

Årsredovisning

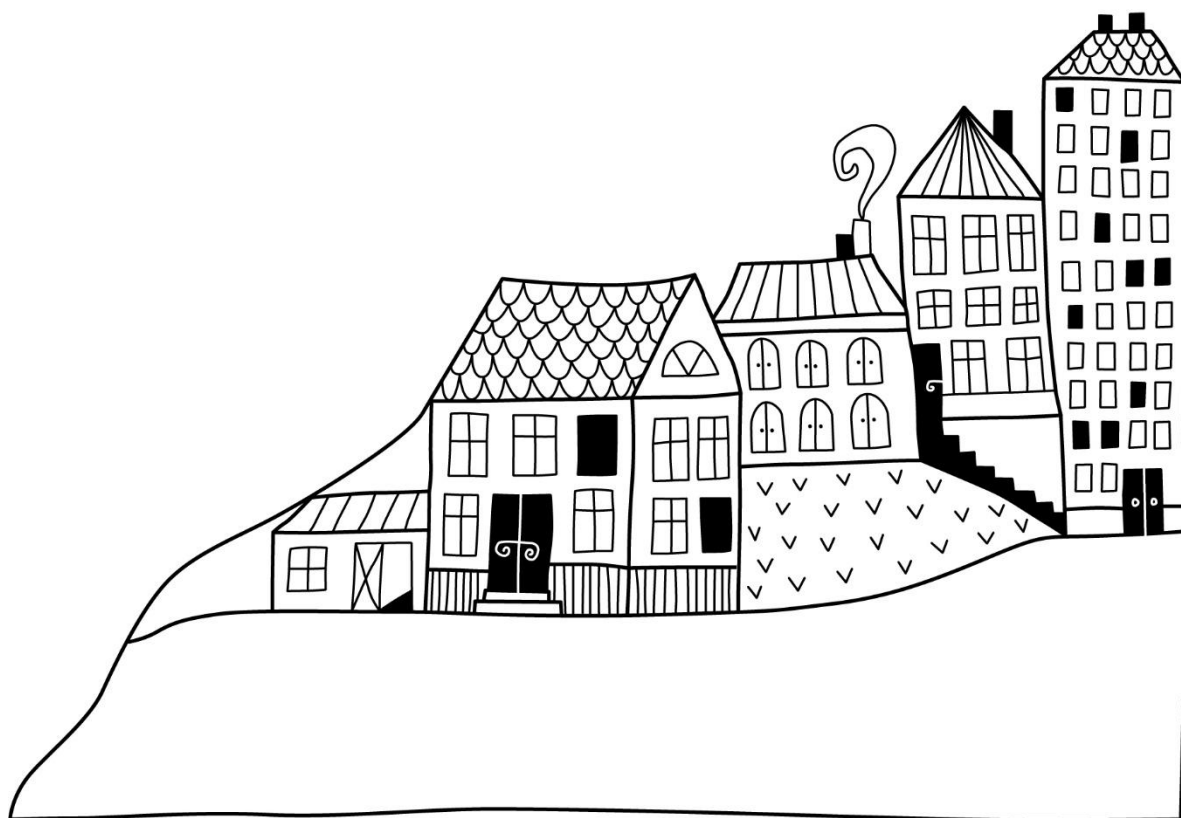
Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Uppsalahus nr 30
Org nr: 716401-4255

2025-01-01 – 2025-12-31



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Uppsalahus nr 30
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

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.

Föreningen har sitt säte i Uppsala Kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-01-11. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-10-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-02.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Sävja 1:81 och 1:82 i Uppsala kommun med totalt 173 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt. Byggnaderna är uppförda 1989.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	52
3 rum och kök	16
4 rum och kök	69
5 rum och kök	36

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	1
Garage	111
Garage med laddplats	25
P-platser	90

Total tomtarea	47 487 m ²
Total bostadsarea	15 796 m ²
Lokaler bostadsrätt	502 m ²
Garagelokaler	1 758 m ²
Lokaler hyresrätt	10 m ²
Total lokalarea	2 270 m ²

Årets taxeringsvärde	238 703 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	219 400 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal:

Verksamhet	Yta m²	Löptid
On Tower Sweden AB, antennplats	10	Tills vidare

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	Lokalvård
HSB Boservice	Fastighetsservice
OTIS AB	Hisservice
KIWA Inspecta Sweden AB	Hissbesiktning
Vattenfall	El och värme
Uppsala Vatten & Avfall	Vatten samt avfallshantering
Returpapperscentralen	Avfallshantering
Telia Sverige AB	Bredband och larm undercentral
Tele2 AB	Bredband, IP-telefoni & kabel-tv
Certego	Nyckelhantering
Hi3G Access AB	Styrelsetelefon och bredband tvättstugor

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 916 tkr och planerat underhåll för 846 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: uppdaterades senast i september 2025 och visar på ett underhållsbehov på 6 252 tkr per år (snittkostnad) för de närmaste 30 åren. I snittkostnaden ingår fastigheternas komponentbyten. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 221 tkr enligt underhållsplanens rekommendation. Underhållsplanen och rekommendationen till avsättning av yttre fond är båda upprättade enligt K3, eftersom föreningen under räkenskapsåret övergått från K2 till K3.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp (i kr)
Årsservice ventilationsaggregat	65 649
Underhåll värmesystem	179 399
Sugning & renspolning av 29 st dagvattenbrunnar	29 865
Mark och asfalteringsarbeten	42 200
Rensning hängrännor	119 131
Arbete med bommar	99 148
Målning av fönster och fönsterdörrar	310 500

Planerade underhåll

Beskrivning	Årtal
Byte tvättmaskiner och torktumlare	2026
Hissmodernisering	2026
Målning träpaneler	2027
Byte garageportar	2027
Byte tegelpannor på tak	2029
Fönsterbyte hushåll	2029

Tidigare utfört underhåll	
Beskrivning	År
Ombyggnad av tvättstuga till samlingslokal, etapp 2	2019
Byte till LED-lampor i armaturer vid garage och entréer	2019
Ny energideklaration	2019
Nya gästparkeringar och flytt av depå	2019
Upprustning av lekplatser	2020
Nytt bokningssystem i tvättstugor	2020
Nya fläktaggregat i höghusen	2021
OVK	2021
Nya ytterdörrar till källare	2021
Laddplatser för elbilar i garagelänga	2021
Trädfällning och andra yttre arbeten	2021
Fortsatt utbyggnad av laddplatser för elbilar	2022
Stamspolning i alla byggnader	2022
Intrimning av luftflöden i höghusen	2022
Radonmätning	2022
Byte LED-armaturer i garage	2023
Rengöring av tak och hängrännor	2023
Asfaltering	2023
Demontering och montering tvättmaskin	2024
Värmesystem	2024
OVK, Ventilationsaggregat med filterbyten	2024
Huskropp utvändigt (tak och hängrännor)	2024
Huskropp invändigt (elarbeten, batteribyen)	2024
Markytor (byte av sand i sandlåda)	2024

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Dimitrios Papageorgiu	Ordförande	2027
Mats Törngren	Sekreterare	2027
Lena Apelthun	Vice ordförande	2027
Billy Berglund	Ledamot	2026
Gustaf Borgström	Ledamot	2026
Olof Nesterud	Ledamot	2026
Dan Holmberg	Ledamot Riksbyggen	Tillsvidare utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Agnes Sic	Suppleant	2026
Anna Britt Olsson	Suppleant	2026
Malgorzata Madej	Suppleant	2026
Pia Friberg	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Josefine Olsson, av Borev Revision AB utsedd revisorssuppleant	Revisor	2026
Peter Sandberg	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mats Makvandi Karlsson	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andrzej Madej (sammankallande)	2026
Lars Apelthun	2026
Lovisa Olsson Makama	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

För Brf Uppsalahus 30 har 2025 varit ett på vissa sätt annorlunda år, åtminstone om man tittar i redovisningen. Bokslutet visar ett underskott på nästan en miljon kronor samtidigt som kassan förstärkts med närmare två miljoner. Förklaringen till de motstridiga signalerna är att föreningen övergått till ett nytt redovisningssystem som på ett bättre sätt tar hänsyn till hur olika funktioner i våra fastigheter förslits och behöver underhållas eller ersättas. I de allra flesta fall betyder det att den beräknade livslängden för enskilda så kallade komponenter förkortats betydligt och att den redovisade årliga kostnaden, avskrivningen, ökat avsevärt och resultatet därmed försämrats. Samtidigt har 2025 varit ett lugnt år på underhållssidan vilket gjort att mer pengar stannat kvar i föreningen och kassan kunnat förstärkas. För 2026 är bilden en annan. Vi har under våren för tre miljoner kronor bytt ut alla våra sex hissar och vi fortsätter med reparationer och målningsarbeten på fönster, projekt som sliter på kassan men som har lång varaktighet och alltså i det nya systemet inte belastar det redovisade resultatet på samma tunga sätt. Sammantaget är föreningens situation fortsatt stabil. Räntorna är inte tillbaka på de extremt låga nivåerna från tidigare men är ändå betydligt lägre än för ett par år sedan. Vart den saken tar vägen framöver är förstås omöjligt att säga men i skrivande stund finns åtminstone inga tydliga tecken på att nya chocknivåer är att vänta.

