

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RB BRF Uppsalahus 33
Org nr: 716422-3641



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Uppsalahus 33
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 36 804 631 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-05-16 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-01.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Norby 118:1, 119:1 och 121:1 i Uppsala kommun. På fastigheterna finns 70 lägenheter, ett elevhem, förråd, garage samt carportbyggnader. Byggnaderna är uppförda 1992.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Gallagher (tidigare Proinova). Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Bostadsrättstillägget ingår dock i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	24
3 rum och kök	28
4 rum och kök	8
5 rum och kök	10

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	39
Antal p-platser	39

Total tomtarea	20 737 m ²
Total bostadsarea	6 331 m ²
Lokaler bostadsrätt	329 m ²
Lokaler hyresrätt	317 m ²
Total lokalarea	646 m ²

Årets taxeringsvärde	143 174 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	132 450 000 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
Riksbyggen	Fastighetsservice

Samfälligheter

Föreningens fastighet är delägare i gemensamhetsanläggningen Uppsala Norby ga:10 vars ändamål är:

Kulvert för värme, varm- och kallvatten, undercentral och avhärtningsrum, expedition med fastighetsskötarlokal, samlingslokal, bastu med omklädningsrum, centralantennanläggning, traktorgarage, förråd och verkstad, plats för sandupplag, konstverk m.m.

Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Trädgårdsstadens Samfällighetsförening.

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 231 tkr och planerat underhåll för 10 920 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan reviderades i september 2024 och visar på ett underhållsbehov på 2 223 tkr per år för de närmaste 30 åren. Rekommenderad avsättning till underhållsfond på 30 års sikt är 1 988 000 kr per år. Underhållsplanen är aktuell.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Entrétag	2012-2013	Förlängning, hängrännor
Fasad	2012-2013	Enfam.hus, gavlar flerfam.hus
LED-belysning	2015	
Pergola och plank	2015	
Gemensamma utrymmen	2016	Elevhemmet
Installationer	2016	Stamspolning, OVK
Huskropp utvändigt	2016	Rengöring tak
Rengöring tak, balkonger och carportar	2018	
Målning av parkeringslinjer	2018	
Rengöring fläktar	2019	
Målning av tak	2019	
Byte låssystem	2019-2020	
Ventilationsåtgärder	2020	
Trädfällning	2020	
Stamspolning	2021	
Byte hängrännor och stuprör	2021	
Målning dörrar	2021	
Plank och skärmvägg	2022	
Utemiljö	2023	
Rengöring entrétag, asfalt, fasad	2023	

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Värmejustering, byte radiatorer	1 012 958
Takbyte (pågår även under 2025)	9 850 000
Trädfällning, plantering av körsbärsträd	56 875



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maeva Hachem	Ordförande	2026
Lovisa Senby Posse	Sekreterare	2026
Martin Schoeps	Vice ordförande	2025
Ulf Persson	Ledamot	2025
Magnus Kalm	Ledamot Riksbyggen	Tills vidare, utsedd av Riksbyggen
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Felicia Svärd	Suppleant	2025
Hanna Lindström	Suppleant	2025
Håkan Berglund	Suppleant	2025
Svante Karlsson	Suppleant	2025
Johanna Jangland	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
Jan Berghök	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Borev Revision AB	2025
Johan Bengtsson (förtroendevald)	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
David Fogelström (sammankallande)	2025
Caroline Lindh	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen utfört ett takbyte, genomfört värmejustering, bytt ut radiatorer samt planterat tre körsbärsträd. Under 2024 har föreningen inte hunnit genomföra hela takprojektet ännu, men endast en del. Projektets totala kostnad förväntas bli ca 25,5 mkr enligt avtal, varav ca 9,8 mkr kostnadsförts under året. Projektet förväntas pågå in på kommande räkenskapsår. Mer om detta finns att läsa i Not 20.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 101 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 104 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-01-01 då den höjdes med 12 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 % från och med 2025-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 792	6 084	6 083	6 083	6 083
Resultat efter finansiella poster	-9 624	289	1 358	1 078	1 017
Soliditet %	20	33	32	30	29
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	96	97	97	97	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	993	887	887	887	887
Energikostnad kr/kvm	6	2	3	3	2
Sparande kr/kvm	326	220	365	354	318
Skuldsättning kr/kvm	8 331	7 544	7 683	7 818	7 953
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	8 728	7 903	8 049	8 190	8 331
Räntekänslighet %	8,8	8,9	9,1	9,2	9,4

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Se not 2 för specifikation över vad som ingår i föreningens nettoomsättning.

