

---

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Uppsalahus nr 30  
Org.nr: 716401-4255



# Brf Uppsalahus 30



- Tavlans plats
- Avgiftsbelagd besöksparkering
- Kvartershus
- Garage



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning .....	9
Balansräkning .....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter .....	13



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Uppsalahus nr 30  
för härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

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

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

I resultatet -1 274 tkr ingår avskrivningar med 1 583 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 309 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### 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 (tidigare Proinova AB) försäkringsmäklare. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning		Dessutom tillkommer		
Standard	Antal	Användning	Antal	Kommentar
2 rum och kök	52	Antal lokaler	1	
3 rum och kök	16	Antal garage	136	Varav 17 med laddplatser
4 rum och kök	69	Antal p-platser	90	
5 rum och kök	36			

Total tomtarea	47 487 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	15 796 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	2 270 m <sup>2</sup>

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

**Föreningens väsentliga lokalavtal:**

<b>Verksamhet</b>	<b>Yta m<sup>2</sup></b>	<b>Löptid</b>
3G Infrastructure Services AB, antennplats	10	Tills vidare
Uppsala Kommun, gruppboende	502	Tills vidare

Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Uppland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

**Föreningen har ingått följande avtal**

<b>Leverantör</b>	<b>Avtal</b>
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Lokalvård
HSB Boservice	Fastighetservice
OTIS AB	Hisservice
KIWA Inspecta Sweden AB	Hissbesiktning
Vattenfall	El och värme
Uppsala Vatten & Avfall	Vatten samt avfallshantering
Returpappercentralen	Avfallshantering
Telia Sverige AB	Bredband och larm undercentral
Tele2 AB	Bredband, IP-telefoni & kabel-tv
Hi3G Access AB	Styrelsetelefon och bredband tvättstugor
Certego	Nyckelhantering

### 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 1 486 tkr och planerat underhåll för 1 568 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2019 och visar på ett underhållsbehov på 3 006 tkr per år för perioden 2020-2049. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 950 tkr (163 kr/m<sup>2</sup>) enligt underhållsplanens rekommendation.

Föreningens sammanlagda underhållsfond uppgår vid bokslutsdatum till 8 623 tkr (477 kr/m<sup>2</sup>).

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

### Viktigare underhållsarbeten och investeringar 2019-2023

Beskrivning	År
Ombyggnad av tvättstuga till samlingslokal, etapp 2	2019
Byte till LED-lampor i armaturer vid garage och entréer	2019
Ny underhållsplan	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

### Planerade arbeten för 2024

	År
Byte radiatorventiler och styrventiler	2024
Takreovering	2024
Underhåll lekplatser	2024



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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Dimitrios Papageorgiu	Ordförande	2025
Mats Törngren	Sekreterare	2025
Lena Apelthun	Vice ordförande	2025
Pia Friberg	Ledamot	2024
Olof Nesterud	Ledamot	2024
Billy Berglund	Ledamot	2024
Dan Holmberg	Ledamot Riksbyggen	Tills vidare, utsedd av Riksbyggen

#### Styrelsesuppleanter

<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Suppleant	2024
Suppleant	2024
Suppleant	2024
Suppleant	2024
Suppleant Riksbyggen	Tills vidare, utsedd av Riksbyggen

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Tomas Ericson, Borev Revision AB	Auktoriserad revisor	2024
Peter Sandberg	Förtroendevald revisor	2024

#### Revisorssuppleanter

<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
2024

#### Valberedning

<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Sammanställande	2024
	2024

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Verksamhetsberättelse

Som förbådat redan i förra årets bokslutsrapport slutade året 2023 för Brf Uppsalahus 30 med förlust, trots vår första avgiftshöjning på över 10 år. Orsaken finns huvudsakligen att söka i den serie räntehöjningar Riksbanken genomförde under perioden och som till slut nästan tredubblade våra räntekostnader. Ändå stannade förlusten vid 1,2 miljoner kronor och med avskrivningarna på 1,5 miljoner kronor borträknade kunde vi alltså lägga året till handlingarna med en aningen förstärkt kassa.