Hur ekonomin är utvecklar sig står föreningen på ett annat sätt inför en spännande framtid. Nya och mer konkreta planer på utbyggnaden av Sävja, spårvägen och förbindelsen med järnvägsstationen i Bergsbrunna har nyligen presenterats. Och alltihop börjar hos oss, de första spadtagen tas för hus som blir våra närmaste grannar. Någon exakt tidsplan finns ännu inte men om inte alltför många år ska allt vara klart så våra medlemmar kan se fram emot nya kommunikationer och utbyggd service på många sätt.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 230 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 232 personer.

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna för bostäder samt lokaler med 9% fr.o.m. 2026-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	15 111	14 273	13 643	13 282	13 257
Resultat efter finansiella poster	-1 383	-5 041	-1 274	2 395	-152
Soliditet %	18	18	21	21	19
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	90	93	87	93	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	867	824	786	764	764
Energikostnad kr/kvm	253	239	214	184	190
Sparande kr/kvm	186	64	104	247	277
Skuldsättning kr/kvm	5 857	5 912	6 076	6 130	6 626
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 492	6 553	6 736	6 795	7 345
Räntekänslighet %	7,5	7,9	8,6	8,9	9,6

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 årsavgifter se not 2.

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. Hushållsel ingår ej.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder 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 (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Under räkenskapsåret har föreningen fått ett negativt resultat som till stor del beror på avskrivningar på materiella anläggningstillgångar. Detta beror på att föreningen under året övergått till K3-regelverket vilket motsvarat att avskrivningar på fastigheternas byggnadskomponenter ökat från 1 586 tkr (2024) till 3 891 tkr (2025). Avskrivningar är ej likviditetspåverkande. Trots årets negativa resultat har föreningen under året haft ett positivt kassaflöde om 1 840 tkr samt ett sparande om 186 kr/kvm. För att föreningen ska kunna fortsätta finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna för både bostäder och lokaler med 9% fr.o.m. 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	14 646 022	6 968 293	8 111 433	−5 040 654
Disposition enl. årsstämmobeslut			−5 040 654	5 040 654
Reservering underhållsfond		1 221 000	−1 221 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−845 891	845 891	
Årets resultat				−1 383 243
Vid årets slut	14 646 022	7 343 402	2 695 670	−1 383 243

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 070 779
Årets resultat	−1 383 243
Årets fondreservering enligt stadgarna	−1 221 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	845 891
Summa	1 312 427

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	1 312 427
--	------------------

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	15 111 136	14 273 201
Övriga rörelseintäkter	Not 3	184 099	102 262
Summa		15 295 235	14 375 463
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	–8 962 036	–12 506 727
Övriga externa kostnader	Not 5	–716 867	–661 188
Personalkostnader	Not 6	–322 952	–292 969
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	–3 891 062	–1 586 430
Summa rörelsekostnader		–13 892 917	–15 047 314
Rörelseresultat		1 402 318	–671 851
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 8	0	2 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	49 586	183 718
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	–2 835 147	–4 554 521
Summa finansiella poster		–2 785 561	–4 368 803
Resultat efter finansiella poster		–1 383 243	–5 040 654
Årets resultat		–1 383 243	–5 040 654

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	125 099 216	128 408 284
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	447 573
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	26 250	0
Summa materiella anläggningstillgångar		125 125 466	128 855 856
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	25 730	25 730
Andra långfristiga fordringar	Not 15	262 500	262 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		288 230	288 230
Summa anläggningstillgångar		125 413 696	129 144 086
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	108 392	10 693
Övriga fordringar	Not 17	53 538	53 012
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	727 692	681 510
Summa kortfristiga fordringar		889 622	745 215
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	6 542 208	4 702 478
Summa kassa och bank		6 542 208	4 702 478
Summa omsättningstillgångar		7 431 830	5 447 693
Summa tillgångar		132 845 526	134 591 779

Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	14 646 022	14 646 022
Fond för yttre underhåll	7 343 402	6 968 293
Summa bundet eget kapital	21 989 424	21 614 315
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	2 695 670	8 111 433
Årets resultat	-1 383 243	-5 040 654
Summa fritt eget kapital	1 312 427	3 070 779
Summa eget kapital	23 301 851	24 685 095
SKULDER		
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	105 811 305
Leverantörsskulder	Not 21	1 211 113
Skatteskulder	Not 22	55 867
Övriga skulder	Not 23	192 582
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	2 272 806
Summa kortfristiga skulder	109 543 674	109 906 685
Summa eget kapital och skulder	132 845 526	134 591 779

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 402 318	−671 851
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 891 062	1 586 430
	5 293 380	914 579
Erhållen ränta	4 394	183 718
Erlagd ränta	−2 891 480	−4 719 602
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 406 294	−3 621 305
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning −, minskning +)	−99 215	−493 144
Rörelseskulder (ökning +, minskning −)	779 148	−11 160
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 086 227	−4 125 609
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark*	−224 038	0
Investeringar i inventarier	0	−356 250
Investeringar i pågående byggnation	−26 250	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	−250 288	−356 250
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−996 209	−2 967 688
Utdelning	0	2 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	−996 209	−2 965 688
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 839 730	−7 447 554
Likvida medel vid årets början	4 702 478	12 150 032
Likvida medel vid årets slut	6 542 208	4 702 478

*För mer info se not 11 och not 16.

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 2025 har föreningen övergått till K3-regelverket. 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. 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.

Nyckeltal - upplysning

2025 är det första räkenskapsåret med regelverket K3, nyckeltalen har ej räknats om.

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
Byggnader (uppdelad i komponenter)	Linjär	15-120

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*	13 212 816	12 583 800
Årsavgifter, lokaler	447 228	425 928
Hyror, bostäder	600	600
Hyror, lokaler	10 800	10 800
Hyror, garage	673 679	587 509
Hyror, p-platser	231 682	175 800
Hyror, övriga	0	38 944
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-924	-600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 198	-6 959
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 819	-1 084
Elavgifter	20 523	14 349
Kabel-tv-avgifter**	487 155	417 276
Övriga lokalintäkter	7 300	8 495
Övriga ersättningar	26 297	18 340
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	4
Summa nettoomsättning	15 111 136	14 273 201

***I årsavgifterna ingår värme, vatten och ett förråd.*

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	3 480	102 262
Försäkringsersättningar	180 619	0
Summa övriga rörelseintäkter	184 099	102 262

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-845 891	-4 604 762
Reparationer	-916 026	-946 363
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-535 282	-405 990
Försäkringspremier	-390 809	-348 949
Kabel- och digital-TV	-548 563	-546 286
Pcb/Radonsanering	0	-11 086
Återbäring från Riksbyggen	1 600	500
Serviceavtal	-12 063	-44 967
Obligatoriska besiktningar	-44 962	-128 800
Snö- och halkbekämpning	-27 856	-67 650
Statuskontroll	-8 219	0
Förbrukningsinventarier	-36 417	-42 064
Vatten	-1 320 744	-1 104 420
Fastighetsel	-508 923	-573 331
Uppvärmning	-2 754 478	-2 632 728
Sophantering och återvinning	-315 485	-404 794
Förvaltningsarvode drift	-697 918	-645 038
Summa driftskostnader	-8 962 036	-12 506 727

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-495 718	-475 924
Lokalkostnader	-750	0
Resekostnader	0	-209
IT-kostnader	-21 412	-7 896
Arvode, yrkesrevisorer	-27 900	-26 550
Övriga förvaltningskostnader*	-6 150	-26 581
Kreditupplysningar	-11 043	-1 275
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-26 129	-21 774
Representation	-18 931	-3 399
Kontorsmateriel	-7 011	-8 339
Telefon och porto	-38 538	-28 365
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-1 156
Medlems- och föreningsavgifter	-12 975	-12 975
Konsultarvoden	-2 625	0
Bankkostnader	-7 598	-6 715
Övriga externa kostnader	-40 087	-40 032
Summa övriga externa kostnader	-716 867	-661 188

**påminnelsehantering, kreditupplysning, admin andrahandsuthyrning m.m*

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Sammanträdesarvoden*	-31 445	-165 050
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare*	-250 000	-67 850
Övriga kostnadsersättningar	-852	-937
Sociala kostnader	-40 655	-59 133
Summa personalkostnader	-322 952	-292 969

**Enligt stämmobeslut 2024 och 2025 utgår fast arvode till styrelsen om 250 tkr; samt ett sammanträdesarvode per styrelsemöte om 850 kr. Total differens i summa personalkostnader mellan åren beror på att en styrelsemedlem retroaktivt fått utbetalt för tidsredovisning för åren 2021-2024.*

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-3 784 142	-1 447 717
Avskrivning Markanläggningar	-106 920	-22 594
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-66 690
Avskrivning Installationer	0	-49 429
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 891 062	-1 586 430

Not 8 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Utdelning på aktier Telia, 1 000 andelar	0	2000

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	47 934	182 166
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 126	841
Övriga ränteintäkter	526	710
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	49 586	183 718

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 835 031	-4 554 496
Övriga räntekostnader	-116	-25
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 835 147	-4 554 521

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	150 803 802	150 803 802
Mark	8 856 313	8 856 313
Tillkommande utgifter	1 667 250	1 667 250
Markanläggning	564 860	564 860
Markinventarier	141 469	141 469
	162 033 694	162 033 694
Årets omklassificeringar		
Tillkommande utgifter – till byggnader	–1 667 250	0
Byggnader – från tillkommande utgifter	1 667 250	0
Markanläggningar – från installationer (se not 12)	588 550	0
	588 550	0
Årets anskaffningar		
Markanläggningar - Laddstolpar	134 422	0
	134 422	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	162 756 666	162 033 694
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	–32 059 913	–30 612 196
Tillkommande utgifter	–1 017 330	–950 640
Markanläggningar	–406 698	–384 104
Markinventarier	–141 469	–141 469
	–33 625 410	–32 088 409
Omklassificeringar – ackumulerade avskrivningar		
Markanläggning – från installationer (se not 12)	–140 977	0
	–140 977	0
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	–3 784 142	–1 447 717
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	–66 690
Årets avskrivning markanläggningar	–106 920	–22 594
	–3 891 062	–1 537 001
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	–37 657 449	–33 625 410
Restvärde enligt plan vid årets slut	125 099 216	128 408 284

Taxeringsvärden

Bostäder	215 000 000	207 000 000
Lokaler	23 703 000	12 400 000

Totalt taxeringsvärde

	238 703 000	219 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>178 800 000</i>	<i>151 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>59 903 000</i>	<i>68 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
--	-------------------	-------------------

Vid årets början

Maskiner och inventarier	544 569	544 569
Inventarier och verktyg	704 685	704 685
Installationer	588 550	232 300
	1 837 804	1 481 554

Årets anskaffningar

Installationer	0	356 250
	0	356 250

Årets omklassificeringar

Installationer – till markanläggningar (se not 11)	-588 550	0
	-588 550	0

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

1 249 254	1 837 804
------------------	------------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Maskiner och inventarier	-544 569	-544 569
Inventarier och verktyg	-704 685	-704 685
Installationer	-140 977	-91 548
	-1 390 231	-1 340 802

Årets avskrivningar

Installationer	0	-49 429
	0	-49 429

Omklassificeringar – ackumulerade avskrivningar

Installationer – till markanläggningar (se not 11)	140 977	0
	140 977	0

Ackumulerade avskrivningar

Maskiner och inventarier	-544 569	-544 569
Inventarier och verktyg	-704 685	-704 685
Installationer	0	-140 977

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-1 249 254	-1 390 231
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

0	447 573
----------	----------------

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Pågående arbeten	26 250	0
Vid årets slut	26 250	0

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	42 700	42 700
Värdereglering av andra aktier, andelar och värdepapper	-16 970	-16 970
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	25 730	25 730

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	262 500	262 500
Summa andra långfristiga fordringar	262 500	262 500

Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	18 776	10 693
Kundfordringar*	89 616	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	108 392	10 693

*Beslut Naturvårdsverket, kommande bidrag för årets investering av laddstolpar.

