

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

RB BRF Uppsalahus Nr 7
Org nr: 717600-6232





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Uppsalahus nr 7
för härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-09-01 till 2024-08-31

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 1955-04-01. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-10-17 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-21.

I resultatet 337 tkr ingår avskrivningar med 1 264 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 601 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Salabacke 20:2 i Uppsala kommun. Föreningen består av 160 lägenheter och byggnader som är uppförda 1960. Fastighetens adress är Gröna Gatan 23-31, Uppsala.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	23
2 rum och kök	52
3 rum och kök	67
4 rum och kök	13
5 rum och kök	5
Summa	160

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2
Antal garage	30
Antal p-platser	75

Total tomtarea	13 717 m ²
Total bostadsarea	10 796m ²
Lokaler bostadsrätt	29 m ²
Lokaler hyresrätt	933 m ²
Total lokalarea	962 m ²

Årets taxeringsvärde	175 392 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	175 392 000 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
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Glans & Fresh	Lokalvård
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV och bredband
Vattenfall Kundservice AB	El
Uppsala Vatten & Avfall AB	Vatten
Certego	Nyckelhantering
Telenor Sverige AB	Bredband
Upplands Tvätt och kyl	Service tvättmaskiner
Upplands Ventilationstjänst	OVK och ventilationsservice

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 1 205 tkr och planerat underhåll för 296 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämnar 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 senast i maj 2024 och visar på ett underhållsbehov på 3 505 tkr per år för de närmaste 30 åren.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Energisparåtgärder	1988
Fönsterrenovering	1990
VVS-stammar	1994
Bergvärme	2004
Balkonger och fasadrenovering	2008
Bastu	2014
Tvättmaskiner	2016
Rengöring ventilation	2016
Betongsuggor	2016
Garage och P-platser	2016
Upprustning av hyreslokal	2018/2019
Värmepump	2019
Stamspolning	2019
Tvätt utrustning	2020/2021
Underhåll avlopp lokal	2020/2021
Utbyte entréparti träningsbasen	2021/2022
Behandling entrédörrar	2021/2022
Filterbyten & ventilationsrengöring	2022/2023

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (målning)	42 000
Filterbyten	42 351
Markarbeten, utgrävning, borttagning häck m.m.	211 625

Årets investeringar (i kr)

Beskrivning	Belopp
Belysning/armaturer	103 674
Kärlskåp	739 500
Byte bottenstammar (pågående under räkenskapsåret)	13 549 192



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Antje Waern	Ordförande	2026
Annette Eriksson	Sekreterare	2025
Gun Johansson	Vice ordförande	2026
Kenth Johansson	Ledamot	2025
Rebecca Engdahl	Ledamot	2026
Jonas Jalmsell	Ledamot	2025
Erik Lif	Ledamot Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karin Nyström	Suppleant	2025
Patrik Lindh	Suppleant	2025
Erik Lif	Suppleant Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BOREV Revision AB, Tomas Ericson	Auktoriserad revisor	2025
Mats Widegren	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Leif Sternesjö	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sally Höglund	2025
Åsa Elmerot	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämman har per stämmodatum 2024-01-25 beslutat att återföra 4 000 000 kr från underhållsfonden, detta då föreningen gick över till K3-redovisning under bokslutet 2023-08-31.

Avsättningen till underhållsfonden bedömdes vara hög då den innehöll avsättning inklusive komponenter. Detta resulterar i att underhållsfonden minskas med 4 000 000 kr och att det fria egna kapitalet ökar med samma belopp. Justeringen visas i Förändring av fria egna kapital.

Under år 2023 påbörjades arbetet med byte/ ombyggnad av bottenstammar, arbetet är pågående och kommer att bli klart under nästa räkenskapsår.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 217 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 26 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 24 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 219 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 6%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10% från och med 2025-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning	8 957	8 573	8 421	8 359	8 140
Resultat efter finansiella poster	337	111	1 070	872	1 036
Soliditet %	44	51	51	49	48
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	85	88	88	88	88
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	744	712	702	698	684
Energikostnad kr/kvm	238	235	213	166	154
Sparande kr/kvm	157	150	241	239	243
Skuldsättning kr/kvm	3 812	2 867	2 914	2 967	3 023
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	4 141	3 115	3 165	3 222	3 283
Räntekänslighet %	5,6	4,4	4,5	4,6	4,8

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. För mer information om vad som ingår i årsavgiften se not 2 och 3

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna. I årsavgift ingår eventuella obligatoriska avgifter som visas i not 2 och 3.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter. I årsavgift ingår eventuella obligatoriska avgifter som visas i not 2 och 3.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Hushålls el ingår ej i årsavgiften.

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 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 per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder delat med totala årsavgifter delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	368 638	36 438 000	12 322 748	-12 392 182	110 883
Återföring underhållsfond enl. stämmobeslut			-4 000 000	4 000 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut				110 883	-110 883
Reservering underhållsfond			59 000	-59 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-295 976	295 976	
Årets resultat					336 892
Vid årets slut	368 638	36 438 000	8 085 773	-8 044 324	336 892

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-8 281 299
Årets resultat	336 892
Årets fondreservering enligt stadgarna	-59 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	295 976
Summa	-7 707 432

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 7 707 432

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 957 251	8 572 747
Övriga rörelseintäkter	Not 3	495 188	225 340
Summa rörelseintäkter		9 452 439	8 798 087
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-5 695 775	-5 672 940
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 100 070	-897 430
Personalkostnader	Not 6	-216 223	-248 034
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 264 017	-1 398 067
Summa rörelsekostnader		-8 276 084	-8 216 471
Rörelseresultat		1 176 355	581 615
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	13 567
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	36 843	43 694
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-876 306	-527 994
Summa finansiella poster		-839 463	-470 733
Resultat efter finansiella poster		336 892	110 883
Årets resultat		336 892	110 883

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	64 485 548	64 895 119
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	63 706	74 978
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	13 549 192	0
Summa materiella anläggningstillgångar		78 098 446	64 970 097
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	12 000	12 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		12 000	12 000
Summa anläggningstillgångar		78 110 446	64 982 097
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	1 113	540
Övriga fordringar	Not 16	36 673	40 179
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	310 200	184 459
Summa kortfristiga fordringar		347 986	225 178
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	5 624 221	7 281 677
Summa kassa och bank		5 624 221	7 281 677
Summa omsättningstillgångar		5 972 207	7 506 855
Summa tillgångar		84 082 654	72 488 952

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

Belopp i kr	2024-08-31	2023-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	368 638	368 638	
Uppskrivningsfond	36 438 000	36 438 000	
Fond för yttre underhåll	8 085 773	12 322 748	
Summa bundet eget kapital	44 892 411	49 129 386	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-8 044 324	-12 392 182	
Årets resultat	336 892	110 883	
Summa fritt eget kapital	-7 707 432	-12 281 299	
Summa eget kapital	37 184 979	36 848 087	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	24 392 500	21 331 665
Summa långfristiga skulder		24 392 500	21 331 665
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	20 429 842	12 384 057
Leverantörsskulder	Not 20	724 224	632 867
Skatteskulder	Not 21	15 131	32 131
Övriga skulder	Not 22	44 313	113 694
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 291 665	1 146 450
Summa kortfristiga skulder		22 505 175	14 309 200
Summa eget kapital och skulder		84 082 654	72 488 952

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 176 355	581 615
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 264 017	1 398 067
Utdelningar	0	13 327
	2 440 371	1 993 009
Erhållen ränta	36 843	43 934
Erlagd ränta	-789 509	-529 508
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 687 705	1 507 435
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-122 808	35 139
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	63 393	270 806
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 628 290	1 813 380
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-843 174	-414 202
Investeringar i pågående byggnation	-13 549 192	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-14 392 366	-414 202
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-593 380	-543 380
Upptagna lån	11 700 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	11 106 620	-543 380
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 657 456	855 798
Likvida medel vid årets början	7 281 677	6 425 879
Likvida medel vid årets slut	5 624 221	7 281 677

- Distribuerat av Måklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad- Balkonger	Komponent	40
Byggnad- Dörrar	Komponent	30
Byggnad- Elinstallationer	Komponent	10-25
Byggnad- Entrepertier	Komponent	16
Byggnad- Fasad	Komponent	40
Byggnad- Fönster	Komponent	30
Byggnad- Inre ytskikt	Komponent	Klar
Byggnad- Stomme	Komponent	120
Byggnad- Tak	Komponent	45
Byggnad- Tvättstugeutrustning	Komponent	16
Byggnad- Vatten och avlopp	Komponent	49
Byggnad- Ventilation	Komponent	20
Byggnad- Friskluftsintag och frånluftsfläktar i UC	Komponent	20
Byggnad- Värmesystem	Komponent	23
Byggnad- Bastu	Komponent	20
Byggnad- Ombyggnad lokal -avser gymlokal	Komponent	20
Kabel-TV	Linjär	Klar
Gårdsbetjänter/bomar	Linjär	Klar
Miljöskåp	Linjär	Klar
Hängmappskåp	Linjär	Klar
Porttelefon	Linjär	5
Torktumlare	Linjär	15
Tvättmaskin	Linjär	15
Asfaltering	Linjär	20
Ombyggnad lekplats	Linjär	30
Parkeringar	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder*	7 886 408	7 533 480
Årsavgifter, lokaler	21 496	20 533
Hyror, lokaler	533 219	495 628
Hyror, garage	251 760	251 760
Hyror, p-platser	265 328	266 028
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-8 304	-7 478
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-1 320
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-18 900	-18 956
Debiterad fastighetsskatt-	26 244	33 072
Summa nettoomsättning	8 957 251	8 572 747