Annorlunda ser det ut för innevarande år. Föreningen har efter en ny avgiftshöjning budgeterat för ett underskott på 2,7 miljoner kronor. Det höga ränteläget vid ingången till 2024 är en viktig del av bakgrunden till detta men mycket betydelsefullt är också att vi under året genomför det största enskilda upprustningsprojektet på mycket lång tid när hela värmesystemet renoveras för närmare 4 miljoner kronor.

Exakt var årets resultat hamnar är svårt att säga. När detta skrivs går diskussionen hög om förväntningar på flera räntesänkningar under resten av året. Om så sker påverkar det direkt vårt resultat i positiv riktning. Även en del andra kostnadsposter kan komma att utvecklas gynnsamt. Vilket resultatet än blir är föreningens ekonomi fortsatt mycket solid. Vi har en välfylld kassa och tål betydande svängningar i den ekonomiska omvärlden.

Vad allt detta betyder för den närmaste framtiden är dock ännu oklart. Föreningens avsikt är att möta det höjda kostnadsläget med rimliga avgiftshöjningar till dess intäkter och kostnader åter är i långsiktig balans. Det är inte osannolikt att det medför en höjning även inför 2025.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 226 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 233 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-01-01 då den höjdes med 3 %.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

Föreningen använder Riksbyggens elektroniska fakturahanteringssystem vilket sparar brevgång och papper. Bokslutet är upprättat i datamiljö utan användandet av papper. Samtliga hushållsavfall källsorteras. Föreningen använder fjärrvärme vilket är ett miljövänligt uppvärmningssätt. Utomhus- och inomhusbelysning i gemensamma utrymmen är bytt till LED.



## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	13 196	12 824	12 807	12 821	12 854
Resultat efter finansiella poster	-1 274	2 395	-152	1 872	1 535
Soliditet %	21	21	19	19	18
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	87	93	93	90	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	786	764	764	765	767
Energikostnad kr/kvm	214	184	190	185	186
Sparande kr/kvm	104	247	277	247	239
Skuldsättning kr/kvm	6 076	6 130	6 626	6 680	6 733
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 736	6 795	7 345	7 404	7 464
Räntekänslighet %	8,6	8,9	9,6	9,7	9,7

### Förklaring till nyckeltal

#### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. För mer information som ingår i nettoomsättning se i 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. I begreppet 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 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. Hushållsel ingår inte i beräkningen.

#### Sparande:

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

#### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

#### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

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

### Uppllysning vid förlust

Årets underskott, 1 274 160 kronor, förklaras huvudsakligen av kraftiga räntehöjningar under året samtidigt som också andra kostnader på grund av inflationstrycket ökat mer än vanligt.

Föreningen avser att möta det höjda kostnadsläget med successiva avgiftshöjningar till dess intäkter och kostnader åter är i långsiktig balans.

### Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	14 646 022	7 241 514	6 716 939	2 395 433
Disposition enl. årsstämmbeslut			2 395 433	-2 395 433
Reservering underhållsfond		2 950 000	-2 950 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 568 459	1 568 459	
Årets resultat				-1 274 160
<b>Vid årets slut</b>	<b>14 646 022</b>	<b>8 623 056</b>	<b>7 730 830</b>	<b>-1 274 160</b>

### Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	9 112 372
Årets resultat	-1 274 160
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 950 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 568 459
<b>Summa</b>	<b>6 456 671</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>6 456 671</b>
--	------------------

