

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Uppsalahus nr 14
Org nr: 717600-6174

2022-09-01 – 2023-08-31





Innehållsförteckning

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

Bilagor:

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Uppsalahus 14
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2022-09-01 till 2023-08-31

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 1964-11-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-24.

I resultatet 3 084 tkr ingår avskrivningar med 926 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 010 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Lötén 10:1, 10:2, 10:3 och 10:4 i Uppsala kommun. På fastigheterna finns 16 byggnader med 303 lägenheter uppförda. Dessutom finns separata byggnader för garage och sophus.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	24
2 rum och kök	87
3 rum och kök	128
4 rum och kök	64

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	42
Antal garage	111
Antal p-platser	162

Total tomtarea	51 062 m ²
Total bostadsarea	23 623 m ²
Total lokalarea	1 577 m ²

Årets taxeringsvärde	366 349 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	366 349 000 kr



Riksbyggen 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 & IMD el
Uppsala Fastighetstjänst AB	Fastighetsservice
Ownit	Bredband
Uppsala SäkerhetsTeknik	Lås & säkerhet
Tele2	Kabel-TV
Parkia	Parkeringsövervakning
Ragn-Sells, Uppsala Vatten och Avfall AB	Sophämtning
Bixia AB & Vattenfall	El
Vattenfall Kundservice AB	Uppvärmning
Uppsala Vatten och Avfall AB	Vatten
Anticimex AB	Hyra elektroniska råttfällor i stammar
Anticimex AB	Smart box

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 1 577 tkr och planerat underhåll för 83 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 innebär att 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 uppdaterades i mars 2021. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 241 tkr.



Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Vindsanering	2015-2016
Relining	2014-2016
Markytor	2016
Takreovering	2016
Införande av IMD - Individuell mätning av el	2016
Avgasningsutrustning - UC, avfuktare och tvättmaskiner	2017
Ventilationsförbättrande åtgärder - injustering	2017
Radonsanering	2017-2018
Målningsarbeten - fönster och fasadplåtar	2017-2018
LED belysning trapphus	2018
Markytor (trädgård, grävning & asfalt)	2018-2019
Trapphus- & ytterbelysning, säkerhetsventiler	2019
Målning takföt/stenskvor	2019-2020
Byte a DUC (dataundercentral)	2019-2020
Trädgårdsarbeten, asfaltering och staket vid parkeringsplats	2019-2020
Lekplatsåtgärder	2020-2021
Renovering gym	2021-2022
Montering av brytskydd på elcentralens dörrar	2021-2022
Målning tennisplan	2021-2022

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Montering avgasare undercentral	58 454
Målning fönsterbleck balkonger	24 062

Pågående underhåll

Beskrivning
Stamrenovering



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lennart Holmberg	Ordförande	2025
Björn Höök	Vice ordförande	2025
Adisa Pehadzic	Sekreterare	2024
Nare Nikolyan	Ledamot	2024
Minah Sarwari	Ledamot	2025
Ulrika Båth	Ledamot Riksbyggen	Tills vidare, utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lisa Hägglund	Suppleant	2024
Ulf Ålander	Suppleant	2024
Robin Ekvall	Suppleant Riksbyggen	Tills vidare, utsedd av Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Deloitte AB	Auktoriserad revisor	2024
Malin Sundman	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anita Ljungström	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Pierre Fruhling	2024
Diana Mojas	2024
Aria Arash	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I samband med övergången beslutades det att även höja det tidigare bokförda värdet för marken till markens taxeringsvärde. Detta ger en positiv påverkan på föreningens soliditet som nu ökat.

Under året har en ny bedömning gjorts vad gäller avskrivningstakt avseende vissa komponenter i bygganden, se avskrivningstiderna för respektive komponent på sid. 12.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 400 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 26 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 27 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 399 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2022-07-01 då avgifterna höjdes med 12%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% från och med 2024-01-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 734 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 22 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 29 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	19 432	17 327	16 505	16 344	15 817
Resultat efter finansiella poster	3 084	2 311	4 127	3 998	1 788
Årets resultat	3 084	2 311	4 127	3 998	1 788
Resultat exklusive avskrivningar	4 010	2 963	4 723	5 244	3 035
Balansomslutning	267 751	93 860	47 767	16 491	20 183
Soliditet %	51	3	1	-21	-37
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	24	18	228	216	204
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	156	95	496	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	734	662	630	618	593
Driftkostnader, kr/m ²	477	465	389	386	477
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	473	462	365	360	412
Ränta, kr/m ²	98	22	9	8	11
Lån, kr/m ²	5 007	3 311	1 771	679	937

