

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Uppsalahus nr 13
Org nr: 717600-6158

2022-09-01 – 2023-08-31





Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Uppsalahus nr 13
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-09-01 till 2023-08-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

I resultatet -319 tkr ingår avskrivningar med 1 821 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 502 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gränby 17:1-3 I Uppsala kommun. På fastigheterna finns 16 byggnader med 189 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1965.

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

Lägenhetsfördelning		Dessutom tillkommer	
Standard	Antal	Användning	Antal
1 rum och kök	21	Antal lokaler	4
2 rum och kök	72	Antal garage	66
3 rum och kök	66	Antal p-platser	130
4 rum och kök	30		

Total tomtarea	24 966 m ²
Total bostadsarea	12 992 m ²
Total lokalarea	1 438 m ²

Årets taxeringsvärde	202 379 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	202 379 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,69 % av föreningens nettoomsättning.

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

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsförvaltning
Aimo Park	Parkeringsbevakning
Tele 2 Sverige AB	Kabel-TV, bredband
Vattenfall och Bixia AB	Fastighetsel
Uppsala Vatten & Avfall AB	Vatten
Uppsala Vatten & Avfall AB & Ragn-Sells AB	Sophämtning
Certego AB	Nyckeladministration och passer



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 624 tkr och planerat underhåll för 1 677 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast juni 2023 och visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på 1 941 tkr de närmaste 30 åren. Årets avsättning är 1 910 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2006
Säkerhetsdörrar	2007
Föreningslokal	2012
Innergårdar/parkeringar	2014
Utbyte av spolslangar	2020
Torkmaskin	2020
OVK samt ventilationsrengöring	2020
Byte lås, passer- och bokningssystem	2020-2021
Balkongrenovering	2020-2021
Glasparti föreningslokal	2020-2021
Målning soprum	2022
Takfotsmålning och fågelsäkring	2022
Nyanläggning plattytta	2022
Garage och p-platser	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Tvättmaskin tvättstuga 3	57 500
Byte VS, styrenhet och UC	952 538
Stamspolning (delar utfört under aug 2023)	58 038
Elarbeten källare och garage	456 210
Installation datauttag elrum	12 500
Plattor/fundament på gården	140 241

Planerat underhåll

	År
Lokalen 25:an	2023-2024
Stamspolning (fortsatt under september)	2023
Rensning ventilationskanaler	2023



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mats Bohm	Ordförande	2025
Lars Lovén	Vice ordförande	2024
Ann-Caroline Holmgren	Sekreterare	2025
Peter Sahlstedt	Ledamot	2024
Björn Wennberg	Ledamot Riksbyggen	Avgått, ersatt av Andreas Restrup
Andreas Restrup	Ledamot Riksbyggen	Tills vidare, ersätter Björn Wennberg

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Aneta Ringholm	Suppleant	2025
Sophie Hjort	Suppleant	2024
Susanne Toro Perlevall	Suppleant	2025
Maria Hjelm	Suppleant Riksbyggen	Tills vidare, utsedd av Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tomas Ericson, Borev Revision AB	Auktoriserad revisor	2024
Gunilla Nilsson	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Atefeh Ardehi	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gabriella Westerberg	2024
Manuela Silverdal	2024

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

För att få en mer rättvisande bild över föreningens ekonomi har styrelsen beslutat att skriva upp markvärdet enligt senaste beslutat taxeringsvärde från 2022. Detta påverkar nyckeltalen för balansomslutning och soliditet.

Lite information från styrelsen

Under detta budgetår har, utöver rena reparationer, följande upprustningar slutförts:

- IMD har installerats enligt tidigare stämmobeslut. Det drog ut på tiden pga. lång handläggning hos Vattenfall. Det innebär att era el abonnemang är uppsagda och att föreningen tar över alla abonnemang. Er förbrukning kommer att debiteras på avier för månadsavgift.
- Installation av flera laddstationer för elbilar. Med IMD kommer den faktiska förbrukningen att debiteras varje plats och den fasta avgiften kommer att justeras ner.
- Upprustning av elinstallationer i källare och garage.
- Upprustning av undercentraler.
- Diverse förbättringar av gårdarna.
- Stampsolning påbörjad under augusti. Återkommande åtgärd c:a vart 5:e år

Det finns en separat kö för elbilsplatser och fler platser kan komma att iordningställas om behov uppstår. Det blir då fråga om ombyggnad av befintliga P-platser.

