

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RB BRF Uppsalahus 30
Org nr: 716401-4255



Brf Uppsalahus 30



- Tavlans plats
- Avgiftsbelagd besöksparkering
- Kvartershus
- Garage

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Uppsalahus 30
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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 -5 041 tkr ingår avskrivningar med 1 586 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet - 3 455 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

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	119
Garage med laddplats	17
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 m²
Årets taxeringsvärde	219 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	219 400 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal:

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
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

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 946 tkr och planerat underhåll för 4 605 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 de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 950 tkr tkr enligt underhållsplanens rekommendation. Föreningen planerar att gå över till K3 regelverk under kommande räkenskapsår 2025, då uppdateras och anpassas underhållsplanen till K3 regelverk.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

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 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

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Demontering och montering tvättmaskin	57 919
Värmesystem	3 963 991
OVK, Ventilationsaggregat med filterbyten	202 672
Huskropp utvändigt (tak och hängrännor)	274 938
Huskropp invändigt (elarbeten, batteribyen)	61 539
Markytor (byte av sand i sandlåda)	43 703

Planerat underhåll

	År
Fönstermålning	2025
Hiss renovering	2025
Utöka antalet laddstationer	2025

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	2025
Mats Törngren	Sekreterare	2025
Lena Apelthun	Vice ordförande	2025
Billy Berglund	Ledamot	2026
Linn Eriksson	Ledamot	2026
Olof Nesterud	Ledamot	2026
Dan Holmberg	Ledamot Riksbyggen	Tillsvidare utsedd av Riksbyggen
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Olsson	Suppleant	2025
Gustaf Borgström	Suppleant	2025
Malgorzata Madej	Suppleant	2025
Pia Friberg	Suppleant	2025
Elvy Dahlsten	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tomas Ericson, Borev Revision AB	Auktoriserad revisor	2025
Peter Sandberg	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Borev Revision AB	2025	
Mats Karlsson	2025	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Andrzej Madej, sammankallande	2025	
Lovisa Makama	2025	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

År 2024 präglades i Brf Uppsalahus 30 till stor del av arbetet med vår stora investering i nytt värmesystem. Projektet påbörjades i slutet på våren och pågick efter ett sommaruppehåll i olika faser under hela hösten. Visst efterarbete återstår fortfarande att göra. För föreningen har investeringen varit ett stort ekonomiskt åtagande och för många medlemmar har det på olika sätt medfört störningar och problem. Trösten är förstås att vi nu har en anläggning som ska fungera bra under de närmaste 25-30 åren.

Ekonomiskt har året varit utmanande. De totala räntekostnaderna ökade något, trots att styrräntan började sänkas, men framförallt ökade driftskostnaderna, huvudsakligen på grund av värmeinvesteringen. Vår likviditet har gått ned betydligt, men det innefattar amorteringar på nästan tre miljoner kronor som vi alltså samtidigt orkat med. För innevarande år ser situationen annorlunda ut. Räntekostnaderna har minskat avsevärt, vi har höjt avgifterna enligt vår långsiktiga plan och aktuella investering i underhåll är inte lika omfattande som 2024. Exakt hur denna ekvation slutar är svårt att säga och avgiftshöjningar är inte uteslutna.

I vår nära omvärld finns nu också rent fysiska tecken på en utveckling som kommer att göra föreningens bostäder än mer attraktiva. Vi ser nu hur bygget av trafikleden ner till den blivande järnvägsstationen i Bergbrunna bryter fram. Oavsett om den framtida trafiken sker med spårvagn eller buss kommer vi betydligt närmare Arlanda och Stockholm och kan räkna med en väsentligt ökad service i området.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 233 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 230 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 % från och med 2025-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 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. Utom- och inomhusbelysning i gemensamma utrymmen är bytt till LED.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	14 273	13 643	13 282	13 257	13 276
Resultat efter finansiella poster	-5 041	-1 274	2 395	-152	1 872
Soliditet %	18	21	21	19	19
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	93	87	93	93	90
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	824	786	764	764	765
Energikostnad kr/kvm	239	214	184	190	185
Sparande kr/kvm	64	104	247	277	247
Skuldsättning kr/kvm	5 912	6 076	6 130	6 626	6 680
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 553	6 736	6 795	7 345	7 404
Räntekänslighet %	7,9	8,6	8,9	9,6	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 om vad som ingår i årsavgifter se not 2.

