT-kostnader	-2 238	0
Självrisker	-64 646	0
Arvode, yrkesrevisorer	-16 325	-13 500
Övriga förvaltningskostnader	-17 650	-10 145
Kreditupplysningar	-1 875	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 022	-6 825
Medlems- och föreningsavgifter	-3 375	-3 375
Konsultarvoden	-23 793	0
Bankkostnader	-3 139	-2 730
Summa övriga externa kostnader	-271 544	-163 357

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-25 000	-25 000
Sammanträdesarvoden	-22 500	-22 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	1 500
Sociala kostnader	-15 867	-14 454
Summa personalkostnader	-66 367	-60 454

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-409 937	-409 937
Avskrivning Installationer	-7 074	-5 459
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-417 011	-415 396

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntetäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	780
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	780



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	317	2 803
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	33
Övriga ränteintäkter	0	353
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	317	3 189

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-644 729	-658 255
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-644 729	-658 255

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	52 742 131	52 742 131
Mark	3 420 000	3 420 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	56 162 131	56 162 131

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-11 624 804	-11 152 134
	-11 624 804	-11 152 134

Årets avskrivningar**Årets avskrivning byggnader**

	-472 670	-472 670
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-12 097 474	-11 624 804

Akkumulerade upp- och nedskrivningar

Ingående nedskrivningar byggnad	-7 000 000	-7 000 000
Ingående återföring av nedskrivning byggnad	1 715 530	1 652 797
Årets nedskrivningar byggnad	62 733	62 733
	-5 221 737	-5 284 470

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	35 422 920	35 832 857
Mark	3 420 000	3 420 000

Taxeringsvärden

Bostäder	28 200 000	28 200 000
Lokaler	3 626 000	3 626 000
Småhus	44 985 000	43 197 000



Totalt taxeringsvärde	76 811 000	75 023 000
<i>varav byggnader</i>	<i>44 786 000</i>	<i>44 776 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>32 025 000</i>	<i>30 247 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	229 256	53 125
	229 256	53 125
Årets anskaffningar		
Installationer	0	176 131
	0	176 131
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	229 256	229 256
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-18 298	-12 839
	-18 298	-12 839
Årets avskrivningar		
Installationer	-7 074	-5 459
	-7 074	-5 459
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-25 372	-18 298
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-25 372	-18 298
Restvärde enligt plan vid årets slut	203 885	210 958

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	39 000	39 000
Summa andra långfristiga fordringar	39 000	39 000

Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	13 354	16 541
Summa övriga fordringar	13 354	16 541



Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	19 753
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	19 753

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Företagskonto	539	539
Transaktionskonto	1 371 978	2 474 081
Summa kassa och bank	1 372 517	2 474 620

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	16 962 500	18 046 875
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-137 500	-412 500
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 553 125	-671 875
Långfristig skuld vid årets slut	6 271 875	16 962 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,80%	2024-01-25	671 875,00	0,00	671 875,00	0,00
SWEDBANK	3,80%	2025-01-24	4 896 875,00	0,00	137 500,00	4 759 375,00
SWEDBANK	3,90%	2025-01-24	5 931 250,00	0,00	137 500,00	5 793 750,00
SWEDBANK	3,58%	2026-01-23	6 546 875,00	0,00	137 500,00	6 409 375,00
Summa			18 046 875,00	0,00	1 084 375,00	16 962 500,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 4 759 375 kr och 5 793 750 kr som kortfristig skuld. Även amortering av långfristiga skulder redovisas som kortfristig del, därför vi redovisar ytterligare 137 500 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 18 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	23 153	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt*	0	198 058
Debiterad preliminärskatt*	0	-177 287
Summa skatteskulder	23 153	20 771

*Årets fastighetsskatt redovisas i Not 4.

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	48 073	32 206
Upplupna räntekostnader	126 411	134 116
Upplupna driftskostnader	18 133	0
Upplupna revisionsarvoden	10 500	3 000
Upplupna styrelsearvoden	142 500	99 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	183 954
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	163 318	247 283
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	508 935	700 059

Not 20 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	44 098 000	44 098 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Uppsala, datum enligt elektronisk signatur

Håkan Persson

Henrik Bosaeus

Rickard Malmström

Henrik Andersson

Alina Koch

Elvy Dahlsten

Vår revisionsberättelse har lämnats dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Tomas Ericson
Borev Revision AB
Auktoriserad revisor

Karin Klang
Förtroendevald revisor



RB BRF Uppsalahus 31

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Uppsalahus 31 i samarbete med
Riksbyggen

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verification

Transaction 09222115557545305213

Document

Uppsalahus 31 - ÅR 2024 - version 5

Main document

22 pages

Initiated on 2025-04-28 09:47:54 CEST (+0200) by Babak
Naghibi (BN)

Finalised on 2025-05-12 14:03:54 CEST (+0200)

Initiator

Babak Naghibi (BN)

Riksbyggen

Signatories

Håkan Persson (HP)



The name returned by Swedish BankID was "Håkan
Persson"

Signed 2025-05-09 15:20:14 CEST (+0200)

Henrik Bosaeus (HB)



The name returned by Swedish BankID was "HENRIK
OLOF BOSAEUS"

Signed 2025-04-28 21:05:24 CEST (+0200)

Rickard Malmström (RM)



The name returned by Swedish BankID was "RICKARD
MALMSTRÖM"

Signed 2025-04-29 09:31:51 CEST (+0200)

Henrik Andersson (HA)



The name returned by Swedish BankID was "Kristofer
Henrik Andersson"

Signed 2025-04-30 12:33:53 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557545305213

Alina Koch (AK)



The name returned by Swedish BankID was "Alina Koch"
Signed 2025-04-28 09:59:27 CEST (+0200)

Elvy Dahlsten (ED)



The name returned by Swedish BankID was "ELVY DAHLSTEN"
Signed 2025-04-28 11:23:17 CEST (+0200)

Tomas Ericson (TE)



The name returned by Swedish BankID was "Tomas Ericson"
Signed 2025-05-12 10:56:10 CEST (+0200)

Karin Klang (KK)



The name returned by Swedish BankID was "Karin Maria Klang"
Signed 2025-05-12 14:03:54 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Uppsalahus Nr 31 , org.nr 716422-3625

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Uppsalahus Nr 31 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Uppsalahus Nr 31 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisorssed 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 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 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.

Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi informera om att styrelsen i sin förvaltning har brutit avseende betalning av föreningens fastighetsförsäkring. Styrelsen har verkställt betalningen av försäkringen för sent. Försäkringspremien avseende år 2024 blev en månad sent inbetald.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Karin Klang
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2025 10:57

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 12.05.2025 09:21

DOCUMENT ID:

ByxPt-mkZee

ENVELOPE ID:

r1LtWQ1Zle-ByxPt-mkZee

DOCUMENT NAME:

Brf Uppsalahus nr 31 - Revisionsberättelse 2024 för digital sign.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Karin Maria Klang	 Signed	12.05.2025 09:55	eID	Swedish BankID (DOB: 1973/02/13)
	Authenticated	12.05.2025 09:53	Low	IP: 83.252.75.37
Tomas Ericson	 Signed	12.05.2025 10:57	eID	Swedish BankID (DOB: 1978/08/28)
	Authenticated	12.05.2025 10:56	Low	IP: 85.24.131.81

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed