

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

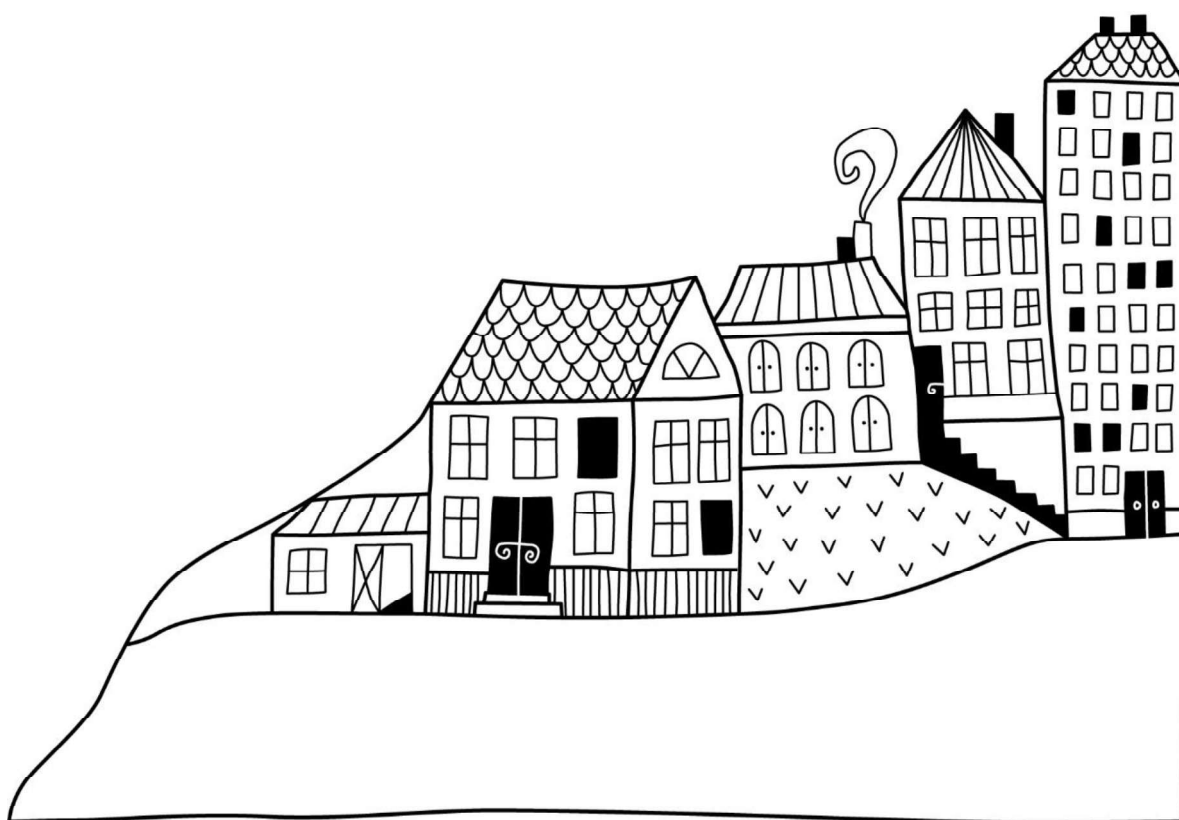
RB BRF Uppsalahus 33
Org nr: 716422-3641





Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Uppsalahus 33
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

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

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Fastighetsuppgifter

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

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

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

Total tomtarea 20 737 m²

Total bostadsarea 6 331 m²

Lokaler bostadsrätt 329 m²

Lokaler hyresrätt 317 m²

Årets taxeringsvärde 141 726 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 143 174 000 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
Bredablick	Teknisk förvaltning
Bredablick	Fastighetsservice

Samfälligheter

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

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

Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Trädgårdsstadens Samfällighetsförening.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 529 tkr och planerat underhåll för 111 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 används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar. Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader. Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m² (BOA+LOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan reviderades i november 2025 och visar på ett underhållsbehov på 894 tkr per år för de närmaste 30 åren. Rekommenderad avsättning till underhållsfond på evig sikt är 877 000 kr per år. Underhållsplanen är aktuell.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll
Beskrivning

År

Entrétag	2012-2013
Fasad	2012-2013
LED-belysning	2015
Pergola och plank	2015
Gemensamma utrymmen	2016
Installationer	2016
Huskropp utvändigt	2016
Rengöring tak, balkonger och carportar	2018
Målning av parkeringslinjer	2018
Rengöring fläktar	2019
Målning av tak	2019
Byte låssystem	2019-2020
Ventilationsåtgärder	2020
Trädfällning	2020
Stamspolning	2021
Byte hängrännor och stuprör	2021
Målning dörrar	2021
Plank och skärmvägg	2022
Utemiljö	2023
Rengöring entrétag, asfalt, fasad	2023
Värmejustering, byte radiatorer	2024
Takbyte (pågår även under 2025-2026)	2024
Trädfällning, plantering av körsbärsträd	2024

Årets utförda underhåll (i kr)
Beskrivning

Belopp

Installationer (ventilation)	110 573
------------------------------	---------



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maeva Hachem	Ordförande	Avgått dec 2025
Lovisa Senby Posse	Ordförande	2026
Håkan Berglund	Sekreterare	Avgått mars 2026
Martin Sandemo	Ledamot	2027
Adrian Moreno Moreno	Ledamot	2026
Robin Ekvall	Ledamot Riksbyggen	Tillsvidare utsedd av Riksbyggen
Magnus Kalm	Ledamot Riksbyggen	Avgått under 2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
André Nilsson	Suppleant	2026
Catharina Wenngren	Suppleant	2026
Samuel Fransson	Suppleant	2026
Svante Karlsson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tomas Ericson, BOREV Revision AB	Auktoriserad revisor	2026
Jan Berghök	Förtroendevald revisor	2026
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Johan Bengtsson	2026	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen gått över till att redovisning enligt K3

Styrelsen har under året lagt ner mycket tid på att jobba med ekonomin.

Styrelsen har tagit fram dokument, har informerat vid stämman och andra

tillfällen, samt haft gårdsträffar med medlemmarna gällande ekonomin och styrelsearbetet.

Olika kostnadsbesparande åtgärder har gjorts.

Vi har haft en första extrastämma där vi beslutat gå ur

Riksbyggen, valt in nya styrelseledamöter samt ändrat stadgarna (Januari 2026, i pdf står det feb men det är jan 2025.

Första stämman var 2025 i dec och andra stämman i jan 2026).

Under året har det stora projektet med takrenovering fortsatt.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 104 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 107 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 9 % från 2026-02-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 204	6 792	6 084	6 083	6 083
Resultat efter finansiella poster	-153	-9 624	289	1 358	1 078
Soliditet %	18	20	33	32	30
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	96	96	97	97	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 043	993	887	887	887
Energikostnad kr/kvm	9	6	2	3	3
Sparande kr/kvm	220	326	220	365	354
Skuldsättning kr/kvm	10 065	8 331	7 544	7 683	7 818
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	10 544	8 728	7 903	8 049	8 190
Räntekänslighet %	10,1	8,8	8,9	9,1	9,2

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. Se not 2 för specifikation över vad som ingår i föreningens nettoomsättning.

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

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.

Upplysning gällande förlust:

Föreningen redovisar en förlust på 153 019 kronor i resultaträkningen för år 2025. Förlusten beror på de ökade räntekostnader som hör till takbytet, samt ökade avskrivningskostnader som uppkommit i samband med övergång till K3-regelverket. Nyckeltalet "sparande kr/kvm" uppgår till 292 kr/kvm.

Styrelsen anser att nuvarande kassaflöde rensat för de extraordinära betalningar kopplat takbytet, tillsammans med den avgiftshöjning som genomfördes 1 januari 2026, är tillräckligt för att finansiera föreningens åtaganden. Med ekonomiska åtaganden avses t.ex. räntekostnader, amorteringar, återinvestering och underhåll av föreningens byggnad.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Bundet		Fritt	
Eget kapital i kr				
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	15 899 988	0	10 130 822	-9 624 066
Disposition enl. årsstämmobeslut			-9 624 066	9 624 066
Reservering underhållsfond		877 000	-877 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-110 573	110 573	
Årets resultat				-153 019
Vid årets slut	15 899 988	766 427	-259 671	-153 019

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	506 756
Årets resultat	-153 019
Årets fondreservering enligt stadgarna	-877 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	110 573
Summa	-412 690

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 412 690

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 203 653	6 804 142
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60 450	79 440
Summa		7 264 103	6 883 582
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 043 307	-13 563 021
Övriga externa kostnader	Not 5	-787 025	-688 037
Personalkostnader	Not 6	-122 859	-112 693
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 579 966	-975 356
Summa rörelsekostnader		-5 533 157	-15 339 107
Rörelseresultat		1 730 946	-8 455 525
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	22 800	58 570
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 906 765	-1 227 111
Summa finansiella poster		-1 883 965	-1 168 541
Resultat efter finansiella poster		-153 019	-9 624 066
Årets resultat		-153 019	-9 624 066



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	69 241 300	70 821 265
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	14 445 758	0
Summa materiella anläggningstillgångar		83 687 057	70 821 265
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	500 000	500 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		500 000	500 000
Summa anläggningstillgångar		84 187 057	71 321 265
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	695	614
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	241 462	456 030
Summa kortfristiga fordringar		242 157	456 644
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	3 640 671	8 415 574
Summa kassa och bank		3 640 671	8 415 574
Summa omsättningstillgångar		3 882 827	8 872 218
Summa tillgångar		88 069 884	80 193 483



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	15 899 988	15 899 988
Fond för yttre underhåll	766 428	0
Summa bundet eget kapital	16 666 416	15 899 988
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-259 671	10 130 822
Årets resultat	-153 019	-9 624 066
Summa fritt eget kapital	-412 690	506 756
Summa eget kapital	16 253 726	16 406 744
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	45 661 676
Summa långfristiga skulder	45 661 676	31 093 717
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	24 561 400
Leverantörsskulder	Not 17	192 970
Skatteskulder	Not 18	20 702
Övriga skulder	Not 19	309 859
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 069 551
Summa kortfristiga skulder	26 154 483	32 693 022
Summa eget kapital och skulder	88 069 884	80 193 483



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
Rörelseresultat	1 730 946	-8 455 525
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 579 966	975 356
	3 310 912	-7 480 169
Erhållen ränta	22 800	58 570
Erlagd ränta	-1 896 580	-1 096 720
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 437 132	-8 518 319
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	174 969	-33 666
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-4 014 175	4 249 030
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 402 074	-4 302 955
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation	-14 445 758	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-14 445 758	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 204 400	-906 900
Upptagna lån	13 300 000	6 400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	12 095 600	5 493 100
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-4 752 232	1 190 145
Likvida medel vid årets början	8 415 574	7 225 429
Likvida medel vid årets slut	3 640 671	8 415 574



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. Under räkenskapsåret har föreningen gått över till K3-regelverk och inga jämförelsetal har räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Räkna 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	20
Byggnad elinstallationer	Komponent	50
Byggnad entrépartier	Komponent	45
Byggnad fasad	Komponent	40
Byggnad fönster	Komponent	45
Byggnad stomme	Komponent	120
Byggnad tak	Komponent	40
Byggnad vatten och avlopp	Komponent	45
Byggnad ventilation	Komponent	35
Byggnad värmesystem	Komponent	45

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder*	6 520 576	6 210 000
Årsavgifter, lokaler*	424 296	404 091
Hyrer, garage	171 000	136 800
Hyrer, p-platser	72 030	41 160
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-600	0
Övriga ersättningar (pant och överlåtelse)	16 360	12 106
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-15

Summa nettoomsättning

7 203 653

6 804 142

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Försäkringsersättningar	60 450	79 440

Summa övriga rörelseintäkter

60 450

79 440

**Not 2 och not 3 har ändrat innehåll och kan inte jämföras mot fg år.

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-110 573	-10 919 833
Reparationer	-529 198	-231 322
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-272 294	-267 030
Samfällighetsavgifter	-1 550 650	-1 533 089
Försäkringspremier	-169 880	-151 678
Återbäring från Riksbyggen	2 300	700
Obligatoriska besiktningar*	-96 226	0
Snö- och halkbekämpning	-81 165	-184 261
Förbrukningsinventarier	-6 980	-4 174
Fastighetsel	-61 163	-42 035
Sophantering och återvinning	-118 149	-178 704
Förvaltningsarvode drift	-49 331	-51 594

Summa driftskostnader

-3 043 307

-13 563 021

*OVK- och Lekplatsbesiktning

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-627 880	-611 895
IT-kostnader	-10 310	-4 618
Arvode, yrkesrevisorer	-19 488	-16 325
Övriga förvaltningskostnader*	-64 081	-31 652
Kreditupplysningar	-1 005	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 921	-13 179
Representation	0	-1 272
Konstaterade förluster hyror/avgifter	1	-3
Medlems- och föreningsavgifter	-5 250	-5 250
Konsultarvoden	-28 068	0
Bankkostnader	-5 528	-3 843
Advokat och rättegångskostnader	-12 494	0
Summa övriga externa kostnader	-787 025	-688 037

*kostnader för K3 övergång, villkorsändring garage, fastighetsdeklaration, stämmoordförande m.m

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-73 383	-68 000
Sammanträdesarvoden	-26 105	-14 750
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	6 000	-3 000
Sociala kostnader	-29 371	-26 943
Summa personalkostnader	-122 859	-112 693

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 579 966	-975 356
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 579 966	-975 356

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	22 672	227
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	57 538
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	47	805
Övriga ränteintäkter	81	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	22 800	58 570



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 906 707	-1 226 972
Övriga räntekostnader	-58	-139
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 906 765	-1 227 111

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	81 360 941	81 360 941
Mark	5 503 000	5 503 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	86 863 941	86 863 941

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

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

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 579 966	-975 356
-----------------------------	------------	----------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-17 622 642	-16 042 676
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

69 241 300	70 821 265
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	63 738 299	65 318 265
Mark	5 503 000	5 503 000

Taxeringsvärden

Bostäder	77 000 000	79 000 000
Lokaler	4 792 000	4 240 000
Småhus	59 934 000	59 934 000

Totalt taxeringsvärde

141 726 000	143 174 000
--------------------	--------------------

varav byggnader

<i>90 641 000</i>	<i>89 934 000</i>
-------------------	-------------------

varav mark

<i>51 085 000</i>	<i>53 240 000</i>
-------------------	-------------------

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation

	2025-12-31	2024-12-31
Takarbetet	14 445 758	0
Summa andra långfristiga fordringar	14 445 758	0

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	500 000	500 000
Summa andra långfristiga fordringar	500 000	500 000

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	695	614
Summa övriga fordringar	695	614

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	22 672	0
Förutbetalda försäkringspremier	181 021	169 880
Förutbetalt förvaltningsarvode	30 375	156 970
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	7 394	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	129 180
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	241 462	456 030

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
SBAB	2 200 000	0
Transaktionskonto (Swedbank)	1 440 671	8 415 574
Summa kassa och bank	3 640 671	8 415 574

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	70 223 076	58 127 476
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-905 400	-424 400
Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-23 656 000	-26 609 359
Långfristig skuld vid årets slut	45 661 676	31 093 717

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,93%	2026-01-23	0,00	7 200 000,00	108 000,00	7 092 000,00
SWEDBANK	3,80%	2026-03-25	10 655 000,00	0,00	130 000,00	10 525 000,00
SWEDBANK	2,89%	2026-04-24	0,00	6 100 000,00	61 000,00	6 039 000,00
SWEDBANK	3,49%	2027-03-25	10 654 823,00	0,00	130 000,00	10 524 823,00
SBAB	2,66%	2027-05-11	11 879 711,00	0,00	0,00	11 879 711,00
SWEDBANK	3,10%	2028-01-25	8 329 648,00	0,00	450 000,00	7 879 648,00
SWEDBANK	3,00%	2028-12-21	6 400 000,00	0,00	96 000,00	6 304 000,00
STADSHYPOTEK	1,70%	2029-06-30	10 208 294,00	0,00	229 400,00	9 978 894,00
Summa			58 127 476,00	13 300 000,00	1 204 400,00	70 223 076,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 905 400 kr 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 Swedbank lån om 10 525 000 kr, 7 092 000 kr och 6 039 000 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 64 201 076 kr

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	51 034	4 377 709
Ej reskontraförda leverantörsskulder	141 936	0
Summa leverantörsskulder	192 970	4 377 709

Not 18 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	17 957	17 957
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	5 264	0
Debiterad preliminärskatt	-2 519	0
Summa skatteskulder	20 702	17 957

Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	179 004	128 921
Medlemmarnas reparationsfonder	130 855	130 855
Summa övriga skulder	309 859	259 776

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	20 627	22 592
Upplupna räntekostnader	225 886	215 701
Upplupna driftskostnader	3 288	39 334
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 869	36 806
Upplupna elkostnader	2 199	11 286
Upplupna kostnader för renhållning	11 022	0
Upplupna revisionsarvoden	16 750	14 000
Upplupna styrelsearvoden	65 650	71 900
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 250	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	709 011	467 822
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 069 551	879 441

Not 21 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	76 809 200	76 809 200

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Takbytet är under pågående process men kommer att slutföras under 2026.



Styrelsens underskrifter

Uppsala, datum enligt elektroniska signaturer.

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-05-12

Håkan Berglund

Lovisa Senby Posse

Adrian Moreno Moreno,

Martin Sandemo

André Nilsson
Tjänstgörande Suppleant för Robin Ekvall

Våra revisionsberättelser har lämnats dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
Borev Revision AB

Jan Berghök
Förtroendevald revisor



RB BRF Uppsalahus 33

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Uppsalahus 33 i samarbete med Riksbyggen

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

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577957527

Dokument

202133 Årsredovisning - 2025
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2026-05-13 10:52:02 CEST (+0200) av Samira Elmesjö (SE)
Färdigställt 2026-05-19 09:08:56 CEST (+0200)

Initierare

Samira Elmesjö (SE)
Riksbyggen
samira.elmesioo@riksbyggen.se

Signerare

Lovisa Sénby Posse (LSP)
senby.posse@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LOVISA SENBY POSSE"
Signerade 2026-05-18 09:54:49 CEST (+0200)

Adrian Moreno Moreno (AMM)
adria90@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ADRIAN MORENO MORENO"
Signerade 2026-05-13 10:58:47 CEST (+0200)

Tomas Ericson (TE)
tomas.ericson@borev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Tomas Ericson"
Signerade 2026-05-19 09:08:56 CEST (+0200)

Jan Berghöök (JB)
jan.berghook@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN BERGHÖÖK"
Signerade 2026-05-18 14:39:03 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577957527

Håkan Berglund (HB)

hakanb.berglund@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HÅKAN BERGLUND"

Signerade 2026-05-17 09:40:25 CEST (+0200)

Martin Sandemo (MS)

martinschoeps1@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARTIN SCHOEPS"

Signerade 2026-05-13 10:57:11 CEST (+0200)

André Nilsson (AN)

andre.v.nilsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDRÉ NILSSON"

Signerade 2026-05-15 10:27:04 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Uppsalahus nr 33, org.nr 716422-3641

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Uppsalahus nr 33 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Uppsalahus nr 33 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2026 09:11

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 18.05.2026 21:50

DOCUMENT ID:

ByWs6yFJMe

ENVELOPE ID:

Bkxj6JKJGI-ByWs6yFJMe

DOCUMENT NAME:

Brf Uppsalahus nr 33 - Revisionsberättelse 2025 - digital
sign.pdf

2 pages

SHA-512:

724ef9f5ad49e1df0ee515d286cf10ab163b0c05e292494
3e188eb25cc3a7b5152044930e68cd9593989a4bf6432
d8b18ebba26fb2b1173a615d6d02da9e2ae6

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Tomas Ericson	Signed	19.05.2026 09:11	eID	Swedish BankID
tomas.ericson@borev.se	Authenticated	19.05.2026 09:09	Low	IP: 85.24.131.81

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

Attachments

No attachments related to this 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB BRF Uppsalahus 33, org. nr. 716422-3641

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i RB Brf Uppsalahus 33, org. nr. 716422-3641 för räkenskapsår 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 revisionssed 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, 18 maj 2026

Uppsala 25

Ort och datum



Jan Berghöök

Av föreningsstämman utsedd internrevisor