Resultat efter finansiella poster:

År 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:

Årets stora redovisade förlust, 5 040 654 kronor, förklaras till stor del av att vår tunga investering i nytt värmesystem, finansierad av besparingar, av bokföringstekniska skäl tagits upp som en underhållskostnad för 2024 och därmed i sin helhet belastat årets resultat. Men fjolårets höga ränteläge och andra fördyringar är också en del av förklaringen. Och trots att föreningens avgifter höjts till 2025 och att räntorna nu är klart lägre än tidigare kan det inte uteslutas att även innevarande år går med underskott, om än i lägre omfattning. En sådan situation kommer att mötas med fortsatta successiva avgiftshöjningar till dess kostnader och intäkter 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	8 623 056	7 730 830	-1 274 160
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 274 160	1 274 160
Reservering underhållsfond		2 950 000	-2 950 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-4 604 762	4 604 762	
Årets resultat				-5 040 654
Vid årets slut	14 646 022	6 968 294	8 111 432	-5 040 654

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 456 671
Årets resultat	-5 040 654
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 950 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 604 762
Summa	3 070 779

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

3 070 779

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	14 273 201	13 643 070
Övriga rörelseintäkter	Not 3	102 262	1 097 130
Summa rörelseintäkter		14 375 463	14 740 200
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-12 506 727	-9 458 941
Övriga externa kostnader	Not 5	-661 188	-665 783
Personalkostnader	Not 6	-292 969	-200 428
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 586 430	-1 583 461
Summa rörelsekostnader		-15 047 314	-11 908 613
Rörelseresultat		-671 851	2 831 587
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 8	2 000	-15 470
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	0	5 250
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	183 718	271 752
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-4 554 521	-4 367 278
Summa finansiella poster		-4 368 803	-4 088 776
Resultat efter finansiella poster		-5 040 654	-1 274 160
Årets resultat		-5 040 654	-1 274 160

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	128 408 284	129 945 285
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	447 573	140 751
Summa materiella anläggningstillgångar		128 855 856	130 086 036
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		129 144 086	130 374 266
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	10 693	3 473
Övriga fordringar	Not 17	53 012	81 114
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	681 510	167 484
Summa kortfristiga fordringar		745 215	252 071
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	4 702 478	12 150 032
Summa kassa och bank		4 702 478	12 150 032
Summa omsättningstillgångar		5 447 693	12 402 102
Summa tillgångar		134 591 779	142 776 368

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 646 022	14 646 022
Fond för yttre underhåll		6 968 293	8 623 056
Summa bundet eget kapital		21 614 315	23 269 078
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 111 433	7 730 830
Årets resultat		-5 040 654	-1 274 160
Summa fritt eget kapital		3 070 779	6 456 671
Summa eget kapital		24 685 095	29 725 748
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	106 807 514	109 775 202
Leverantörsskulder	Not 21	1 243 182	292 803
Skatteskulder	Not 22	33 508	94 186
Övriga skulder	Not 23	122 507	96 489
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	1 699 974	2 791 940
Summa kortfristiga skulder		109 906 685	113 050 620
Summa eget kapital och skulder		134 591 779	142 776 368

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-671 851	2 831 587
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 586 430	1 583 461
	914 579	4 415 048
Erhållen ränta	183 718	277 002
Erlagd ränta	-4 719 602	-4 217 308
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 621 305	474 742
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-493 144	441 442
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-11 160	263 240
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 125 609	1 179 424
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-356 250	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-356 250	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-2 967 688	-967 688
Utdelning	2 000	1 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 965 688	-966 188
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-7 447 554	213 236
Likvida medel vid årets början	12 150 032	11 936 797
Likvida medel vid årets slut	4 702 478	12 150 032

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 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
Multicontrol-enhet till värmesystem	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder*	12 583 800	11 984 664
Årsavgifter, lokaler	425 928	405 648
Hyror, bostäder	600	0
Hyror, lokaler	10 800	11 300
Hyror, garage	587 509	576 690
Hyror, p-platser	175 800	175 800
Hyror, övriga	38 944	36 561
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-600	-600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 959	-260
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 084	0
Elavgifter	14 349	6 488
Kabel-tv-avgifter**	417 276	417 276
Övriga lokalintäkter	8 495	0
Övriga ersättningar	18 340	29 502
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4	1
Summa nettoomsättning	14 273 201	13 643 070

