

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening Uppsalahus nr 32
Org nr: 716422-3633





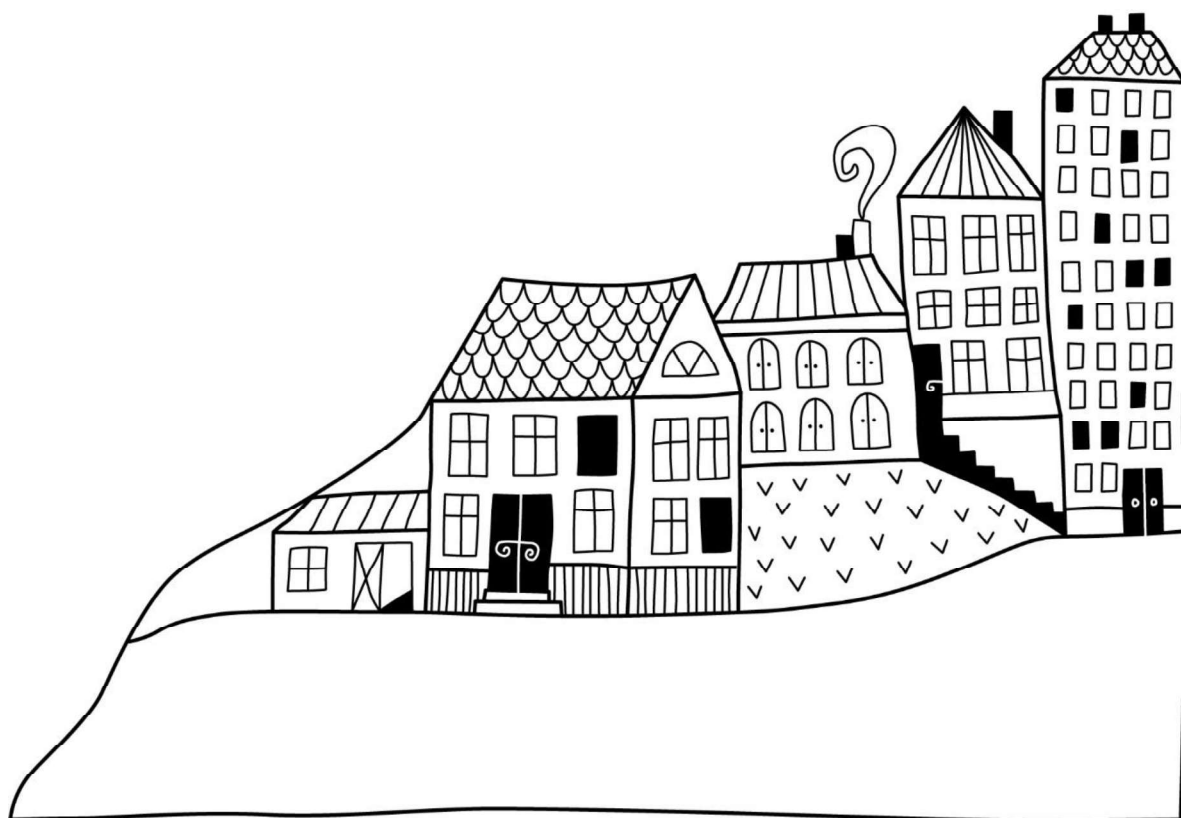
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Uppsalahus 32 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 har sitt säte i Uppsala Kommun.

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 2019-04-23.

I resultatet 1 716 tkr ingår avskrivningar med 1 708 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 424 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. ökade driftkostnader samt underhåll. Avskrivningskostnaderna har under året minskat då byggnadens komponenter är färdig avskrivna. Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på nytt förvaltningsavtal, ökad kostnad från samfällighetsföreningen samt ökade elkostnader.