*I årsavgifter bostäder ingår vatten, värme, förråd, tvättstugor, bastu och hobbyrum.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Kabel-tv-avgifter*	148 824	148 824
Övriga ersättningar	37 841	35 687
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-15	-6
Erhållna statliga bidrag, El stöd	247 304	0
Övriga rörelseintäkter	42 039	40 835
Försäkringsersättningar	19 195	0
Summa övriga rörelseintäkter	495 188	225 340

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

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Underhåll	-295 976	-249 682
Reparationer	-1 205 059	-1 341 536
Självrisk	0	-3 182
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-334 720	-328 160
Försäkringspremier	-106 815	-97 179
Kabel- och digital-TV	-174 291	-203 060
Pcb/Radonsanering	0	-15 568
Återbäring från Riksbyggen	1 000	8 300
Systematiskt brandskyddsarbete (Årsavgift PreVision)	-1 237	-30 913
Serviceavtal*	-33 280	-4 635
Obligatoriska besiktningar	0	-3 667
Snö- och halkbekämpning	-62 535	-11 167
Förbrukningsinventarier	-19 507	-34 508
Vatten	-599 138	-522 710
Fastighetsel	-819 869	-1 106 178
Uppvärmning	-1 321 219	-1 128 642
Sophantering och återvinning	-323 527	-285 675
Förvaltningsarvode drift	-399 602	-314 776
Summa driftskostnader	-5 695 775	-5 672 940

*Serviceavtal avser admin.avtal med Certego och tvättstugeutrustning

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-917 897	-759 777
Lokalkostnader	0	-500
IT-kostnader	-17 307	-12 357
Arvode, yrkesrevisorer	-22 937	-23 378
Övriga förvaltningskostnader	-47 526	-27 709
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-41 012	-41 412
Representation	-4 185	-4 226
Kontorsmateriel	-24 665	0
Telefon och porto	-4 947	-5 670
Medlems- och föreningsavgifter	-12 000	-12 000
Bankkostnader	-6 976	-5 291
Övriga externa kostnader	-618	-5 110
Summa övriga externa kostnader	-1 100 070	-897 430

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Lön till kollektivanställda	-17 920	-29 120
Styrelsearvoden	-111 000	-111 406
Sammanträdesarvoden	-37 600	-37 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-17 029
Övriga kostnadsersättningar	-333	-2 233
Sociala kostnader	-46 370	-50 646
Summa personalkostnader	-216 223	-248 034

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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 067 179	-1 194 534
Avskrivning Markanläggningar	-173 241	-173 241
Avskrivning Markinventarier	-12 325	0
Avskrivning Maskiner och inventarier	-11 272	-30 291
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 264 017	-1 398 067

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	13 327
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	240
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	13 567

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	35 682	33 037
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	8 042
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	319	2 123
Övriga ränteintäkter	842	493
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	36 843	43 694

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-874 174	-527 994
Övriga räntekostnader	-632	0
Övriga finansiella kostnader	-1 500	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-876 306	-527 994

**Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	63 114 119	7 753 210
Mark	760 000	760 000
Standardförbättringar	0	54 946 707
Markanläggning	4 123 016	4 123 016
	67 997 135	67 582 933
Årets anskaffningar		
Byggnader	103 674	414 202
Markinventarier	739 500	0
	843 174	414 202
Omklassificeringar		
Standardförbättringar – omklassificering till byggnad	0	-54 946 707
Byggnader – omklassificering från standardförbättringar	0	54 946 707
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	68 840 309	67 997 135

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Byggnader	-37 590 402	-6 855 457
Standardförbättringar	0	-29 540 411
Markanläggningar	-1 949 614	-1 776 373
	-39 540 017	-38 172 241

Omklassificeringar

Standardförbättringar - omklassificering av ackumulerade avskrivningar till byggnad	0	29 540 411
Byggnader - omklassificering av ackumulerade avskrivningar från standardförbättringar	0	-29 540 411
	0	0

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 067 179	-1 194 534
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	0
Årets avskrivning markanläggningar	-173 241	-173 241
Årets avskrivning markinventarier	-12 325	0
	-1 252 745	-1 367 775

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

Ingående uppskrivningar	36 438 000	36 438 000
	36 438 000	36 438 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	64 485 548	64 895 119

Varav

Byggnader	24 560 212	25 523 717
Mark	37 198 000	37 198 000
Markanläggningar	2 000 161	2 173 402
Markinventarier	727 175	0

Taxeringsvärden

Bostäder	168 000 000	168 000 000
Lokaler	7 392 000	7 392 000

Totalt taxeringsvärde

	175 392 000	175 392 000
<i>varav byggnader</i>	<i>114 200 000</i>	<i>114 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>61 192 000</i>	<i>61 192 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	348 733	387 043
Installationer	216 356	216 356
	565 090	603 399
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	0	-38 309
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	-38 309
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	565 090	565 090
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-273 755	-281 773
Installationer	-216 356	-216 356
	-490 111	-498 129
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	0	38 309
	0	38 309
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-11 272	-30 291
	-11 272	-30 291
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-285 027	-273 755
Installationer	-216 356	-216 356
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-501 383	-490 111
Restvärde enligt plan vid årets slut	63 706	74 978
Varav		
Inventarier och verktyg	63 706	74 978

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början	0	0
Årets anskaffningar		
Pågående byte bottenstammar	13 549 192	0
Vid årets slut	13 549 192	0

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Andra långfristiga fordringar	12 000	12 000
Summa andra långfristiga fordringar	12 000	12 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 113	540
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 113	540

Not 16 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	36 673	40 179
Summa övriga fordringar	36 673	40 179

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	38 123	34 733
Förutbetalda driftkostnader	4 322	1 864
Förutbetalt förvaltningsarvode	162 855	63 961
Förutbetald vattenavgift	54 309	42 481
Förutbetald renhållning	32 718	22 295
Förutbetald kabel-tv-avgift och bredbandsavgift	17 873	14 167
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	4 958
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	310 200	184 459

Not 18 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel	1 244 832	1 212 995
Transaktionskonto	4 379 389	6 068 681
Summa kassa och bank	5 624 221	7 281 677

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	44 822 342	33 715 722
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-436 000	-220 780
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-19 993 842	-12 163 277
Långfristig skuld vid årets slut	24 392 500	21 331 665

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	2,94%	2023-09-28	1 720 000,00	-1 720 000,00	0,00	0,00
SEB	4,30%	2024-12-28	8 860 777,00	0,00	192 600,00	8 668 177,00
SBAB	1,10%	2025-02-12	5 660 445,00	0,00	34 780,00	5 625 665,00
STADSHYPOTEK	4,25%	2025-04-30	0,00	5 700 000,00	0,00	5 700 000,00
STADSHYPOTEK	4,67%	2025-09-01	1 582 500,00	0,00	90 000,00	1 492 500,00
STADSHYPOTEK	4,65%	2025-09-30	0,00	1 720 000,00	30 000,00	1 690 000,00
STADSHYPOTEK	0,83%	2026-09-01	6 707 000,00	0,00	76 000,00	6 631 000,00
STADSHYPOTEK	2,78%	2026-12-30	2 505 000,00	0,00	30 000,00	2 475 000,00
STADSHYPOTEK	3,64%	2026-12-30	0,00	6 000 000,00	60 000,00	5 940 000,00
STADSHYPOTEK	2,94%	2027-01-30	6 680 000,00	0,00	80 000,00	6 600 000,00
Summa			33 715 722,00	11 700 000,00	593 380,00	44 822 342,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera -436 000 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 5 700 000 kr, SEB lån om 8 668 177 kr och SBAB lån om 5 625 665 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 20 Leverantörsskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Leverantörsskulder	724 224	632 867
Summa leverantörsskulder	724 224	632 867

Not 21 Skatteskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skatteskulder	5	4 348
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	334 720	328 160
Debiterad preliminärskatt	-319 594	-300 377
Summa skatteskulder	15 131	32 131

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Not 22 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Lån under betalning	-72 684	0
Medlemmarnas reparationsfonder	110 718	112 718
Skuld för moms	6 279	977
Summa övriga skulder	44 313	113 694

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna sociala avgifter	43 550	43 545
Upplupna räntekostnader	166 168	79 371
Upplupna driftskostnader	48 152	24 603
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	36 341	13 205
Upplupna elkostnader	17 984	19 774
Upplupna värmekostnader	73 506	63 779
Upplupna kostnader för renhållning	0	410
Upplupna revisionsarvoden	23 000	26 000
Upplupna styrelsearvoden	154 600	155 006
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 433	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	726 931	720 756
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 291 665	1 146 450

Not 24 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Företagsinteckning	47 300 000	47 300 000

Not 25 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har föreningen antagit samt registrerat nya stadgar hos bolagsverket.