På grund av ökade driftkostnader, stigande räntor och kommande renoveringsbehov har styrelsen beslutat om en avgifts- och hyreshöjning på 10% från årsskiftet 2023/24.

På grund av ändringar i bostadsrättslagen behöver föreningens stadgar ändras. Styrelsens målsättning är att genomföra detta kommande räkenskapsår. För att föreningens stadgar ska kunna ändras så krävs att två på varandra efterföljande stämmomöten röstar ja.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 254 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 251 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-01-01 då den höjdes med 5% för bostadsrätter samt 2% för externa hyresgäster. Parkering och garagen är oförändrade.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10% från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 776 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 22 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	10 707	10 359	10 191	9 984	9 738
Resultat efter finansiella poster	-319	1 059	-1 830	-5 938	571
Årets resultat	-319	1 059	-1 830	-5 938	571
Resultat exklusive avskrivningar	1 502	2 743	-788	-4 896	1 614
Soliditet %	55	-4	-5	-3	12
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	69	26	45	192	292
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	93	125	128	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	776	746	732	717	699
Driftkostnader, kr/m ²	476	387	570	881	404
Ränta, kr/m ²	58	34	32	28	27
Lån, kr/m ²	3 523	3 679	3 785	2 638	2 225
Skuldkvot %	4,49	4,86	5,36	4,00	3,00

*Fr.o.m. år 2020/2021 redovisas nyckeltalet likviditet efter nya redovisningsprinciper då lån som ska omsättas nästa räkenskapsår ska redovisas som en kortfristig skuld varför nyckeltalet visas i flerårsöversikten med två beräkningar. Ett som innefattar låneomförhandlingar (nyckeltalet som historiskt tagits med i flerårsöversikten) och ett som exkluderar låneomförhandlingar för kommande verksamhetsår. Detta innebär att nyckeltalen för 2018/2019 - 2019/2020 inte är jämförbara med efterföljande år.

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

Resultat efter finansiella poster: Föreningens totala resultat inklusive resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar, ränteintäkter och räntekostnader.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Soliditet är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel (till exempel insatser).

Likviditet: föreningens betalningsförmåga på kort sikt genom att ställa omsättningstillgångarna i förhållande till de kortfristiga skulderna.

Årsavgiftsnivå för bostäder: beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala ytan för bostäder.

Driftkostnader, kr/m²: beräknas på totala driftkostnaderna delat med totala ytan (bostäder och lokaler).

Ränta, kr/m²: beräknas som totala räntekostnader för lån i procent av total area bostäder och lokaler.

Lån, kr/m²: beräknas som total låneskuld i procent av total area bostäder och lokaler.

0-5 000 kr/m² anses låga lån, 5 000-15 000 kr/m² anses medelhöga lån, över 15 000 kr/m² anses höga lån.

Skuldkvot: beräknas som total låneskuld i procent av totala intäkter

Denna bör ligga mellan 1-15.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 725 882	0	949 666	-5 746 796	1 059 307
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 059 307	-1 059 307
Reservering underhållsfond			1 910 000	-1 910 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 677 025	1 677 025	
Överföring från uppskrivningsfonden		69 397 000			
Årets resultat					-318 797
Vid årets slut	1 725 882	69 397 000	1 182 640	-4 920 464	-318 797

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 687 490
Årets resultat	-318 797
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 910 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 677 025
Summa	-5 239 261

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 5 239 261

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 707 480	10 359 322
Övriga rörelseintäkter	Not 3	603 082	563 851
Summa rörelseintäkter		11 310 562	10 923 173
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 872 978	-5 585 222
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 959 368	-1 971 324
Personalkostnader	Not 6	-173 737	-182 227
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 820 807	-1 683 817
Summa rörelsekostnader		-10 826 889	-9 422 590
Rörelseresultat		483 672	1 500 583
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	7 560	36 288
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33 821	6 582
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-843 850	-484 146
Summa finansiella poster		-802 469	-441 277
Resultat efter finansiella poster		-318 797	1 059 307
Årets resultat		-318 797	1 059 307



Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	115 937 704	48 079 086
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		115 937 704	48 079 086
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	378 000	378 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		378 000	378 000
Summa anläggningstillgångar		116 315 704	48 457 086
Omsättningstillgångar			
Förskott till leverantörer	Not 13	302 400	252 000
Summa Lager och pågående arbeten		302 400	252 000
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	16 029	0
Övriga fordringar	Not 15	636 040	630 634
Förtutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	495 524	475 995
Summa kortfristiga fordringar		1 147 593	1 106 629
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	4 328 264	5 500 532
Summa kassa och bank		4 328 264	5 500 532
Summa omsättningstillgångar		5 778 258	6 859 161
Summa tillgångar		122 093 962	55 316 247



Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 725 882	1 725 882
Uppskrivningsfond		69 397 000	0
Fond för yttre underhåll		1 182 640	949 666
Summa bundet eget kapital		72 305 522	2 675 548
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 920 464	-5 746 796
Årets resultat		-318 797	1 059 307
Summa fritt eget kapital		-5 239 261	-4 687 490
Summa eget kapital		67 066 261	-2 011 942
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	46 604 247	30 757 452
Summa långfristiga skulder		46 604 247	30 757 452
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	4 233 600	22 333 395
Leverantörsskulder	Not 19	574 640	496 955
Skatteskulder	Not 20	10 954	0
Övriga skulder	Not 21	158 973	158 990
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	3 445 287	3 581 397
Summa kortfristiga skulder		8 423 454	26 570 737
Summa eget kapital och skulder		122 093 962	55 316 247



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) 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	50
Standardförbättringar	Linjär	50
Markanläggningar	Linjär	20
Balkonger	Linjär	50
Inglasning av balkonger	Linjär	15
Laddstolpar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	10 086 636	9 697 964
Hyror, lokaler	180 474	176 177
Hyror, garage	284 488	275 830
Hyror, p-platser	270 106	262 767
Hyror, övriga (antennplats)	20 561	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-87 714	-32 973
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-11 283	-2 717
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-35 788	-17 726
Summa nettoomsättning	10 707 480	10 359 322

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Kabel-tv-avgifter	0	1 807
Övriga lokalintäkter	6 500	0
Övriga avgifter	60	60
Balkonginglasning	513 333	427 778
Övriga ersättningar	24 985	55 099
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-10
Erhållna skadestånd	0	23 807
Övriga rörelseintäkter	2 460	31 430
Försäkringsersättningar	55 751	23 880
Summa övriga rörelseintäkter	603 082	563 851



Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-1 677 025	-853 334
Reparationer ¹	-623 677	-330 006
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-344 111	-330 881
Försäkringspremier	-216 865	-200 452
Kabel- och digital-TV	-442 751	-438 546
Pcb/Radonsanering	-7 620	0
Återbäring från Riksbyggen	18 800	23 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-11 784	-5 508
Serviceavtal	-28 073	-25 341
Obligatoriska besiktningar	-11 063	-12 950
Snö- och halkbekämpning	-73 612	-59 469
Förbrukningsinventarier	-9 179	-55 703
Vatten	-593 639	-596 924
Fastighetsel	-416 430	-346 475
Uppvärmning	-2 097 265	-2 036 977
Sophantering och återvinning	-267 329	-242 420
Förvaltningsarvode drift	-71 354	-73 436
Summa driftskostnader	-6 872 978	-5 585 222

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-1 836 410	-1 779 480
IT-kostnader	-6 528	-6 627
Arvode, yrkesrevisor	-23 688	-40 800
Övriga förvaltningskostnader	-33 638	-46 948
Kreditupplysningar	-180	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 313	-55 888
Representation	-738	-6 856
Telefon och porto	-15 058	-12 553
Medlems- och föreningsavgifter	-14 175	-14 175
Bankkostnader	-6 386	-3 700
Övriga externa kostnader	-255	-4 297
Summa övriga externa kostnader	-1 959 368	-1 971 324

¹ Varav 195 tkr avser vattenskador som inträffat under året.



Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Styrelsearvoden	-50 000	-53 500
Sammanträdesarvoden	-70 000	-67 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-14 500	-16 500
Övriga kostnadsersättningar	0	-4 000
Sociala kostnader	-39 237	-41 227
Summa personalkostnader	-173 737	-182 227

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

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-765 133	-637 611
Avskrivning Markanläggningar	-359 414	-350 000
Avskrivning Markinventarier	-4 093	-4 039
Avskrivningar tillkommande utgifter	-692 166	-692 166
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 820 807	-1 683 817

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Räntetäckter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	7 560	36 288
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7 560	36 288

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-09-01	2021-09-01
	2023-08-31	2022-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-843 802	-484 138
Övriga räntekostnader	-48	-8
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-843 850	-484 146



Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	31 045 489	10 755 489
Mark	1 603 000	1 603 000
Anslutningsavgifter	704 125	704 125
Standardförbättring ombyggnader	36 608 318	36 608 318
Markanläggning	7 530 400	7 530 400
Markinventarier	40 927	0
	77 532 259	57 201 332
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	20 290 000
Markinventarier	0	40 927
Markanläggning - laddstolpar	282 425	0
	282 425	20 330 927
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	77 814 684	77 532 259
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-11 393 100	-10 755 489
Standardförbättringar	-14 021 509	-13 329 342
Anslutningsavgifter	-704 125	-704 125
Markanläggningar	-3 330 400	-2 980 400
Markinventarier	-4 039	0
	-29 453 173	-27 769 356
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-765 133	-637 611
Årets avskrivning standardförbättringar	-692 166	-692 166
Årets avskrivning markanläggningar	-359 414	-350 000
Årets avskrivning markinventarier	-4 093	-4 039
	-1 820 807	-1 683 816
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-31 273 980	-29 453 173
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Årets uppskrivning mark	69 397 000	0
	69 397 000	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	115 937 704	48 079 086
Varav		
Byggnader	18 887 256	19 652 389
Mark	71 000 000	1 603 000
Standardförbättring ombyggnader	21 894 643	22 586 809
Markanläggningar	4 123 011	4 200 000
Markinventarier	32 795	36 888



Taxeringsvärden

Bostäder	198 000 000	198 000 000
Lokaler	4 379 000	4 379 000

Totalt taxeringsvärde

Totalt taxeringsvärde	202 379 000	202 379 000
<i>varav byggnader</i>	<i>131 379 000</i>	<i>131 379 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>71 000 000</i>	<i>71 000 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	48 973	48 973
	48 973	48 973
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	48 973	48 973
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-48 973	-48 973
	-48 973	-48 973
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-48 973	-48 973
	-48 973	-48 973
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-48 973	-48 973
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Andelar Riksbyggen Intresseförening	378 000	378 000
Summa andra långfristiga fordringar	378 000	378 000

Not 13 Förskott till leverantörer

	2023-08-31	2022-08-31
Förskott till leverantör – Installation IMD	302 400	252 000
Summa förskott till leverantörer	302 400	252 000



Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	16 029	0
Kundfordringar	0	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	16 029	0

Not 15 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattefordringar	0	2 276
Skattekonto	636 040	628 358
Summa övriga fordringar	636 040	630 634

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	0	4 405
Förutbetalda försäkringspremier	75 005	66 856
Förutbetalda driftkostnader	7 845	7 733
Förutbetalt förvaltningsarvode	304 297	290 062
Förutbetald vattenavgift	50 281	51 100
Förutbetald renhållning	18 639	17 731
Förutbetald kabel-tv-avgift	37 073	36 580
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 383	1 528
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	495 524	475 995

Not 17 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Handkassa	1 974	1 996
Bankmedel	14 200	7 700
Transaktionskonto	4 312 090	5 490 836
Summa kassa och bank	4 328 264	5 500 532



Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	50 837 847	53 090 847
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 045 600	-1 238 400
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 188 000	-21 094 995
Långfristig skuld vid årets slut	46 604 247	30 757 452

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,60%	2022-11-16	6 457 800,00	-6 320 400,00	137 400,00	0,00
NORDEA	1,03%	2023-04-19	6 078 800,00	-5 878 400,00	200 400,00	0,00
NORDEA	0,66%	2023-05-17	3 800 000,00	-3 600 000,00	200 000,00	0,00
NORDEA	1,03%	2023-06-21	4 758 395,00	-4 638 395,00	120 000,00	0,00
NORDEA	1,03%	2024-05-22	2 248 000,00	0,00	60 000,00	2 188 000,00
NORDEA	0,66%	2024-10-16	5 598 520,00	0,00	240 800,00	5 357 720,00
STADSHYPOTEK	0,71%	2024-12-01	4 203 488,00	0,00	140 000,00	4 063 488,00
NORDEA	0,93%	2025-05-21	2 433 000,00	0,00	60 000,00	2 373 000,00
NORDEA	0,85%	2025-08-20	6 919 200,00	0,00	297 600,00	6 621 600,00
STADSHYPOTEK	0,84%	2025-09-30	5 754 064,00	0,00	240 000,00	5 514 064,00
NORDEA	4,00%	2026-05-20	0,00	8 238 395,00	80 000,00	8 158 395,00
STADSHYPOTEK	3,75%	2026-12-01	0,00	6 320 400,00	210 000,00	6 110 400,00
STADSHYPOTEK	4,06%	2027-04-30	0,00	5 878 400,00	66 800,00	5 811 600,00
STADSHYPOTEK	3,65%	2027-06-01	4 839 580,00	0,00	200 000,00	4 639 580,00
Summa			53 090 847,00	0,00	2 253 000,00	50 837 847,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordea lån om 2 188 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 045 600 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 8 422 400 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 40 309 847 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Leverantörsskulder	574 640	496 955
Summa leverantörsskulder	574 640	496 955