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	13 196 291	12 824 116
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 543 909	566 497
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>14 740 200</b>	<b>13 390 613</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-9 458 941	-7 203 986
Övriga externa kostnader	Not 5	-665 783	-679 037
Personalkostnader	Not 6	-200 428	-192 987
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 583 461	-1 569 599
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 908 613</b>	<b>-9 645 608</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 831 587</b>	<b>3 745 005</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 8	-15 470	2 050
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	5 250	25 200
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	271 752	113 620
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-4 367 278	-1 490 442
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-4 105 746</b>	<b>-1 349 572</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 274 160</b>	<b>2 395 433</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 274 160</b>	<b>2 395 433</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 12	129 945 285	131 482 286
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	140 751	187 211
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>130 086 036</b>	<b>131 669 497</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	25 730	42 700
Andra långfristiga fordringar	Not 15	262 500	262 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>288 230</b>	<b>305 200</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>130 374 266</b>	<b>131 974 697</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 473	0
Övriga fordringar	Not 16	81 114	79 423
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	167 484	614 090
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>252 071</b>	<b>693 513</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 18	12 150 032	11 936 797
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>12 150 032</b>	<b>11 936 797</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>12 402 102</b>	<b>12 630 310</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>142 776 368</b>	<b>144 605 006</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	14 646 022	14 646 022	
Fond för yttre underhåll	8 623 056	7 241 514	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>23 269 078</b>	<b>21 887 536</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	7 730 830	6 716 939	
Årets resultat	-1 274 160	2 395 433	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>6 456 671</b>	<b>9 112 372</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>29 725 748</b>	<b>30 999 908</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	109 775 202	110 742 890
Leverantörsskulder	Not 20	292 803	735 956
Skatteskulder	Not 21	94 186	58 459
Övriga skulder	Not 22	96 489	122 716
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	2 791 940	1 945 078
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>113 050 620</b>	<b>113 605 098</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>142 776 368</b>	<b>144 605 006</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 274 160	2 395 433
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 583 461	1 569 599
Nedskrivningar	16 970	0
Skatt som belastar årets resultat	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>326 271</b>	<b>3 965 032</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	441 442	-134 156
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	413 210	589 663
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 180 923</b>	<b>4 420 538</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i inventarier	0	-138 621
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-138 621</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-967 688	-8 967 688
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-967 688</b>	<b>-8 967 688</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>213 235</b>	<b>-4 685 770</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>11 936 796</b>	<b>16 622 567</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>12 150 032</b>	<b>11 936 796</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
<b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>	<b>1</b>	<b>1</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 och 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	104
Markanläggningar	Linjär	25
Standardförbättringar	Linjär	25
Laddstolpar	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter, bostäder*	11 984 664	11 635 392
Årsavgifter, lokaler	405 648	393 828
Hyror, bostäder <sup>1</sup>	0	600
Hyror, lokaler	11 300	10 800
Hyror, garage	576 690	572 687
Hyror, p-platser	175 800	175 800
Hyror, övriga	36 561	32 982
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-600	-600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-260	-2 694
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-230
Elavgifter	6 488	5 551
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>13 196 291</b>	<b>12 824 116</b>

\*I årsavgifter ingår värme, vatten och ett förråd.

<sup>1</sup> Hyra av extra förråd som nu korrigerats och bokförts tillsammans med övriga hyra förråd se Hyror Lokaler.

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Kabel-tv-avgifter**	417 276	417 276
Övriga ersättningar	29 502	40 236
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-9
Erhållna statliga bidrag - <i>Elstöd</i>	98 022	0
Övriga rörelseintäkter	15 279	21 179
Försäkringsersättningar	983 829	87 815
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 543 909</b>	<b>566 497</b>

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

### Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Underhåll	-1 568 459	-499 109
Reparationer <sup>2</sup>	-1 486 492	-951 571
Självrisk	0	-1 500
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-398 897	-386 787
Försäkringspremier	-292 946	-261 255
Kabel- och digital-TV	-542 142	-535 868
Pcb/Radonsanering	-12 769	-79 422
Återbäring från Riksbyggen	4 900	6 100
Serviceavtal	-86 105	-82 954
Obligatoriska besiktningar	-49 771	-45 676
Snö- och halkbekämpning	-68 088	-20 380
Förbrukningsinventarier	-33 680	-22 006
Vatten	-805 061	-805 803
Fastighetsel <sup>3</sup>	-722 994	-332 967
Uppvärmning	-2 336 886	-2 191 986
Sophantering och återvinning	-435 170	-409 718
Förvaltningsarvode drift	-624 381	-583 084
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-9 458 941</b>	<b>-7 203 986</b>

<sup>2</sup> 1 051 tkr avser vattenskador, av detta har föreningen fått 984 tkr i ersättning från försäkringsbolaget - Se not 3.

<sup>3</sup> Ökningen beror på ökade priser samt ökad förbrukning. Föreningen har fått elstöd på 98 tkr - se not 3.