*Fr.o.m. år 2020 redovisas nyckeltalet likviditet efter nya redovisningsprinciper då lån som ska omsättas nästa räkenskapsår ska redovisas som en kortfristig skuld varför nyckeltalet visas i flerårsöversikten med två beräkningar. Ett som innefattar låneomförhandlingar (nyckeltalet som historiskt tagits med i flerårsöversikten) och ett som exkluderar låneomförhandlingar för kommande verksamhetsår. Detta innebär att nyckeltalen för 2018/2019 – 2019/2020 inte är jämförbara med efterföljande år.

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 558 794	1 498 616	0	9 706 739	-13 048 179	2 310 861
Disposition enl. årsstämmobeslut					2 310 861	-2 310 861
Reservering underhållsfond				241 000	-241 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-82 516	82 516	
Uppskrivning av mark			129 200 000			
Årets resultat						3 083 749
Vid årets slut	2 558 794	1 498 616	129 200 000	9 865 223	-10 895 802	3 083 749

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-10 737 318
Årets resultat	3 083 749
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-241 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	82 516
Summa	-7 812 053

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 7 812 053

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	19 431 514	17 326 918
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 389 948	374 762
Summa rörelseintäkter		20 821 462	17 701 680
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-12 012 734	-11 728 302
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 651 997	-1 714 856
Personalkostnader	Not 6	-751 151	-751 894
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-925 776	-651 844
Summa rörelsekostnader		-15 341 658	-14 846 896
Rörelseresultat		5 479 804	2 854 784
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	300	1 440
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	66 619	5 399
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-2 462 975	-550 762
Summa finansiella poster		-2 396 055	-543 924
Resultat efter finansiella poster		3 083 749	2 310 861
Årets resultat		3 083 749	2 310 861



Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	137 248 049	8 239 605
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	5 013 962	5 435 835
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	114 660 000	72 660 000
Summa materiella anläggningstillgångar		256 922 011	86 335 439
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	15 000	15 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		15 000	15 000
Summa anläggningstillgångar		256 937 011	86 350 439
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	6 566	9 454
Övriga fordringar	Not 16	22 627	24 610
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	371 386	486 554
Summa kortfristiga fordringar		400 579	520 618
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	10 413 201	6 988 480
Summa kassa och bank		10 413 201	6 988 480
Summa omsättningstillgångar		10 813 780	7 509 098
Summa tillgångar		267 750 791	93 859 537



Balansräkning

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	4 057 410	4 057 410	
Uppskrivningsfond	129 200 000	0	
Fond för yttre underhåll	9 865 223	9 706 739	
Summa bundet eget kapital	143 122 633	13 764 149	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-10 895 802	-13 048 179	
Årets resultat	3 083 749	2 310 861	
Summa fritt eget kapital	-7 812 053	-10 737 318	
Summa eget kapital	135 310 580	3 026 831	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	88 168 750	50 058 700
Summa långfristiga skulder		88 168 750	50 058 700
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	38 014 950	33 387 020
Leverantörsskulder	Not 20	3 395 151	4 248 728
Skatteskulder	Not 21	55 083	51 979
Övriga skulder	Not 22	58 534	44 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	2 747 743	3 041 909
Summa kortfristiga skulder		44 271 460	40 774 006
Summa eget kapital och skulder		267 750 791	93 859 537



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras 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