Not 20 Skatteskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	344 111	330 881
Debiterad preliminärskatt	-333 157	-330 881
Summa skatteskulder	10 954	0



Not 21 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	152 804	152 804
Övriga skulder	0	6 186
Skuld för moms	6 169	0
Summa övriga skulder	158 973	158 990

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna sociala avgifter	42 260	43 045
Upplupna räntekostnader	99 770	107 394
Upplupna driftskostnader	29 381	38 622
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	73 919	195 653
Upplupna elkostnader	25 116	33 753
Upplupna värmekostnader	90 672	82 523
Upplupna revisionsarvoden	34 500	22 500
Upplupna styrelsearvoden	124 000	137 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 016 793	2 033 686
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	908 876	887 221
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 445 287	3 581 397

Not 23 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	55 569 000	55 569 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Uppsala, digitalt signerad enligt bilaga

Mats Bohm

Lars Lovén

Ann-Caroline Holmgren

Peter Sahlstedt

Andreas Restrup

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

Borev Revision AB, Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Gunilla Nilsson
Förtroendevald revisor



Riksbyggen Bostadsrättsförening

Uppsalahus nr 13

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Uppsalahus nr 13 i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557506758916

Dokument

RB BRF Uppsalahus nr 13 Årsredovisning 2023-08-31
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2023-12-14 08:34:14 CET (+0100) av Maria Hjelm (MH)
Färdigställt 2023-12-18 13:18:38 CET (+0100)

Initierare

Maria Hjelm
Riksbyggen

Signerare

Mats Bohm



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats Olov Lennart Bohm"
Signerade 2023-12-14 10:48:34 CET (+0100)

Lars Loven



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Gösta Lovén"
Signerade 2023-12-14 11:12:44 CET (+0100)

Ann-Caroline Holmgren



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANN-CAROLINE HOLMGREN"
Signerade 2023-12-14 13:26:35 CET (+0100)

Peter Sahlstedt



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER SAHLSTEDT"
Signerade 2023-12-14 11:23:21 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557506758916

Restrup Andreas



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDREAS RESTRUP"
Signerade 2023-12-15 08:41:15 CET (+0100)*

Gunilla Nilsson



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Gunilla Anne-Marie Persdotter Nilsson"
Signerade 2023-12-15 17:44:13 CET (+0100)*

Tomas Ericson



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOMAS ERICSON"
Signerade 2023-12-18 13:18:38 CET (+0100)*

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Uppsalahus nr 13, org.nr 717600-6158

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Uppsalahus nr 13 för räkenskapsåret 2022-09-01 – 2023-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021-09-01 – 2022-08-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 26 januari 2023 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Uppsalahus nr 13 för räkenskapsåret 2022-09-01 – 2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Uppsala, dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

18.12.2023 13:19

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 18.12.2023 13:11

DOCUMENT ID:

B1WfP3TLT

ENVELOPE ID:

HJefwh6lp-B1WfP3TLT

DOCUMENT NAME:

Brf Uppsalahus nr 13 - RB 22-23 - elektronisk sign.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOMAS ERICSON tomas.ericson@borev.se	 Signed Authenticated	18.12.2023 13:19 18.12.2023 13:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/08/28) IP: 85.24.131.81

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB BRF Uppsalahus 13

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i RB Brf Uppsalahus 13, org. nr. 717600-6158 för räkenskapsår 20220901-20230831

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

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

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

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen varför jag tillstyrker att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.

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

UPPSALA 2023-12-18



Gunilla Nilsson

Av stämman utsedd internrevisor