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-456 304	-434 642
IT-kostnader	-8 323	-11 078
Arvode, yrkesrevisorer	-24 400	-20 000
Övriga förvaltningskostnader	-12 814	-5 994
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-27 563	-36 211
Representation	-16 810	-11 380
Kontorsmateriel	-5 766	-2 377
Telefon och porto <sup>4</sup>	-28 631	-16 136
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-53 853
Medlems- och föreningsavgifter	-12 975	-12 975
Konsultarvoden <sup>5</sup>	-24 275	0
Bankkostnader	-7 137	-3 650
Övriga externa kostnader	-40 786	-70 741
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-665 783</b>	<b>-679 037</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Lön till kollektivanställda	0	-14 045
Sammanträdesarvoden	-60 600	-61 240
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-107 121	-84 887
Övriga kostnadsersättningar	-1 575	-183
Sociala kostnader	-31 132	-32 632
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-200 428</b>	<b>-192 987</b>

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

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-1 447 717	-1 447 717
Avskrivning Markanläggningar	-22 594	-22 594
Avskrivningar tillkommande utgifter	-66 690	-66 690
Avskrivning Installationer	-46 460	-32 598
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 583 461</b>	<b>-1 569 599</b>

<sup>4</sup> Ökning beror på förändrade avtal.

<sup>5</sup> Utredning av värme- och vattensystem.

**Not 8 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Utdelning på aktier Telia, 1 000 andelar	1 500	2 050
Nedskrivningar av aktier Telia <sup>6</sup>	-16 970	0
<b>Summa resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</b>	<b>-15 470</b>	<b>2 050</b>

**Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	5 250	25 200
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>5 250</b>	<b>25 200</b>

**Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	269 999	113 321
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	263	203
Övriga ränteintäkter	1 490	96
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>271 752</b>	<b>113 620</b>

**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-4 367 278	-1 490 442
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-4 367 278</b>	<b>-1 490 442</b>

<sup>6</sup> Nedskrivning har gjorts då värdet på aktierna har sjunkit mer än 10% av anskaffningsvärdet.

**Not 12 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
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
	<b>162 033 694</b>	<b>162 033 694</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>162 033 694</b>	<b>162 033 694</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-29 164 480	-27 716 763
Tillkommande utgifter	-883 950	-817 260
Markanläggningar	-361 510	-338 916
Markinventarier	-141 469	-141 469
	<b>-30 551 409</b>	<b>-29 014 408</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 447 717	-1 447 717
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-66 690	-66 690
Årets avskrivning markanläggningar	-22 594	-22 594
Årets avskrivning markinventarier	0	0
	<b>-1 537 001</b>	<b>-1 537 001</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-32 088 409</b>	<b>-30 551 409</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>129 945 285</b>	<b>131 482 286</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	120 191 606	121 639 323
Mark	8 856 313	8 856 313
Tillkommande utgifter	716 610	783 300
Markanläggningar	180 756	203 350
Markinventarier	0	0
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	207 000 000	207 000 000
Lokaler	12 400 000	12 400 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>219 400 000</b>	<b>219 400 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>151 400 000</i>	<i>151 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>68 000 000</i>	<i>68 000 000</i>

Noten är ej jämförbar årsredovisningen för 2022 som visade felaktiga siffror och har nu rättats upp. Ingen påverkan har skett på resultatet utan det är endast uppställningen som differerar.

**Not 13 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	544 569	544 569
Inventarier och verktyg	704 685	704 685
Installationer	232 300	93 679
	<b>1 481 554</b>	<b>1 342 933</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	0	138 621
	<b>0</b>	<b>138 621</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 481 554</b>	<b>1 481 554</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-544 569	-544 569
Inventarier och verktyg	-704 685	-704 685
Installationer	-45 088	-12 491
	<b>-1 294 342</b>	<b>-1 261 745</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	-46 460	-32 598
	<b>-46 460</b>	<b>-32 598</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-544 569	-544 569
Inventarier och verktyg	-704 685	-704 685
Installationer	-91 548	-45 088
	<b>-1 340 802</b>	<b>-1 294 342</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-1 340 802</b>	<b>-1 294 342</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>140 751</b>	<b>187 211</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	140 751	187 211

*Noten är ej jämförbar årsredovisningen för 2022 som visade felaktiga siffror och har nu rättats upp. Ingen påverkan har skett på resultatet utan det är endast uppställningen som differerar.*



**Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier Telia Company (1 000 andelar) <sup>7</sup>	42 700	35 405
Värdereglering av andra aktier, andelar och värdepapper	-16 970	7 295
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>25 730</b>	<b>42 700</b>