Pågående ombyggnad

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad balkonger	Komponent	35
Byggnad dörrar	Komponent	30
Byggnad elinstallationer	Komponent	28
Byggnad entrepartier	Komponent	30
Byggnad fasad	Komponent	37
Byggnad fönster	Komponent	50
Byggnad inre ytskikt	Komponent	19
Byggnadsinventarier	Komponent	30
Byggnad stomme	Komponent	Klar
Byggnad tak	Komponent	34
Byggnad tvättstugeutrustning	Komponent	16
Byggnad vatten och avlopp	Komponent	36
Byggnad ventilation	Komponent	15
Byggnad värmesystem	Komponent	Klar
Sty UC	Komponent	15
Fjärrvärmeinstallation	Linjär	Klar
Taggläsare för tvättstuga	Linjär	10
Passer- & låssystem	Linjär	10
Frånluftsfläktar garagelängor	Linjär	15
Dokumentskåp	Linjär	5
El-björn	Linjär	5
Inventarier och träningsutrustning till gym	Linjär	10
Datorutrustning	Linjär	5
4 st laddstolpar	Linjär	10
Bredband	Linjär	Klar

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	17 338 592	15 636 109
Hyror, lokaler	90 720	70 560
Hyror, garage	568 240	532 000
Hyror, p-platser	352 775	305 465
Hyror, övriga ¹	8 000	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 480	-2 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-18 375	-14 525
Elavgifter	1 098 042	799 709
Summa nettoomsättning	19 431 514	17 326 918

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Övriga avgifter ²	7 200	33 600
Övriga ersättningar, <i>pant- och överlåtelseavgifter</i>	75 451	66 268
Fakturerade kostnader ³	-1 561	19 811
Övriga sidointäkter	0	4 800
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-11
Erhållna statliga bidrag ⁴	474 539	0
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	0	3 284
Övriga rörelseintäkter	13 280	97 477
Försäkringsersättningar	821 045	149 533
Summa övriga rörelseintäkter	1 389 948	374 762

¹ Hyror, övriga avser intäkter för Parkia som tidigare visats under not 3, rubrik övriga sidointäkter.

² Övriga avgifter avser uthyrning av däckförråd.

³ Negativt belopp avser tidigare felaktig periodisering på belastar räkenskapsåret 2022/2023.

⁴ Erhållna statliga bidrag avser mottaget elstöd.

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-82 516	-83 775
Reparationer	-1 577 001	-1 218 361
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-544 957	-523 747
Försäkringspremier	-338 989	-313 325
Kabel- och digital-TV	-400 268	-390 474
Pcb/Radonsanering	0	-1 669
Återbäring från Riksbyggen	7 700	11 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-31 943	-27 236
Serviceavtal	-296 571	-297 763
Obligatoriska besiktningar ⁵	-16 419	-95 998
Snö- och halkbekämpning	-368 814	-326 505
Förbrukningsinventarier	-77 661	-188 282
Vatten	-953 569	-1 022 100
Fastighetsel	-1 772 638	-1 725 032
Uppvärmning	-3 167 237	-2 987 799
Sophantering och återvinning	-550 211	-574 819
Förvaltningsarvode drift ⁶	-1 841 641	-1 963 116
Summa driftskostnader	-12 012 734	-11 728 302

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode administration ⁷	-588 235	-612 488
Lokalkostnader	-1 600	0
Hyra inventarier & verktyg	0	-4 219
IT-kostnader	-3 323	-5 174
Arvode, yrkesrevisorer	-22 500	-22 000
Övriga förvaltningskostnader	-16 700	-127 530
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-49 602	-65 909
Representation	-5 604	-3 423
Kontorsmateriel	-35 651	-21 391
Telefon och porto	-8 566	-7 355
Medlems- och föreningsavgifter	-42 123	-53 378
Konsultarvoden	0	-1 025
Bankkostnader	-6 069	-2 655
Övriga externa kostnader ⁸	-872 025	-788 311
Summa övriga externa kostnader	-1 651 997	-1 714 856

⁵ Årets obligatoriska besiktningar avser lekplatsbesiktningar

⁶ Kostnader för förvaltningsarvode drift år 2022/2023 avser avtal för teknisk förvaltning, fastighetsskötsel samt övriga arbeten för inre skötsel, yttre skötsel och trädgårdsarbeten.

⁷ Förvaltningsarvode administration avser kostnaden för de fasta avtalen med Riksbyggen.

⁸ Övriga externa kostnader avser kostnad i samband med uttag av nya lån som uppgår till 863 385 samt kostnad för inkasso tjänster och påminnelseavgift.