Bytet av bottenstammarna har färdigställts och anläggningen tagits i drift. Avskrivningar av anläggningen påbörjas i samband med detta.

Styrelsens underskrifter

Uppsala datum enligt elektronisk signatur.

Antje Waern

Annette Eriksson

Gun Johansson

Rebecca Engdahl

Kenth Johansson

Jonas Jalmsell

Erik Lif

Våra revisionsberättelser har lämnats dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

Borev Revision AB
Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Mats Widegren
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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för 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 förutbetalad 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 förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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



Verifikat

Transaktion 09222115557539035348

Dokument

202107 Årsredovisning 2023-2024 ver 2025-01-20
Huvuddokument
29 sidor
Startades 2025-02-12 12:23:36 CET (+0100) av Samira
Elmesiö (SE)
Färdigställt 2025-02-13 11:30:41 CET (+0100)

Initierare

Samira Elmesiö (SE)
Riksbyggen

Signerare

Antje Waern (AW)
Uppsalahus 7



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Antje Maria Waern"
Signerade 2025-02-12 13:16:19 CET (+0100)

Annette Eriksson (AE)
Uppsalahus 7



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNETTE ERIKSSON"
Signerade 2025-02-12 13:17:47 CET (+0100)

Gun Johansson (GJ)
Uppsalahus 7



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GUN
KRISTINA JOHANSSON"
Signerade 2025-02-12 13:19:38 CET (+0100)

Jonas Jalmzell (JJ)
Uppsalahus 7



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JONAS ROBERT JALMSELL"
Signerade 2025-02-12 14:41:54 CET (+0100)

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Verifikat

Transaktion 09222115557539035348

Kenth Johansson (KJ)
Uppsalahus 7



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KENTH JOHANSSON"
Signerade 2025-02-12 15:03:47 CET (+0100)

Rebecca Engdahl (RE)
Uppsalahus 7



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"REBECCA ENGDAHL"
Signerade 2025-02-12 16:27:38 CET (+0100)

Erik Lif (EL)
Uppsalahus 7



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK
LIF"
Signerade 2025-02-12 17:55:36 CET (+0100)

Mats Widegren (MW)
Uppsalahus 7



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATS ERIK WIDEGREN"
Signerade 2025-02-13 10:51:42 CET (+0100)

Tomas Ericson (TE)
Uppsalahus 7



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Tomas Ericson"
Signerade 2025-02-13 11:30:41 CET (+0100)

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Verifikat

Transaktion 09222115557539035348

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Uppsalahus Nr 7, org.nr 717600-6232

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Uppsalahus Nr 7 för räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024-08-31.

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 augusti 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-09-01 – 2023-08-31 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 2 januari 2024 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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

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. Risker 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 Riksbyggens Brf Uppsalahus Nr 7 för räkenskapsåret 2023-09-01 – 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och andamålsenliga 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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



Document history

COMPLETED BY ALL:
13.02.2025 11:32

SENT BY OWNER:
Borev Revision · 13.02.2025 11:24

DOCUMENT ID:
SJhHuSjt1x

ENVELOPE ID:
BkMqr_riYJI-SJhHuSjt1x

DOCUMENT NAME
Brf Uppsalahus nr 7 - RB för digital sign.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Tomas Ericson tomas.ericson@borev.se	Signed Authenticated	13.02.2025 11:32 13.02.2025 11:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/08/28) IP: 85.24.131.81

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i ,RB BRF Uppsalahus nr7 org. Nr 717600-6232 för räkenskapsår 2023-09-01 - 2024-08-31
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.

1. Förvaltaren (Riksbyggen) har skickat material till föreningsrevisorn först efter att jag påtalat jag inte fått något material. Men Borev redan var klara med sin revision.

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

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning handlat enl föreningens stadgar och bostadsrättslagen, varför jag tillstyrker att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 2025-01-29

Mats Widegren

RB BRF Uppsalahus 7

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Uppsalahus Nr 7 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