*I årsavgifterna ingår värme, vatten och ett förråd

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	98 022
Övriga rörelseintäkter	102 262	15 279
Försäkringsersättningar	0	983 829
Summa övriga rörelseintäkter	102 262	1 097 130

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-4 604 762	-1 568 459
Reparationer	-946 363	-1 486 492
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-405 990	-398 897
Försäkringspremier	-348 949	-292 946
Kabel- och digital-TV	-546 286	-542 142
Pcb/Radonsanering	-11 086	-12 769
Återbäring från Riksbyggen	500	4 900
Serviceavtal	-44 967	-86 105
Obligatoriska besiktningar (OVK, hiss och avflyttningskontroll)	-128 800	-49 771
Snö- och halkbekämpning	-67 650	-68 088
Förbrukningsinventarier	-42 064	-33 680
Vatten	-1 104 420	-805 061
Fastighetsel	-573 331	-722 994
Uppvärmning	-2 632 728	-2 336 886
Sophantering och återvinning	-404 794	-435 170
Förvaltningsarvode drift	-645 038	-624 381
Summa driftskostnader	-12 506 727	-9 458 941

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-475 924	-456 304
Resekostnader	-209	0
IT-kostnader	-7 896	-8 323
Arvode, yrkesrevisorer	-26 550	-24 400
Övriga förvaltningskostnader*	-26 581	-12 814
Kreditupplysningar	-1 275	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-21 774	-27 563
Representation	-3 399	-16 810
Kontorsmateriel	-8 339	-5 766
Telefon och porto	-28 365	-28 631
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1 156	0
Medlems- och föreningsavgifter	-12 975	-12 975
Konsultarvoden	0	-24 275
Bankkostnader	-6 715	-7 137
Övriga externa kostnader	-40 032	-40 786
Summa övriga externa kostnader	-661 188	-665 783

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

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Sammanträdesarvoden	-165 050	-60 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-67 850	-107 121
Övriga kostnadsersättningar	-937	-1 575
Sociala kostnader	-59 133	-31 132
Summa personalkostnader	-292 969	-200 428

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 447 717	-1 447 717
Avskrivning Markanläggningar	-22 594	-22 594
Avskrivningar tillkommande utgifter	-66 690	-66 690
Avskrivning Installationer	-49 429	-46 460
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 586 430	-1 583 461

Not 8 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Utdelning på aktier Telia, 1 000 andelar	2000	1 500
Nedskrivningar på aktier	0	-16 970
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 000	-15 470

Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	5 250
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	5 250

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	182 166	269 999
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	841	263
Övriga ränteintäkter	710	1 490
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	183 718	271 752

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-4 554 496	-4 367 278
Övriga räntekostnader	-25	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-4 554 521	-4 367 278

Not 12 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
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
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	162 033 694	162 033 694
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-30 612 196	-29 164 480
Tillkommande utgifter	-950 640	-883 950
Markanläggningar	-384 104	-361 510
Markinventarier	-141 469	-141 469
	-32 088 409	-30 551 409
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 447 717	-1 447 717
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-66 690	-66 690
Årets avskrivning markanläggningar	-22 594	-22 594
	-1 537 001	-1 537 001
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-33 625 410	-32 088 409
Restvärde enligt plan vid årets slut	128 408 284	129 945 285
Varav		
Byggnader	118 743 890	120 191 606
Mark	8 856 313	8 856 313
Tillkommande utgifter	649 920	716 610
Markanläggningar	158 161	180 756
Taxeringsvärden		
Bostäder	207 000 000	207 000 000
Lokaler	12 400 000	12 400 000
Totalt taxeringsvärde	219 400 000	219 400 000
<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>

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	544 569	544 569
Inventarier och verktyg	704 685	704 685
Installationer	232 300	232 300
	1 481 554	1 481 554
Årets anskaffningar		
Installationer	356 250	0
	356 250	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 837 804	1 481 554
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-544 569	-544 569
Inventarier och verktyg	-704 685	-704 685
Installationer	-91 548	-45 088
	-1 340 802	-1 294 342
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	-49 429	-46 460
	-49 429	-46 460
Akkumulerade avskrivningar		
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
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 390 231	-1 340 802
Restvärde enligt plan vid årets slut	447 573	140 751
Varav		
Installationer	447 573	140 751