Föreningen har under året amorterat 1 500 tkr (1,87%) av ingående låneskuld 2024.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Norby 116:1, Norby 117:1 och Norby 120:1 i Uppsala Kommun. På fastigheterna finns 22 byggnader för bostäder med totalt 147 lägenheter (varav 1 hyresrätt) samt 29 byggnader för tvättstugor, förråd och garage. Byggnaderna är uppförda 1991-1992. Fastigheternas adress är Tryffelvägen 6-8 och 12-58 (jämna nummer) Uppsala.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Gallagher försäkringsmäklare. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök (hyresrätt)	1
2 rum och kök	60
3 rum och kök	34
4 rum och kök	40
5 rum och kök	12
Summa	147

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	68
Antal p-platser med el	72
Antal p-platser besöksparkering (utan el)	27



Total tomtarea	5 250 m ²
Total bostadsyta	11 824 m ²
Total lokalarea	884 m ²

Årets taxeringsvärde	215 813 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	213 233 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Teknisk och ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel och lokalsvård
Securitas	Bevakning
Kone AB	Hisservice
Bodens Energi AB	Elhandel
Vattenfall	Elnät
Ragn-Sells AB	Renhållning
Uppsala Vatten & Avfall	Hushållsavfall
DAFO Brand AB	Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)
JS Besiktningstjänst AB	Konsultationer och besiktningar tak

Via Trädgårdsstadens Samfällighetsförening levereras till föreningen fjärrvärme (Vattenfall AB), vatten och avlopp (Uppsala Vatten) samt kabel-TV och internet (Tele2 Sverige AB)

Samfällighet

Föreningen är delägare med 49,332% (sektion 1) och 45,587% (sektion 2) i nedanstående samfällighet.

Trädgårdsstadens Samfällighetsförening antog stadgarna 2000-05-30. Föreningen förvaltar gemensamhetsanläggningen Norby GA:10 genom anläggningsbeslut i ärende Ck1 93/70028. Samfälligheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

Gemensamhetsanläggningen består av kulvert för värme, varm- och kallvatten fram till fördelningsledningar, undercentral och avhärtningsrum med tillhörande utrustning, expedition med fastighetsskötarlokal, samlingslokal, bastu med omklädningsrum, allt beläget i källarplanet i hus 57. Vidare ingår måtenheter med utrustning för mätning av värme och vatten i hus 56, 59, 64 och 65, centralantennanläggning i hus 59 inklusive ledningar fram till kopplingsplintar, traktorgarage i hus K 29, förråd och verkstad i hus K 26 samt plats för sandupplag omedelbart nordost om hus K 32.

Konstverk tidigare placerad vid punkt 1-4 på situationsplan. Samfällighetens kostnader fördelas enligt uppdelning i sektion 1 och sektion 2. Sektion 1 innefattar kostnader för värme, varm- och kallvatten. Sektion 2 innefattar övriga kostnader.



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 824 tkr och planerat underhåll för 945 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent där utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar.

Underhållsplanen uppdaterades senast i november 2024.

Avsättning till underhållsfonden ska årligen följa föreningens underhållsplan för fastigheten. Föreningen reviderar underhållsplanen löpande.

Föreningens totala underhållsfond uppgår till 16 537 802 tkr (1 301 kr/kvm total yta).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Målning snickerier	2003, 2015
Byte köksfläktar	2004
Takreovering på garage	2004
Byte tvättutrustning	2007, 2018, 2024
Installation motorvärmare	2008
Fasad och fönster	2013-2018, 2020
Mätning av radon samt åtgärder i några bostäder	2020-2024
Renovering tvättstugor	2021
OVK i flerbostadshusen	2021
Byte stolpar/stolparmaturer	2022
Upprustning av lekplats	2022

Årets utförda underhåll (2024)

Beskrivning
Renovering av tak på bostadshus
Nya skyltar på p-platser
Nya parkeringsskyltar och nummer
Målning av källarkorridorer
Rengöring av klottring och målning av mur
OVK i småhusen/parhusen
Rengöring av ventilationskanaler
Uppsättning av hörnskydd i trappuppgång

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Trogen	Ordförande	2025
Helena Fröberg	Sekreterare	2026
Pontus Ambros	Sekreterare	2025
Kerstin Larsson	Vice ordförande	2026
Inger Lindberg	Ledamot	2026
Astrid Nyström	Ledamot	2025
Magnus Kalm	Ledamot Riksbyggen	Avgått 2025 (ingen ersättare)

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna-Karin Falk	Suppleant	2025
Sharare Asbaghi Engman	Suppleant	2026
Ulrika Bergqvist	Suppleant Riksbyggen	Avgått 2025 (ingen ersättare)

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tomas Ericson - Borev Revision AB	Auktoriserad revisor	2025
Gustaf Palmqvist	Förtroendevald revisor	2025

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingen valberedning valdes på årsstämman		

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under verksamhetsåret bytt ekonomisk förvaltare varför uppställningen i årsredovisningen skiljer sig mot tidigare år.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27.