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Lön till kollektivanställda	-379 621	-360 882
Uttagsskatt	-103 996	-102 586
Styrelsearvoden	-125 000	-103 800
Sammanträdesarvoden	-59 130	-77 296
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 000	-21 450
Pensionskostnader ⁹	1 462	-17 775
Sociala kostnader	-72 866	-68 104
Summa personalkostnader	-751 151	-751 894

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

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Avskrivning Byggnader ¹⁰	-353 688	0
Avskrivning Markanläggningar	-5 126	-38 500
Avskrivningar Standardförbättringar ¹¹	0	-552 788
Avskrivning Maskiner och inventarier	-20 347	-15 770
Avskrivning Installationer	-546 615	-44 786
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-925 776	-651 844

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	300	1 440
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	300	1 440

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	19 651	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	43 108	4 313
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3 531	1 086
Övriga ränteintäkter	329	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	66 619	5 399

⁹ Positivt belopp avser korrigerings av lönbokning för pensionskostnader som inte utbetalas.

¹⁰ Avskrivningar som nu görs på byggnaden avser tidigare standardförbättringar som i komponentuppdelning klassats in i byggnaden.

¹¹ Inga avskrivningskostnader görs nu på bygganden efter upprättat komponentuppdelning.

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 462 875	-550 478
Övriga räntekostnader	-100	-284
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 462 975	-550 762

Not 11 Byggnader och mark¹²

Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	19 511 113	19 511 113
Mark	3 309 000	3 309 000
Standardförbättringar	16 225 785	16 200 910
Anslutningsavgifter	1 157 829	1 157 829
Markanläggning	577 500	577 500
	40 781 227	40 756 352
Årets anskaffningar		
Byggnader - <i>Styr UC</i>	140 000	0
Standardförbättringar	0	24 875
Markanläggning	51 925	0
	191 925	24 875
Omklassificeringar/omföringar		
Byggnad - <i>Omföring av standardförbättring till byggnad</i>	16 200 910	0
Standardförbättring - <i>Omföring av standardförbättring till byggnad</i>	-16 200 910	0
Standardförbättring - <i>Omklassificering av standardförbättring till installation¹³</i>	-24 875	0
Markanläggningar - <i>Omklassificering av markanläggningar till installation¹⁴</i>	-577 500	0
	-602 375	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	40 370 777	40 781 227

¹² Omföringar och omklassificeringar har gjorts i samband med komponentuppdelning av byggnad samt nya bedömningar av anläggningarna.

¹³ Redovisas nu i Not 12.

¹⁴ Redovisas nu i Not 12.

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Byggnader	-19 511 113	-19 511 113
Anslutningsavgifter	-1 157 829	-1 157 829
Standardförbättringar	-11 295 180	-10 742 392
Markanläggningar	-577 500	-539 000
	-32 541 622	-31 950 334

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-353 688	0
Årets avskrivning standardförbättringar	0	-552 788
Årets avskrivning markanläggningar	-5 126	-38 500
	-358 814	-591 288

Omklassificeringar/omföringar

Byggnad -Omföring av ackumulerade avskrivningar gjorda på standardförbättringar	-11 294 973	0
Standardförbättringar -Omföring av ackumulerade avskrivningar gjorda på standardförbättringar	11 294 973	0
Standardförbättring -Omklassificering av ackumulerade avskrivningar gjorda på standardförbättring till installation	207	0
Markanläggningar -Omklassificering av ackumulerade avskrivningar gjorda på markanläggningar till installation	577 500	0
	577 707	0

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut
Ackumulerade upp- och nedskrivningar**

Årets uppskrivning av mark	129 200 000	0
	129 200 000	0

**Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav**

Byggnader	4 692 250	0
Mark	132 509 000	3 309 000
Standardförbättringar	0	4 930 605
Markanläggningar	46 799	0

Taxeringsvärden

Bostäder	360 000 000	360 000 000
Lokaler	6 349 000	6 349 000

Totalt taxeringsvärde

	366 349 000	366 349 000
varav byggnader	233 840 000	233 840 000
varav mark	132 509 000	132 509 000