Not 17 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	53 538	53 012
Summa övriga fordringar	53 538	53 012

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	45 192	0
Förutbetalda försäkringspremier	416 447	390 809
Förutbetalt förvaltningsarvode	125 697	123 930
Förutbetald renhållning	363	26 229
Förutbetald kabel-tv-avgift	136 996	136 839
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 998	3 704
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	727 692	681 510

Not 19 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	3 087	3 814
Bankmedel (SHB och SBAB)	2 750 818	3 748 076
Transaktionskonto	3 788 303	950 588
Summa kassa och bank	6 542 208	4 702 478

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	105 811 305	106 807 514
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-105 811 305	-106 807 514
Summa övriga skulder till kreditinstitut	0	0

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
Stadshypotek	2,29%	2026-06-03	28 152 005,00	0,00	340 700,00	27 811 305,00
Danske Bank	2,18%	2026-03-02	78 655 509,00	0,00	655 509,00	78 000 000,00
Summa			106 807 514	0,00	996 209	105 811 305

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi samtliga lån 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 21 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	756 714	886 932
Ej reskontraförda leverantörsskulder	454 399	356 250
Summa leverantörsskulder	1 211 113	1 243 182

Not 22 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskuld	55 867	33 508
Summa skatteskulder	55 867	33 508

Not 23 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	84 033	85 350
Skuld för moms	1 490	1 415
Skuld sociala avgifter och skatter	107 061	35 742
Clearing	-2	0
Summa övriga skulder	192 582	122 507

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	4 788	30 744
Upplupna räntekostnader	193 445	249 778
Upplupna driftskostnader	27 188	9 565
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	360 786	157 567
Upplupna elkostnader	48 731	54 818
Upplupna värmekostnader	321 511	350 460
Upplupna revisionsarvoden	24 775	24 775
Upplupna styrelsearvoden	50 444	97 850
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 448	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 230 690	724 417
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 272 806	1 699 974

Not 25 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	143 500 000	143 500 000

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

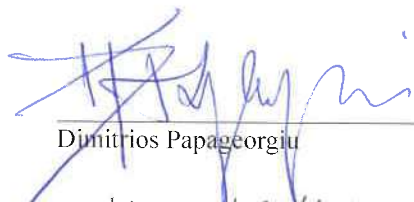
Föreningen har fått bidrag beviljat från Naturvårdsverket gällande investeringen av 8st laddstolpar som anskaffades 2025. Detta går även att följa upp i Not 16.

Styrelsens underskrifter

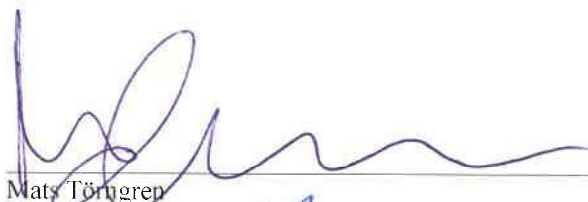
Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-05-18

UPPSALA 28 MAJ 2026

Ort och datum



Dimitrios Papageorgiou



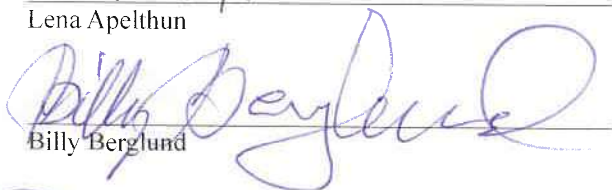
Mats Törnigren



Lena Apelthun



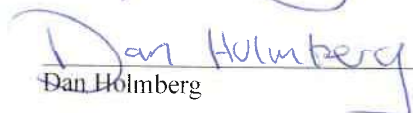
Gustaf Borgström



Billy Berglund



Olof Nesterud



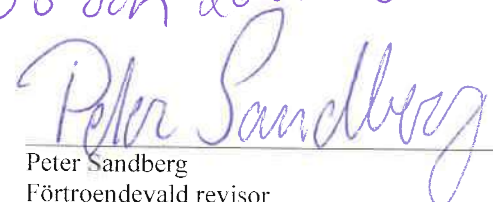
Dan Holmberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

2026-06-08 och 2026-06-01



Josefine Olsson,
inträdande revisorssuppleant
Borev Revision AB



Peter Sandberg
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Uppsalahus Nr 30, org.nr 716401-4255

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Uppsalahus Nr 30 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den externa revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den externa revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Uppsalahus Nr 30 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den externa revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den externa revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Josefine Olsson
Extern revisor

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Peter Sandberg
Förtroendevald revisor

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

RB BRF Uppsalahus nr 30

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Uppsalahus nr 30 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