**Not 15 Andra långfristiga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar i Riksbyggen Intresseförening (525 andelar)	262 500	262 500
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>262 500</b>	<b>262 500</b>

**Not 16 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	80 913	79 423
Momsfordringar	201	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>81 114</b>	<b>79 423</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier <sup>8</sup>	0	292 946
Förutbetalda driftkostnader	0	1 119
Förutbetalt förvaltningsarvode	3 144	3 116
Förutbetald renhållning	26 146	22 809
Förutbetald kabel-tv-avgift	136 571	135 493
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 623	158 607
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>167 484</b>	<b>614 090</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	4 188	3 775
Bankmedel	10 065 459	10 795 994
Transaktionskonto	2 080 384	1 137 028
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>12 150 032</b>	<b>11 936 797</b>

<sup>7</sup> Justering har gjorts då värdet har sjunkit mer än 10% av anskaffningsvärdet

<sup>8</sup> Faktura för försäkring har inkommit men ligger bokförd i 2024 som den tillhör.

## Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	109 775 202	110 742 890
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-109 775 202	-110 742 890
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,535%	2024-06-03	30 883 405,00	0,00	390 700,00	30 492 705,00
STADSHYPOTEK	4,535%	2024-12-02	79 909 485,00	0,00	626 988,00	79 282 497,00
<b>Summa</b>			<b>110 742 890,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 017 688,00</b>	<b>109 775 202,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 30 492 705 kr och 79 282 497 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 104 836 762 kr.

## Not 20 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	292 803	735 956
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>292 803</b>	<b>735 956</b>

## Not 21 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	28 611	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	398 897	386 787
Debiterad preliminärskatt	-333 322	-328 328
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>94 186</b>	<b>58 459</b>

## Not 22 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	87 177	87 177
Övriga skulder	0	2 210
Mottagna depositioner	0	159
Skuld för moms	0	-34
Skuld sociala avgifter och skatter	9 312	33 204
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>96 489</b>	<b>122 716</b>

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	11 081	4 987
Upplupna räntekostnader	414 859	264 889
Upplupna driftskostnader	103 545	16 525
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	410 608	176 873
Upplupna elkostnader	135 021	35 920
Upplupna värmekostnader	527 228	327 644
Upplupna revisionsarvoden	27 100	20 000
Upplupna styrelsearvoden	50 015	22 284
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35 126	1 425
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 077 356	1 074 531
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2 791 940</b>	<b>1 945 078</b>

**Not 24 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	143 500 000	143 500 000

**Not 25 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

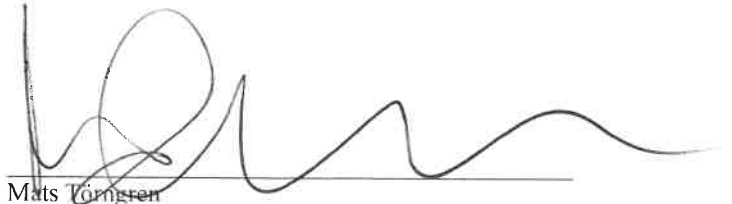
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

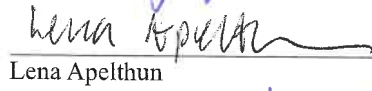
UPPSALA 18/4 2024  
Ort och datum



Dimitrios Papageorgiu



Mats Törngren



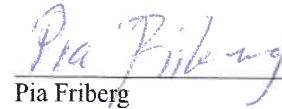
Lena Apelthun



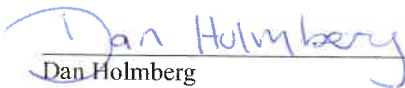
Olof Nesterud



Billy Berglund



Pia Friberg



Dan Holmberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 29/4 2024



Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor  
Borev Revision AB



Peter Sandberg  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Uppsalahus nr 30, org.nr 716401-4255

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Uppsalahus nr 30 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 2023 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Den auktoriserade 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 Bostadsrättsföreningen Uppsalahus nr 30 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 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 revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad 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 ersättningskyldighet 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 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 revisionssed i Sverige använder den auktoriserade 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 auktoriserade 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 29 april 2024

Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor

---

Peter Sandberg  
Förtroendevald revisor



# Riksbyggen Bostadsrättsförening Uppsalahus nr 30

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen Bostadsrättsförening  
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](http://www.riksbyggen.se)



## Bra att veta för medlemmar i Uppsalahus nr 30

Som medlem i Brf Uppsalahus nr 30 är man delägare i ett bostadsföretag med 173 bostäder och drygt 13 miljoner kronor i årlig omsättning. På viktiga punkter skiljer sig delägarskapet från rollen som hyresgäst hos en utomstående fastighetsägare. Mest påfallande är kanske att bostadsrättsinnehavaren har ett stort eget ansvar för reparationer, renoveringar och underhåll i den egna lägenheten. Föreningen svarar huvudsakligen för det yttre underhållet och för åtgärder som på något sätt är gemensamma för alla medlemmar eller medlemmar i vissa byggnader.

Uppdelningen av ansvaret mellan föreningen och de enskilda medlemmarna regleras i stadgarna, men finns också uttolkat och utvecklat i en särskild broschyr. Föreningen har också egna rekommendationer till medlemmarna om lämplig löpande tillsyn.

### Öppet hus

Varannan måndag mellan 18.30 och 19.30 har styrelsen normalt Öppet hus i expeditionslokalen på Gotlandsresan 198. Exakta tider skickas ut i ett informationsblad inför varje säsong och finns också anslagna på dörren till Öppet hus-lokalen. Det går även att ta telefonkontakt med styrelsen vardagar mellan klockan 9.00 och 18.00 på 0761-17 68 50 eller 0761-17 68 75. Utanför Öppet hus-lokalen finns också en brevlåda där meddelanden till styrelsen kan läggas

### Försäkring

Brf Uppsalahus 30 har sin fastighetsförsäkring hos Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrättsinnehavare. Momentet är tillämpligt då bostadsrättsinnehavaren enligt lag och stadgar är underhållsansvarig på egendom i samband med uppkommen skada alternativt för skada på egen bekostad inredning och under förutsättning att skadan inte ersätts genom fastighetens försäkring.

Försäkringsbeloppet är för skadehändelserna brand, inbrott, vatten **fullvärde** och för allrisk **200 000 kr**. Åldersavdrag: **Max 20 000 kr**

### Parkering

Föreningen har 93 parkeringsplatser och 136 garageplatser som hyrs ut till medlemmarna. För att ställa dig i kö till en bilplats måste du skapa ett konto på Riksbyggens kundwebb, **kund.riksbyggen.se** Vidare upplysningar om hur köen administreras får du av Riksbyggen på telefon 0771-860 860.

På föreningens område finns också ett antal gästparkeringsplatser. Om alla föreningens bilplatser är uthyrda kan medlemshushåll som köar för sin första eller andra bilplats under en period få tillfälliga parkeringstillstånd som medger parkering på gästplats till lägre pris. Sådana tillstånd utlämnas på föreningens Öppet hus.

All parkering inom föreningens område är avgiftsbelagd. Övervakning av parkeringen sköts av Parkia, tel 018-69 33 30. Observera att våra innergårdar är bilfria och att bilkörning och parkering alltså är förbjudet, med undantag för absolut tvingande transporter.

### Laddning av eldrivna bilar

I april 2021 har föreningen tagit sin första garageplats med elbilsladdare i bruk. Ytterligare fem garageplatser är i olika grad förberedda för elbilsladdning. Styrelsen räknar med att behovet av laddare succesivt kommer att öka och planerar för fler installationer i takt med efterfrågan. Respektive garageinnehavare betalar alla kostnader både för utrustning och förbrukad el.

## Tvättstugor

Föreningen har fyra moderna tvättstugor, belägna i särskilda servicebyggnader med adress Gotlandsresan 61, 91, 176 och 198. Varje tvättstuga har fyra tvättpass per dag: 6-11, 11-15, 15-19 och 19-23. Föreningen har sedan 2020 ett nytt digitalt bokningssystem för tvättstugorna där tvättid kan bokas både på plats eller via internet. För närvarande tar föreningen inte ut några avgifter för tvättningen.