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer¹⁵

Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	113 644	63 711
Installationer	5 374 371	0
Datorer	13 060	13 060
	5 501 075	76 771
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	49 933
Installationer	120 422	5 374 371
	120 422	5 424 304
Omklassificeringar		
Installationer - <i>Omklassificering av markanläggningar till installation</i>	577 500	0
Installationer - <i>Omklassificering av standardförbättring till installation</i>	24 875	0
	602 375	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	6 223 872	5 501 075
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-16 753	-3 595
Installationer	-44 786	0
Datorer	-3 700	-1 088
	-65 239	-4 683
Omklassificeringar		
Installationer - <i>Omklassificering av ackumulerade avskrivningar gjorda på standardförbättring till installation</i>	-207	0
Installationer - <i>Omklassificering av ackumulerade avskrivningar gjorda på markanläggningar till installation</i>	-577 500	
	-577 707	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-17 736	-13 158
Installationer	-546 615	-44 786
Datorer	-2 612	-2 612
	-566 962	-60 556
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 209 908	-65 239
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 013 962	5 435 835
Varav		
Inventarier och verktyg	79 155	96 890
Installationer	4 928 059	5 329 585
Datorer	6 748	9 360

¹⁵ Omklassificering har skett av tidigare markanläggning och standardförbättring som avser installation. Tidigare visats i Not 11.



Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	2023-08-31	2022-08-31
Ombyggnation stamreovering	114 660 000	72 660 000
Summa pågående ny- och ombyggnation samt förskott	114 660 000	72 660 000
Not 14 Andra långfristiga fordringar	2023-08-31	2022-08-31
Andra långfristiga fordringar ¹⁶	15 000	15 000
Summa andra långfristiga fordringar	15 000	15 000
Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2023-08-31	2022-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	6 566	9 454
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	6 566	9 454
Not 16 Övriga fordringar	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	22 627	24 610
Summa övriga fordringar	22 627	24 610
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	0	2 448
Förutbetalda försäkringspremier	117 244	104 500
Förutbetalda driftkostnader	27 390	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	192 928	216 426
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	33 824	32 482
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	130 697
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	371 386	486 554
Not 18 Kassa och bank	2023-08-31	2022-08-31
Bankmedel	1	4 085 760
Transaktionskonto	10 413 200	2 902 720
Summa kassa och bank	10 413 201	6 988 480

¹⁶ Andra långfristiga fodringar avser andelar ägda i Intresseföreningen Uppland.

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	126 183 700	83 445 720
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-675 000	-512 020
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-37 339 950	-32 875 000
Långfristig skuld vid årets slut	88 168 750	50 058 700

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,39%	Rörligt	3 225 000,00	0,00	100 000,00	3 125 000,00
STADSHYPOTEK	1,03%	2023-12-30	4 607 004,00	0,00	133 536,00	4 473 468,00
STADSHYPOTEK	0,59%	2024-07-30	30 044 966,00	0,00	303 484,00	29 741 482,00
STADSHYPOTEK	0,83%	2024-09-30	2 418 750,00	0,00	75 000,00	2 343 750,00
STADSHYPOTEK	3,66%	2026-03-01	29 650 000,00	0,00	0,00	29 650 000,00
STADSHYPOTEK	4,14%	2026-06-01	0,00	30 000 000,00	150 000,00	29 850 000,00
STADSHYPOTEK	3,07%	2027-06-01	13 500 000,00	0,00	0,00	13 500 000,00
STADSHYPOTEK	3,93%	2032-09-01	0,00	13 500 000,00	0,00	13 500 000,00
Summa			83 445 720,00	43 500 000,00	762 020,00	126 183 700,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 675 000 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 4 473 468 kr, 29 741 482 kr och 3 125 000 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 120 123 600 kr

Not 20 Leverantörsskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Leverantörsskulder	3 395 151	4 248 728
Summa leverantörsskulder	3 395 151	4 248 728

Not 21 Skatteskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Skatteskulder	9 091	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	544 957	523 747
Debiterad preliminärskatt	-498 965	-471 768
Summa skatteskulder	55 083	51 979



Not 22 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	20 715	20 715
Mottagna depositioner	300	300
Skuld för moms	28 482	3 674
Skuld sociala avgifter och skatter	9 037	9 028
Clearing	0	10 653
Summa övriga skulder	58 534	44 370