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
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

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	262 500	262 500
Summa andra långfristiga fordringar	262 500	262 500

Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	10 693	3 473
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	10 693	3 473

Not 17 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	53 012	80 913
Momsfordringar	0	201
Summa övriga fordringar	53 012	81 114

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	390 809	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	123 930	3 144
Förutbetald renhållning	26 229	26 146
Förutbetald kabel-tv-avgift	136 839	136 571
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 704	1 623
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	681 510	167 484

Not 19 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	3 814	4 188
Bankmedel (SHB och SBAB)	3 748 076	10 065 459
Transaktionskonto	950 588	2 080 384
Summa kassa och bank	4 702 478	12 150 032

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	106 807 514	109 775 202
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-106 807 514	-109 775 202
Långfristig skuld vid årets slut	0	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,97%	2025-06-03	30 492 705,00	0,00	2 340 700,00	28 152 005,00
STADSHYPOTEK	2,91%	2025-12-02	79 282 497,00	0,00	626 988,00	78 655 509,00
Summa			109 775 202,00	0,00	2 967 688	106 807 514

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 967 688 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 28 152 005 kr och 78 655 509 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 101 969 074 kr.

Not 21 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	886 932	292 803
Ej reskontraförda leverantörsskulder	356 250	0
Summa leverantörsskulder	1 243 182	292 803

Not 22 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	0	28 611
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	405 990	398 897
Debiterad preliminärskatt	-372 482	-333 322
Summa skatteskulder	33 508	94 186

Not 23 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	85 350	87 177
Skuld för moms	1 415	0
Skuld sociala avgifter och skatter	35 742	9 312
Summa övriga skulder	122 507	96 489

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	30 744	11 081
Upplupna räntekostnader	249 778	414 859
Upplupna driftskostnader	9 565	103 545
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	157 567	410 608
Upplupna elkostnader	54 818	135 021
Upplupna värmekostnader	350 460	527 228
Upplupna revisionsarvoden	24 775	27 100
Upplupna styrelsearvoden	97 850	50 015
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	35 126
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	724 417	1 077 356
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 699 974	2 791 940

Not 25 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	143 500 000	143 500 000

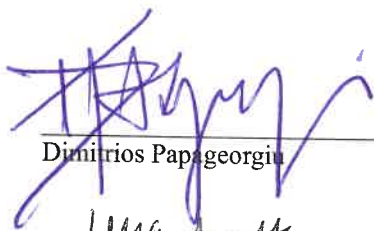
Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

UPPSALA 27.0 2025

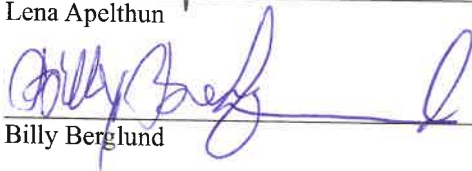
Ort och datum



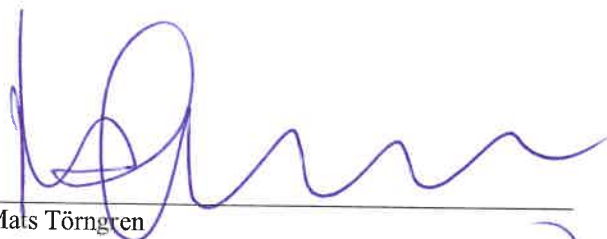
Dimitrios Papageorgiou



Lena Apelthun



Billy Berglund



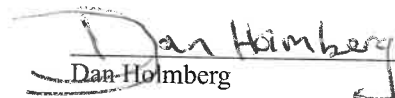
Mats Törngren



Olof Nesterud



Linn Eriksson

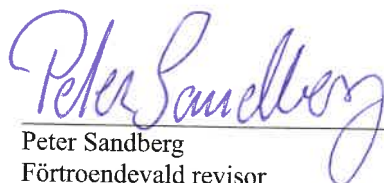


Dan Holmberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-04-24



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
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 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2024 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. Revisoremas 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 revisionssed 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 att utföra 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 att utföra 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 2024-01-01 – 2024-12-31 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 *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Revisorers 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 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 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 24 april 2025



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Uppsala den

Peter Sandberg
Förtroendevald revisor