## Samlingslokal

Under vintern 2018-2019 har en tidigare tvättstuga på Gotlandsresan 136 byggts om och slagits ihop med ett sammanträdesrum på Gotlandsresan 136. Föreningen har därmed fått en välrustad lite större samlingslokal som medlemmarna kan hyra för privata arrangemang såsom mottagningar, födelsedagsfester och annat. Priset är 200 kronor för en dag eller i vissa fall 140 kronor för ett fyratimmarspass. Lokalen bokas på Öppet hus.

## Kabel-TV & Bredband

Föreningen har ett avtal med Comhem om elektroniska tjänster. Det innebär för närvarande att i månadsavgiften för lägenheten ingår ett grundutbud TV-kanaler plus 8 andra kanaler efter eget val, bredband med hastigheten 100 Mb och avgiftsfri anslutning till IP-telefoni. Alla kanaler sänds digitalt. Fler TV-kanaler eller snabbare bandhastighet kan köpas individuellt. Kundtjänsten på Comhem har telefon 0771-55 00 00.

## Sophantering

Föreningen arbetar av kostnads- och miljöskäl med noggrann sopsortering. I våra två miljöstationer finns fraktioner för kartong, pappersförpackningar, tidningspapper, plastförpackningar, metallförpackningar, vitt glas, färgat glas, batterier, glödlampor, matavfall och brännbart. Matavfall skall lämnas i speciella papperspåsar som gratis tillhandahålls av Uppsala Vatten på deras miljöstationer. Våren 2021 har föreningen också ett antal buntar av avfallspåsar i lager. Kan hämtas på Öppet hus.

Grovsopor, trädgårdsavfall, elektronik och farligt avfall får inte lämnas hos oss utan skall transporteras till någon av kommunens miljöstationer. Den närmaste ligger på Spikgatan i Boländerna. För grovsopor och trädgårdsavfall brukar dock föreningen tillhandahålla containrar en helg i början av maj varje år.

För mer information om sopsortering, var god gå till Uppsala Vattens sopsorteringsguide.

## Nycklar och brickor

All hantering inom föreningen av nycklar och så kallade taggar till lägenhetsdörrar, garage och servicebyggnader sköts av Certego, telefon 018-56 90 30. I samband med inflyttning kvitteras nycklar ut vid personligt besök hos Certego på Fyrislundsgatan 68. Fullvärdig legitimation krävs.

Vid utflyttning skall samtliga utkvitterade nycklar återlämnas till Certego. Fattas någon nyckel byts låset ut på den utflyttandes bekostnad. Direktöverlämning av nycklar till efterträdare i en lägenhet är inte tillåtet.

## Felanmälan och Kontakter

### Ekonomisk förvaltning

#### Riksbyggen

För alla slags ärenden, t ex försäljning av bostadsrätt, panter, garage- och p-platser, hyror och avgifter.

Besöks- och postadress: Väderkvarnsgatan 18, 753 29 Uppsala

Telefon: 0771-860 860 E-post: [info@riksbyggen.se](mailto:info@riksbyggen.se)

### Felanmälan och fastighetsskötsel

#### Upplands Boservice AB

Postadress: Box 347, 751 06 Uppsala.

Besöksadress: Märstagatan 4.

Telefon dagtid: 018-18 74 00. Felanmälan kontorstid: 018-18 74 01

Felanmälan kvällar och helger (jour): 018-18 74 01 OBS! Endast akuta ärenden!

Felanmälan kan även göras direkt på hemsidan: [www.boservice.se](http://www.boservice.se)

### TV och bredband

#### Com Hem AB

Kundservice: 0771-55 00 00

Hemsida: [www.comhem.se](http://www.comhem.se)

### Lås och taggar

#### Certego

Besöks- och postadress: Fyrislundsgatan 68, 754 50 Uppsala.

Öppet vardagar: 07.00–17.00 Kundtjänst: 018-56 90 30

Jourtelefon: 018-56 90 00 E-post: [info.uppsala@certego.se](mailto:info.uppsala@certego.se)

### Parkering

#### Parkia

Växel: 018-69 33 30

### Hissar

#### OTIS

Växel: 018-65 30 30

Felanmälan: 020-021 21 11

### Skadedjur i lägenheten

#### Anticimex

Adress: Palmbladsgatan 7, 754 50 Uppsala

Telefon: 075-245 10 00

**Mer information** finns på föreningens hemsida [www.uppsalahus30.se](http://www.uppsalahus30.se)