Styrelsen har under året haft 13 st protokollförda styrelsemöten.

Föreningen övergick 2024-01-01 till Riksbyggen för ekonomisk- och administrativ förvaltning.

Föreningen har sagt upp avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med Riksbyggen. Nya avtal har från och med 2025-01-01 tecknats med SBC (Sveriges BostadsrättsCentrum AB) för teknisk förvaltning samt Upplands fastighetstjänst för fastighetsskötsel.

Städavtalet med Riksbyggen har sagts upp. Nytt städavtal har från och med 2025-04-01 tecknats med SBC.

Nytt avtal för administrativ och ekonomisk förvaltning har från och med 2026-01-01 tecknats med SBC.

Föreningen öppnade i februari sparkonton i SBAB med ökade ränteintäkter som resultat.

2025 års amortering på 1 500 000 kr betalades i november med syfte att minska räntekostnaden år 2025.

Tak på samtliga bostadshus inklusive småhus/parhus har besiktats och vid behov renoverats.

Besiktning har genomförts av taken på garage-, förråds- och tvättstugebyggnaderna liksom av träfasader och vissa trädetaljer. Renovering kommer att ske under 2025. Se också under rubriken Verksamheten under kommande år.

Byte av radiatorkoppel och EMA-nippel har skett på samtliga radiatorer i både bostäder och andra utrymmen.

Målning av källarkorridorer mm har genomförts av boende mot ekonomisk ersättning enligt beslut på föreningens årsstämma 2023. Rengöring, klottersanering och målning av mur, även andra mindre klottersaneringar, uppsättning av nya skyltar på p-platser och uppsättning av hörnskydd i trappuppgång har utförts av boenden och styrelseledamot utan ekonomisk ersättning.

Några mindre träd samt två tujor har tagits ner. Några träd och de båda tujorna har tagits ner av boenden och styrelseledamöter utan ekonomisk ersättning.

Två städdagar har genomförts-med stor uppslutning av boende. Insatserna under städdagarna sparar mycket pengar åt föreningen samtidigt som de är ett trevligt sätt att träffa sina grannar.

Brandsyn av föreningens, tvättstugor och allmänna utrymmen har genomförts.

Åtgärder mot höga radonvärden återstår att genomföra i 1 lägenhet. Detta kommer att ske under 2025.

Riksbyggen har i egenskap av förvaltare besiktat området. Underhållsvandring har skett utomhus även av styrelsen.

Årsstämman 2024 godkände Riktlinjer för mark tillhörande Bostadsrättsförening Uppsalahus 32.

Verksamheten under kommande år

Omförhandling av lån.

Renovering av taken på garage, förråds- och tvättstugetak samt vissa trädetaljer.

Byte av soprumsdörrar.

Fällning av vissa träd, som annars kan skada huskroppar och avloppsledningar.

Brandsyn kommer att genomföras 5 gånger under året.

Planering för gruppavtal för bredband.

Fortsatt planering för elbilsladdning.

Fortsatt planering för förbättring av utemiljön.

Fortsatt planering för byte av låssystem och nycklar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 204 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 23 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 203 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften inklusive värmeavgiften med 4% från och med 2025-04-01. Från och med 1 juni 2025 höjs hyror för garage till 450 kronor/månad och parkeringsplatser till 250 kronor/månad.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 19 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17 st.)

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är enligt stadgarna och hyresnämndens rekommendationer.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	12 939	12 588	12 384	12 396	12 362
Resultat efter finansiella poster*	1 716	2 358	605	1 694	2 002
Balansomslutning	132 382	131 680	135 857	136 999	138 844
Soliditet %*	39	38	35	35	33
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	87	96	95	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 053	1 025	1 007	1 007	1 007
Årsavgift kr/kvm exkl. tillägg	941	914	896	896	896
Energikostnad kr/kvm*	19	16	18	18	19
Sparande kr/kvm*	344	404	331	473	405
Skuldsättning kr/kvm*	6 183	6 301	6 685	6 881	7 157
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 668	6 795	7 209	7 421	7 718
Räntekänslighet %*	6,3	6,6	7,2	7,4	7,7
Räntekänslighet % exkl. tillägg	7,1	7,4	8,0	8,3	8,6

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. För mer information om 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.

Balansomslutning:

Totala tillgångar, eller summan av eget kapital och skulder, per balansdagen.

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 obligatoriska avgifter som visas i Not 2.

Årsavgift kr/kvm exkl. tillägg

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (utan värmertilägget) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Hushållsel ingår inte.

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 delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika. I begreppet årsavgift ingår eventuella obligatoriska avgifter som visas i Not 2.

Räntekänslighet exkl. tillägg:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (utan värmertilägget) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	29 350 009	14 714 690	3 884 250	2 358 475
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 358 475	-2 358 475
Reservering underhållsfond enl. stämmobeslut		2 000 000	-2 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond enl. stämmobeslut		-176 888	176 888	
Årets resultat				1 716 303
Vid årets slut	29 350 009	16 537 802	4 419 612	1 716 303

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 419 612
Årets resultat	1 716 303
Summa	6 135 915

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond	-644 000
Ianspråktagande av underhållsfond	944 547
Att balansera i ny räkning i kr	6 436 462

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	12 939 341	12 588 321
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 600	1 368 364
Summa		12 941 941	13 956 685
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 377 837	-6 889 312
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 526 650	-361 687
Personalkostnader	Not 6	-158 451	-154 881
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 707 743	-2 603 594
Summa rörelsekostnader		-9 770 681	-10 009 474
Rörelseresultat		3 171 259	3 947 211
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		177 929	43 664
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 632 885	-1 632 400
Summa finansiella poster		-1 454 957	-1 588 736
Resultat efter finansiella poster		1 716 303	2 358 475
Årets resultat		1 716 303	2 358 475



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	125 625 965	125 377 017
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		125 625 965	125 377 017
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	74 500	74 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		74 500	74 500
Summa anläggningstillgångar		125 700 465	125 451 517
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		6 583	6 581
Övriga fordringar	Not 12	141 795	95 013
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	449 049	609 043
Summa kortfristiga fordringar		597 427	710 637
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	6 084 288	5 517 698
Summa kassa och bank		6 084 288	5 517 698
Summa omsättningstillgångar		6 681 715	6 228 335
Summa tillgångar		132 382 180	131 679 852



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 350 009	29 350 009
Fond för yttre underhåll		16 537 802	14 714 690
Summa bundet eget kapital		45 887 811	44 064 699
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 419 612	3 884 250
Årets resultat		1 716 303	2 358 475
Summa fritt eget kapital		6 135 915	6 242 724
Summa eget kapital		52 023 726	50 307 423
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	50 000 000	75 000 000
Summa långfristiga skulder		50 000 000	75 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	28 575 000	5 075 000
Leverantörsskulder		282 892	511 620
Skatteskulder	Not 16	35 546	27 155
Övriga skulder	Not 17	0	200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 465 016	758 454
Summa kortfristiga skulder		30 358 454	6 372 429
Summa eget kapital och skulder		132 382 180	131 679 852



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	3 171 259	3 947 211
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 707 743	2 603 594
	4 820 805	6 550 805
Erhållen ränta	185 576	34 997
Erlagd ränta	-1 644 078	-1 490 988
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 362 302	5 094 814
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	105 563	538 420
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	497 218	-1 801 906
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 023 281	3 831 328
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-1 956 691	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 956 691	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 500 000	-4 875 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 500 000	-4 875 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	566 590	-1 043 672
Likvida medel vid årets början	5 517 698	6 561 370
Likvida medel vid årets slut	6 084 288	5 517 698



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Föreningen har under verksamhetsåret bytt ekonomisk förvaltare varför uppställningen i årsredovisningen och noterna skiljer sig mot tidigare år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad – Stomme	Komponent	128
Byggnad – Dörrar	Komponent	40
Byggnad – El	Komponent	40
Byggnad – Portar och fasadpartier	Komponent	40
Byggnad – Fönster	Komponent	40
Byggnad – Hiss	Komponent	40
Byggnad – Vatten och avlopp	Komponent	40
Byggnad – Ventilation	Komponent	40
Byggnad – Sopanläggning	Komponent	30 (klar)
Byggnad – Balkonger	Komponent	26
Byggnad – Fasadputs	Komponent	26
Byggnad – Tak	Komponent	26
Byggnad – Tvättstugeutrustning	Komponent	15-20
Inventarier	Linjär	5 (klar)

Markvärdet 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*	11 093 834	10 770 864
Hyrer, bostäder	52 800	52 800
Hyrer, lokaler	39 140	34 800
Hyrer, garage	289 439	252 234
Hyrer, p-platser	172 794	155 340
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 750	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-35 759	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-24 077	0
Bränsleavgifter, bostäder**	1 311 659	1 311 552
Övriga ersättningar	41 283	10 731
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-22	0
Summa nettoomsättning	12 939 341	12 588 321

*I årsavgifter bostäder ingår vatten.