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna löner	29 983	27 330
Upplupna pensionskostnader	0	1 462
Upplupna sociala avgifter	60 248	65 733
Upplupna räntekostnader	303 076	54 263
Upplupna driftskostnader	73 522	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	156 240	589 975
Upplupna elkostnader	123 147	171 683
Upplupna vattenavgifter	166 016	174 385
Upplupna värmekostnader	123 606	114 807
Upplupna kostnader för renhållning	65 473	80 371
Upplupna revisionsarvoden	30 500	34 500
Upplupna styrelsearvoden	183 750	187 780
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 928	9 161
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 427 254	1 530 459
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 747 743	3 041 909

Not 24 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Företagsinteckning	126 563 000	83 675 000

Not 25 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 26 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

Lennart Holmberg

Björn Höök

Adisa Pehadzic

Nare Nikolyan

Minah Sarwari

Ulrika Båth

Revisionsberättelse har lämnats dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor
Deloitte AB

Malin Sundman
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557508405420

Document

202114 Årsredovisning 2022-2023

Main document

29 pages

Initiated on 2024-01-12 07:31:14 CET (+0100) by Elin

SaloTedborn (ES)

Finalised on 2024-01-17 12:59:08 CET (+0100)

Initiator

Elin SaloTedborn (ES)

Riksbyggen

Signatories

Lennart Holmberg (LH)



The name returned by Swedish BankID was "LENNART HOLMBERG"

Signed 2024-01-12 14:33:47 CET (+0100)

Björn Höök (BH)



The name returned by Swedish BankID was "BJÖRN HÖÖK"

Signed 2024-01-17 09:23:07 CET (+0100)

Adisa Pehadzic (AP)



The name returned by Swedish BankID was "ADISA PEHADZIC"

Signed 2024-01-15 10:32:28 CET (+0100)

Nare Nikolyan (NN)



The name returned by Swedish BankID was "NARE NIKOLYAN"

Signed 2024-01-12 18:30:43 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557508405420

Minah Sarwari (MS1)



The name returned by Swedish BankID was "MINAH SARWARI"
Signed 2024-01-15 09:34:58 CET (+0100)

Ulrika Båth (UB)



The name returned by Swedish BankID was "ULRIKA BÅTH"
Signed 2024-01-12 08:32:00 CET (+0100)

Malin Sundman (MS2)



The name returned by Swedish BankID was "Malin Sundman"
Signed 2024-01-17 10:08:22 CET (+0100)

Elisabeth Hallstrom (EH)
Deloitte AB



The name returned by Swedish BankID was "Märit Elisabeth Katarina Hallström"
Signed 2024-01-17 12:59:08 CET (+0100)

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 RB BRF Uppsalahus nr 14 organisationsnummer 717600-6174

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Uppsalahus nr 14 för räkenskapsåret 2022-09-01-2023-08-31.

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 augusti 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

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 RB BRF Uppsalahus nr 14 för räkenskapsåret 2022-09-01-2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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 överträdelse 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.

Östersund, datum som framgår av vår elektroniska signering

Deloitte AB

Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Märit Elisabeth Katarina Hallström

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19790925xxxx

IP: 81.216.xxx.xxx

2024-01-17 11:58:37 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB BRF Uppsalahus 14 , org. nr. 717600-6174

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i RB BRF Uppsalahus 14, org. nr. 717600-6174 för räkenskapsår 2022-09-01 - 2023-08-31.

Det är styrelsen som ansvarat för årsredovisningen och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i årsredovisningen. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Jag har även granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller bostadsrättslagen.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, varför jag tillstyrker att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar eller bostadsrättslagen, varför jag tillstyrker att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 2024-01-17

Malin Sundman

Av föreningsstämman utsedd internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.01.2024 10:12

SENT BY OWNER:

Malin Sundman • 17.01.2024 10:11

DOCUMENT ID:

HJgHpFfSK6

ENVELOPE ID:

BkH6tfHFp-HJgHpFfSK6

DOCUMENT NAME:

RB BRF Uppsalahus 14.pdf

1 page

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Malin Sundman malin.sundman@se.gt.com	Signed Authenticated	17.01.2024 10:12 17.01.2024 10:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/11/14) IP: 194.14.78.10

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

📄 Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 kostnaden 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 skuldtyngd 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 22 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 planerliga 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 14

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Uppsalahus 14 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