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 och lokaler delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

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.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår fastighetsel. Värme och vatten debiteras via samfällighetsavgift och finns därför inte med i beräkningarna av energikostnad per kvm. Hushållsel ingår ej

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. 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 9 924 tkr. I årets resultat ingår avskrivningar om 975 tkr. Exkluderas avskrivningar blir resultatet 8 949 tkr. Avskrivningar är inte likviditetspåverkande. Den stora bidragande faktorn till årets negativa resultat grundar sig i föreningens stora projekt gällande takbyte som totalt uppgår till 9 850 tkr inkl. mervärdesskatt. Eftersom årets utförda takbyte redovisas som planerat underhåll, blir detta inget som negativt påverkar nyckeltalet "Sparande". För att föreningen ska kunna fortsätta finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden, har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 5% fr.o.m. 2025-01-01.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	15 899 988	7 070 164	2 771 700	288 958
Disposition enl. årsstämmobeslut			288 958	-288 958
Reservering underhållsfond		1 988 000	-1 988 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-9 058 164	9 058 164	
Årets resultat				-9 624 066
Vid årets slut	15 899 988	0	10 130 822	-9 624 066

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 060 658
Årets resultat	-9 624 066
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 988 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	9 058 164
Summa	506 756

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

506 756

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	6 792 051	6 083 603
Övriga rörelseintäkter	Not 3	91 531	21 683
Summa rörelseintäkter		6 883 582	6 105 286
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-13 563 021	-2 971 263
Övriga externa kostnader	Not 5	-688 037	-667 695
Personalkostnader	Not 6	-112 693	-116 328
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-975 356	-975 356
Summa rörelsekostnader		-15 339 107	-4 730 643
Rörelseresultat		-8 455 525	1 374 643
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	10 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	58 570	6 981
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 227 111	-1 102 666
Summa finansiella poster		-1 168 541	-1 085 685
Resultat efter finansiella poster		-9 624 066	288 958
Årets resultat		-9 624 066	288 958



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	70 821 265	71 796 621
Summa materiella anläggningstillgångar		70 821 265	71 796 621
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	500 000	500 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		500 000	500 000
Summa anläggningstillgångar		71 321 265	72 296 621
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	3
Övriga fordringar		614	387
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	456 030	422 588
Summa kortfristiga fordringar		456 644	422 978
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	8 415 574	7 225 429
Summa kassa och bank		8 415 574	7 225 429
Summa omsättningstillgångar		8 872 218	7 648 407
Summa tillgångar		80 193 483	79 945 029



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 899 988	15 899 988
Fond för yttre underhåll		0	7 070 164
Summa bundet eget kapital		15 899 988	22 970 152
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		10 130 822	2 771 700
Årets resultat		-9 624 066	288 958
Summa fritt eget kapital		506 756	3 060 658
Summa eget kapital		16 406 744	26 030 810
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	31 093 717	32 743 005
Summa långfristiga skulder		31 093 717	32 743 005
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	27 033 759	19 891 371
Leverantörsskulder		4 377 709	312 967
Skatteskulder	Not 16	17 957	12 329
Övriga skulder	Not 17	259 776	155 345
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	879 441	799 202
Summa kortfristiga skulder		32 693 022	21 171 214
Summa eget kapital och skulder		80 193 483	79 945 029



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-8 455 525	1 374 643
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	975 356	975 356
	-7 480 169	2 349 999
Erhållen ränta	58 570	16 981
Erlagd ränta	-1 096 720	-1 104 843
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-8 518 319	1 262 137
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-33 666	192 421
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	4 249 030	-194 838
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 302 955	1 259 720
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-906 900	-971 900
Upptagna lån	6 400 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 493 100	-971 900
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 190 145	287 820
Likvida medel vid årets början	7 225 429	6 937 609
Likvida medel vid årets slut	8 415 574	7 225 429