**Avser obligatoriska tillägg i föreningen som ingår i begreppet årsavgift i flerårsöversikten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	2 600	13 770
Försäkringsersättningar	0	1 354 594
Summa övriga rörelseintäkter	2 600	1 368 364

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-944 547	-176 888
Reparationer	-824 094	-1 539 692
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-370 760	-362 369
Samfällighetsavgifter	-3 121 880	-2 739 252
Försäkringspremier	-249 781	-209 976
Återbäring från Riksbyggen	1 200	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-36 786	0
Serviceavtal	-9 324	0
Obligatoriska besiktningar	-57 397	-73 581
Bevakningskostnader	-77 400	-72 137
Snö- och halkbekämpning	-156 560	0
Förbrukningsinventarier	-18 141	-16 126
Fordons- och maskinkostnader	-268	0
Fastighetsel	-242 730	-204 722
Sophantering och återvinning	-221 840	-311 469
Förvaltningsarvode drift	-47 530	-1 183 100
Summa driftskostnader	-6 377 837	-6 889 312

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 319 394	-214 264
IT-kostnader	-4 574	0
Arvode, yrkesrevisor	-19 325	-30 563
Övriga försäljningskostnader	-2 062	0
Övriga förvaltningskostnader	-64 389	-116 860
Kreditupplysningar	-2 539	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-29 175	0
Representation	-2 518	0
Kontorsmateriel	-11 149	0
Medlems- och föreningsavgifter	-10 950	0
Konsultarvoden	-48 353	0
Bankkostnader	-5 100	0
Övriga externa kostnader	-7 122	0
Summa övriga externa kostnader	-1 526 650	-361 687

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-49 674	-117 836
Sammanträdesarvoden	-53 200	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-21 900	-5 000
Sociala kostnader	-33 677	-32 045
Summa personalkostnader	-158 451	-154 881

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 707 743	-2 603 594
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 707 743	-2 603 594

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 631 977	-1 632 400
Övriga räntekostnader	-908	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 632 885	-1 632 400

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	154 302 915	154 302 915
Mark	9 506 000	9 506 000
	163 808 916	163 808 915
Årets anskaffningar		
Byggnader	1 956 692	0
	1 956 692	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	165 765 607	163 808 915
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-38 431 899	-35 828 305
	-38 431 899	-35 828 305
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 707 743	-2 603 594
	-1 707 743	-2 603 594
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-40 139 642	-38 431 899
Restvärde enligt plan vid årets slut	125 625 965	125 377 016
Varav		
Byggnader	116 119 965	115 871 016
Mark	9 506 000	9 506 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	212 172 000	209 592 000
Lokaler	3 641 000	3 641 000
Totalt taxeringsvärde	215 813 000	213 233 000
<i>varav byggnader</i>	<i>140 403 000</i>	<i>141 855 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>75 410 000</i>	<i>71 378 000</i>



Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	581 080	581 080
	581 080	581 080
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	-581 080	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	-581 080	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	0	581 080
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-581 080	-581 080
	-581 080	-581 080
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	581 080	0
	581 080	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	-581 080
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	-581 080
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar Riksbyggen Intresseförening Uppland (149 andelar á 500 kr)	74 500	74 500
Summa andra långfristiga fordringar	74 500	74 500

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	31 522	31 609
Andra kortfristiga fordringar	110 273	63 404
Summa övriga fordringar	141 795	95 013



Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	1 020	8 667
Förutbetalda försäkringspremier	111 498	249 781
Förutbetalda driftkostnader	20 640	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	52 836	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	350 595
Förutbetald samfällighetsavgift	263 055	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	449 049	609 043

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Sparkonto	4 667 140	4 216 338
Transaktionskonto	1 417 148	1 301 360
Summa kassa och bank	6 084 288	5 517 698

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	78 575 000	80 075 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-28 575 000	-5 075 000
Långfristig skuld vid årets slut	50 000 000	75 000 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,12%	2025-02-28	5 075 000,00	0,00	1 500 000,00	3 575 000,00
SWEDBANK	3,80%	2026-02-25	25 000 000,00	0,00	0,00	25 000 000,00
SWEDBANK	0,83%	2025-02-25	25 000 000,00	0,00	0,00	25 000 000,00
SWEDBANK	1,04%	2028-01-25	25 000 000,00	0,00	0,00	25 000 000,00
Summa			80 075 000,00	0,00	1 500 000,00	78 575 000,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 3 575 000 kr och 25 000 000 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.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 78 575 000 kr.

Not 16 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	0	27 155
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	370 760	0
Debiterad preliminärskatt	-335 214	0
Summa skatteskulder	35 546	27 155

Not 17 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder	0	200
Summa övriga skulder	0	200

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner	0	74 126
Upplupna sociala avgifter	21 209	18 404
Upplupna räntekostnader	287 220	298 413
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	182 574	0
Upplupna elkostnader	30 187	0
Upplupna revisionsarvoden	29 000	0
Upplupna styrelsearvoden	62 500	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 908	66 151
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	52 662	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	793 757	301 360
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 465 016	758 454

Not 19 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	142 808 700	142 808 700

Not 20 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



Per Trogen



Helena Fröberg

Kerstin Larsson

Kerstin Larsson

Inger Lindberg

Inger Lindberg



Astrid Nyström



Pontus Ambros

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Tomas Ericson

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
Borev Revision AB



Gustaf Palmqvist
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557547145271

Dokument

RB Brf Uppsalahus 32, Årsredovisning 2024
Huvuddokument
28 sidor
Startades 2025-05-19 13:44:28 CEST (+0200) av Johanna Jangland (JJ)
Färdigställt 2025-05-22 11:00:20 CEST (+0200)

Initierare

Johanna Jangland (JJ)
Riksbyggen

Signerare

Per Trogen (PT)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER-URBAN TROGEN"
Signerade 2025-05-19 16:38:27 CEST (+0200)

Helena Fröberg (HF)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Helena Tuulikki Fröberg"
Signerade 2025-05-19 14:14:41 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557547145271

Kerstin Larsson (KL)



Kerstin Larsson

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Kerstin Margareta Larsson"
Signerade 2025-05-19 23:34:05 CEST (+0200)

Inger Lindberg (IL)



Inger Lindberg

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGER ANITA LINDBERG"
Signerade 2025-05-19 17:02:51 CEST (+0200)

Astrid Nyström (AN)



Astrid Nyström

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ASTRID HENNY MARIA NYSTRÖM"
Signerade 2025-05-19 17:34:06 CEST (+0200)

Pontus Ambros (PA)



Pontus Ambros

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Pontus Erik Daniel Ambros"
Signerade 2025-05-21 21:55:31 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557547145271

Tomas Ericson (TE)
Borev Revision AB



Tomas Ericson

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Tomas Ericson"
Signerade 2025-05-22 11:00:20 CEST (+0200)

Gustaf Palmqvist (GP)





Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Gustaf Fredrik Theodor Palmqvist"
Signerade 2025-05-21 22:16:40 CEST (+0200)

This verification was issued 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 32, org.nr 716422-3633

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Uppsalahus Nr 32 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerernas 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 32 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 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 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Gustaf Palmqvist
Förtroendevald revisor



Document summary

COMPLETED BY ALL: 22.05.2025 13:15	DOCUMENT NAME: Brf Uppsalahus nr 32 - Revisionsberättelse 2024 för digital signering.pdf 2 pages
SENT BY OWNER: Borev Revision • 22.05.2025 10:54	SHA-512: bd3cf9236f89e9a99100d2272f6516ec7cd1f29b62de4e644162d86caba21c4f868c97750930ad93314c0d96a4d94ce2d41c4775111244c94efad4d8bab32b2d
DOCUMENT ID: H19VIwnWee	
ENVELOPE ID: B1IK48D3-ee-H19VIwnWee	

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Tomas Ericson	Signed	22.05.2025 11:01	eID	Swedish BankID
	Authenticated	22.05.2025 11:00	Low	
Gustaf Fredrik Theodor Palmqvist	Signed	22.05.2025 13:15	eID	Swedish BankID
	Authenticated	22.05.2025 13:12	Low	

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

Attachments

No attachments 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

 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

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RB BRF Uppsalahus 32

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Uppsalahus 32 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice 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