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	83

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*	6 210 000	5 544 847
Årsavgifter, lokaler*	404 091	360 796
Hyror, garage	136 800	136 800
Hyror, p-platser	41 160	41 160
Summa nettoomsättning	6 792 051	6 083 603

*I "Årsavgift, bostäder" och "Årsavgift, lokaler" ingår driftkostnader, värme och vatten, reparationskostnader, fastighetsskötsel av gemensamma ytor, förvaltning och administration av föreningen, försäkringar för fastigheten samt bostadsrättstillägg för varje enskild bostad, skatter och avgifter, räntor och amortering.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Försäkringsersättningar	79 440	0
Övriga ersättningar	12 106	21 687
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-15	-4
Summa övriga rörelseintäkter	91 531	21 683

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-10 919 833	-270 086
Reparationer	-231 322	-456 446
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-267 030	-261 402
Samfällighetsavgifter	-1 533 089	-1 344 948
Försäkringspremier	-151 678	-127 274
Pcb/Radonsanering	0	-11 474
Återbäring från Riksbyggen	700	6 100
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-10 240
Obligatoriska besiktningar	0	-4 500
Snö- och halkbekämpning	-184 261	-262 512
Förbrukningsinventarier	-4 174	-3 345
Fastighetsel	-42 035	-17 334
Sophantering och återvinning	-178 704	-194 262
Förvaltningsarvode drift	-51 594	-13 541
Summa driftskostnader	-13 563 021	-2 971 263



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-611 895	-588 301
IT-kostnader	-4 618	-4 841
Arvode, yrkesrevisor	-16 325	-15 500
Övriga förvaltningskostnader	-31 652	-27 145
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 179	-22 838
Representation	-1 272	-289
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-3	0
Medlems- och föreningsavgifter	-5 250	-5 250
Bankkostnader	-3 843	-3 212
Övriga externa kostnader	0	-320
Summa övriga externa kostnader	-688 037	-667 695

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-68 000	-55 000
Sammanträdesarvoden	-14 750	-31 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-2 000
Sociala kostnader	-26 943	-27 828
Summa personalkostnader	-112 693	-116 328

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-975 356	-975 356
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-975 356	-975 356

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	10 000
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	10 000



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	227	6 398
Ränteintäkter från likviditetsplacering	57 538	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	805	234
Övriga ränteintäkter	0	349
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	58 570	6 981

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 226 972	-1 102 666
Övriga räntekostnader	-139	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 227 111	-1 102 666

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	81 360 941	81 360 941
Mark	5 503 000	5 503 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	86 863 941	86 863 941

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-15 067 320	-14 091 964
	-15 067 320	-14 091 964

Årets avskrivningar**Årets avskrivning byggnader**

	-975 356	-975 356
--	----------	----------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-16 042 676	-15 067 320
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	70 821 265	71 796 621
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	65 318 265	66 293 621
Mark	5 503 000	5 503 000

Taxeringsvärden

Bostäder	79 000 000	79 000 000
Lokaler	4 240 000	4 240 000
Småhus	59 934 000	49 210 000

Totalt taxeringsvärde

	143 174 000	132 450 000
--	--------------------	--------------------

varav byggnader

	<i>89 934 000</i>	<i>85 202 000</i>
--	-------------------	-------------------

varav mark

	<i>53 240 000</i>	<i>47 248 000</i>
--	-------------------	-------------------



Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	500 000	500 000
Summa andra långfristiga fordringar	500 000	500 000

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	169 880	151 678
Förutbetalt förvaltningsarvode	156 970	152 974
Förutbetald renhållning	0	5 858
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	129 180	0
Förutbetald samfällighetsavgift	0	112 079
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	456 030	422 588

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto	8 415 574	7 225 429
Summa kassa och bank	8 415 574	7 225 429

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	58 127 476	52 634 376
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-424 400	-359 400
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-26 609 359	-19 531 971
Långfristig skuld vid årets slut	31 093 717	32 743 005

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,70%	2024-03-28	10 752 323,00	-10 719 823,00	32 500,00	0,00
SWEDBANK		2024-10-25	8 779 648,00	-8 329 648,00	450 000,00	0,00
SBAB	0,94%	2025-05-09	11 879 711,00	0,00	0,00	11 879 711,00
SWEDBANK	3,11%	2025-12-22	0,00	6 400 000,00	0,00	6 400 000,00
SWEDBANK	3,80%	2026-03-25	10 785 000,00	0,00	130 000,00	10 655 000,00
SWEDBANK	3,49%	2027-03-25	0,00	10 719 823,00	65 000,00	10 654 823,00
SWEDBANK	3,42%	2025-01-28	0,00	8 329 648,00	0,00	8 329 648,00
STADSHYPOTEK	1,70%	2029-06-30	10 437 694,00	0,00	229 400,00	10 208 294,00
Summa			52 634 376,00	6 400 000,00	906 900,00	58 127 476,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB lån om 11 879 711 kr och Swedbank lån om 6 400 000 kr; 8 329 648 kr som kortfristig skuld. Även kommande års amortering av långfristiga skulder redovisas som kortfristig del av lång skuld, därför redovisar vi 424 400 kr som kortfristig del. 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 16 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	17 957	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt*	0	261 402
Debiterad preliminärskatt*	0	-249 073
Summa skatteskulder	17 957	12 329

*Årets fastighetsskatt redovisas i Not 4.

Not 17 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Lån under betalning	128 921	0
Medlemmarnas reparationsfonder	130 855	155 345
Summa övriga skulder	259 776	155 345

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	22 592	22 590
Upplupna räntekostnader	215 701	85 310
Upplupna driftskostnader	39 334	148 651
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	36 806	0
Upplupna elkostnader	11 286	2 139
Upplupna revisionsarvoden	14 000	14 000
Upplupna styrelsearvoden	71 900	71 900
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	467 822	454 611
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	879 441	799 202

Not 19 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	76 809 200	76 809 200

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Takbytet är under pågående process och föreningen har lagt ned ytterligare ca 7,2 mkr under kvartal 1 2025 på.



Styrelsens underskrifter

Uppsala, datum enligt elektronisk underskrift

Maeva Hachem

Lovisa Senby Posse

Martin Schoeps

Ulf Persson

Magnus Kalm

Vår revisionsberättelse har lämnats dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
Borev Revision AB

Jan Berghök
Förtroendevald revisor





Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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 inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

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.

Arsavgift

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 33

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Uppsalahus 33 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



Verification

Transaction 09222115557543683726

Document

Uppsalahus 33 - Årsredovisning 2024

Main document

26 pages

Initiated on 2025-04-08 09:53:27 CEST (+0200) by Babak Naghibi (BN)

Finalised on 2025-04-14 09:31:23 CEST (+0200)

Initiator

Babak Naghibi (BN)

Riksbyggen

Signatories

Maeva Hachem (MH)



The name returned by Swedish BankID was "MAEVA HACHEM"

Signed 2025-04-08 11:45:20 CEST (+0200)

Lovisa Senby Posse (LSP)



The name returned by Swedish BankID was "LOVISA SENBY POSSE"

Signed 2025-04-11 11:10:42 CEST (+0200)

Martin Schoeps (MS)



The name returned by Swedish BankID was "MARTIN SCHOEPS"

Signed 2025-04-08 11:53:38 CEST (+0200)

Ulf Persson (UP)



The name returned by Swedish BankID was "ULF PERSSON"

Signed 2025-04-09 21:07:42 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557543683726

Magnus Kalm (MK)



The name returned by Swedish BankID was "Magnus Sebastian Kalm"
Signed 2025-04-09 07:22:04 CEST (+0200)

Jan Berghök (JB)



The name returned by Swedish BankID was "JAN BERGHÖK"
Signed 2025-04-11 11:39:57 CEST (+0200)

Tomas Ericson (TE)



The name returned by Swedish BankID was "Tomas Ericson"
Signed 2025-04-14 09:31:23 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 33, org.nr 716422-3641

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Uppsalahus nr 33 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Uppsalahus nr 33 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor