

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Uppsalahus nr 6
Org nr: 717600-6216

2024-09-01 – 2025-08-31



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Uppsalahus nr 6
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2024-09-01 till 2025-08-31

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 har sitt säte i Uppsala kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-05-31. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1958-11-26 och nuvarande stadgar registrerades 2025-04-01.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Salabacke 19:1 i Uppsala kommun och därpå uppförda 236 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1955-1959. Fastighetens adress är Apelgatan 3-9 samt Verkmästargatan 5 i Uppsala.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i IF. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	54
2 rum och kök	154
3 rum och kök	22
4 rum och kök	6
Totalt	236

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	28
Antal garage	37
Antal p-platser	94

Total tomtarea	19 550 m ²
Total bostadsarea	12 743 m ²
Total lokalarea	1 110 m ²

Årets taxeringsvärde	180 438 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	198 682 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Sweax	Fastighetsförvaltning
Sweax	Lokalvård
If	Fastighetsförsäkring
Vattenfall Värme	Fjärrvärme & Serviceavtal fjärrvärmeundercentral
Fortum	El
Uppsala Vatten & Avfall AB	Vatten & Sophämtning/Återvinning
PreZero Recycling AB	Grovsopor (föreningen hyr 1 st. grovsopcontainer)
Presto AB	Brandskyddskontroll
Telenor	TV & Bredband
Assemblin Charge	Elbilsladdning
Upplands Tvätt & Kylservice AB	Årlig service av maskiner i tvättstugor
Nrlyze	Energioptimering
Aimo Park	Parkeringsövervakning
Svenska UMTS-nät AB	Hysesavtal för Tele2:s 5G-master på yttertak

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 513 tkr och planerat underhåll för 268 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juni 2025 och är aktuell. Underhållsplanen visar ett underhållsbehov på 177 743 tkr för de närmaste 30 åren, vilket är en genomsnittlig underhållskostnad på 5 925 tkr årligen. Avsättning till underhållsfonden för verksamhetsåret har skett med 421 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Målning soprum	2017-2018
Byte expansionskärl	2017-2018
Spolning avloppsstammar, ombyggnad automatpump	2017-2018
Tvättmaskin & torktumlare	2017-2018
Målning av tvättstugor och torkrum	2018-2019
Byte av tvättmaskiner	2018-2019
Belysning	2018-2019
Utbyte och rensning avloppsledningar	2018-2019
Tak säkerhet	2018-2019
Mattläggning	2020-2021
Renovering av lokal	2020-2021
Nytt låssystem, byte av DUC och stamspolning	2020-2021
Takrenovering	2020-2021
Målning garageportar	2020-2021
Tvättutrustning	2021-2022
Montering brytskydd	2021-2022
Belysning i trapphus & källare	2021-2022
Montering nytt låssystem	2021-2022
Takrenovering	2021-2022
Målning av vägghälsor på balkongerna till långhuset Apelgatan 3, 5, 7 och 9	2022-2023
Målning av tak i trapphus	2022-2023
Renovering tvättstuga	2022-2023
Värmeoptimering	2022-2023
Arbeten tak	2022-2023
Ytterligare arbeten kring värmeoptimering	2023-2024
Montering av brytskydd	2023-2024
Arbeten stentrappor	2023-2024

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Underhåll tvättutrustning	27 133
Stamspolning	227 626
Frambilning avloppsrör i garage	12 750

Utöver ovannämnda underhållskostnader har föreningen utfört basturenovering, ombyggnad i undercentralen och trallbyte på uteplatsen för totalt ca 425 tkr. Dessa åtgärder har pga. dess karaktär bokförts som materiella anläggningstillgångar och därmed avskrivs linjärt under sina ekonomiska livslängder. Underhållskostnaderna i tabellen ovan har direkt kostnadsförts under året.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Linda Carlsson	Ordförande	2026
Gustaf Aronsson	Ledamot	2025
Jonathan Gustafsson	Vice ordförande	2025
Kurt Laitamaa	Ledamot	2025
Wolfgang Hartwig	Ledamot	2025
Catarina Derblom	Ledamot	2026
Teresa Pettersson	Ledamot Riksbyggen	Tillsvidare, utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Stefan Järdö	Suppleant	2025
Karl Diös	Suppleant	2025
Johan Pettersson	Suppleant	2025
Sofia Winnerhed	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tomas Ericson, Borev Revision AB	Auktoriserad revisor	2025
Spilios Kehagias	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bengt Gustavsson	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carolyn Arthur (sammankallande)	2025
Daniel Löfberg	2025
Lovisa Fundell	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

OVK

Med start i augusti/september 2024 genomfördes obligatorisk ventilationskontroll med rengöring av ventilationskanaler i föreningens alla lägenheter och lokaler. Servicepartner var Upplands Ventilationstjänst.

Stamspolning

Under oktober/november 2024 genomfördes stamspolning av avloppsstammar för kök och badrum i föreningens alla lägenheter och lokaler. Servicepartner var Serwent.

Elbesiktning

Under november 2024 genomfördes statuskontroll av föreningens alla elanläggningar och elutrustningar enligt avtal om IN Elkontroll. Servicepartner var JMAB Elinstallationer AB.

I rapporten fick föreningen nedslag på den torra och brända träpanelen i bastun och styrelsen stängde därför av bastun för användning från den 1 december.

Vattenskador på vindar i punkthusen (Apelgatan 3A, 5A, 7A, 9A och Verkmästargatan 5A)

I januari 2025 upptäcktes en vattenskada i innertaket till en lägenhet på våning 4, vilket efter utredning visade sig vara orsakad av blöt isolering i vindbjälklaget. Utvidgad fuktutredning uppdagade att stora delar av isoleringen på alla fem punkthusens vindbjälklag är genomfuktad.

År 1991 byggdes yttertaken om och den nya tegelprofilerade plåten monterades på läkt som lagts direkt på den underliggande falsade plåttaket. Mellan nya och gamla plåttaket har det uppstått kondens som allt eftersom har runnit ned i lagret av isolering. Förekommande droppläckage via infästningar för snörasskydd har också bidragit med fukt. Servicepartner vid skadeutredningar var OCAB och Ekskogens Tak- och Fasadkonsult AB.

Inledande av större takrenoveringsprojekt

Under första kvartalet 2025 anlitate föreningen en konsult från MOHEAB för projekteringen och ledning av det större underhållsarbetet med takrenoveringar, som är planerad att genomföras inom föreningens fastigheter under år 2026–2027. Det är nio av föreningens tio hus som är planerade att omfattas av bland annat tilläggsisolering på vindarna och omläggning av yttertaken. Utredning av eventuell solcellsinstallation i samband med omläggningar görs under projekteringsfasen.

Vattenläckor i källare 7A och 9A

Den 22 februari upptäcktes vattenläckor i källarplan på både Apelgatan 7A och 9A, vilket drabbade flera boende med källarförråd. Orsaken i 7A var en läckande koppling efter att vattenmätaren hade bytts på inkommande kallvattenledning några dagar innan. Orsaken i 9A var ett avbrutet rör till en köksavloppsstam.

Ny laddoperatör till elbilsladdare

I februari 2025 tecknade föreningen ett nytt avtal med Assemblin Charge för elbilsladdning till föreningens sex elbilsplatser med ladduttag. Den tidigare laddoperatören Eways gick i konkurs.

Nytt avtal för TV och bredband

I mars 2025 tecknade föreningen ett nytt gruppanslutningsavtal med Telenor. Avtalet för bredband/internet startade den 1 juli och avtalet för TV den 1 december.

Beskärning av buskar och träd

I mars 2025 genomfördes en mer omfattande beskärning av medelstora träd samt föryngringsbeskärning av buskar och häckar inom föreningens alla innergårdar och övriga grönytor. Servicepartner var Östansjö Beskärning & Trädgård.

Utbyte av tvättmaskin

I mars 2025 byttes en äldre trasig tvättmaskin ut i den stora tvättstugan på Verkmästargatan 5B. Luftavfuktaren i tillhörande torkrum genomgick en renovering. Servicepartner var Upplands Tvätt & Kylservice AB.

Renovering av bastun

I april 2025 renoverades föreningens bastu på Verkmästargatan 5B. All träpanel på väggar och i tak byttes ut till ny bastupanel i furu, en ny bastudörr i glas installerades, nya sittlavar i asp sattes in och golvet målades. Det befintliga bastuaggregatet återmonterades. Servicepartner var Fors Måleri & Entreprenad AB.

Reparation och ombyggnation av fjärrvärmeundercentral

I maj 2025 byttes äldre och sönderrostade rörledningar ut i föreningens fjärrvärmeundercentral i källaren på Apelgatan 7A. Servicepartners var Indoor Energy och Assemblin.

Städdag 4 maj

Föreningen återupptog den tidigare traditionen med att bjuda in alla medlemmar till en gemensam städdag, då vi var flera som tillsammans rensade bort bl.a. lämnade ägodelar, kartonger och skräp från gemensamma utrymmen på vindar och i källare.

Nytt avtal för el

I maj 2025 tecknade föreningen ett nytt tvåårigt gruppavtal för el med Fortum. Avtalet startade den 1 juli och ger fast elpris om 62,8 öre/kWh.

Renovering av trätrallar vid grillplatser

I juli 2025 renoverades föreningens två grillplatser vid Apelgatan 3B och 9B. De gamla trätrallarna ersattes med nya och picknickmöblerna slipades och oljades in. Servicepartner var Fors Måleri & Entreprenad AB.

Omsättning av föreningens banklån

Under räkenskapsåret har föreningen bundit flera av föreningens lån från rörlig ränta till bunden ränta.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 327 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 33 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 39 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 321 personer.

Årsavgiften höjdes 2025-01-01 med 3%. Utöver detta började föreningen debitera medlemmarna för TV och bredband med ett fast belopp fr.o.m. 2025-01-01. Tidigare hade TV och bredband ingått i årsavgiften.

Inför det nya räkenskapsåret har föreningen tillsammans med Riksbyggen upprättat en preliminär 5-årsbudget, där det beslutats om att första höjning av årsavgifter ska ske med 5% fr.o.m. 2026-01-01. Utöver detta är framtida höjningar ännu inte fastställda, utan kommer revideras innan utgången av räkenskapsåret 2025/2026.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 22 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 24 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	12 349	11 239	10 043	9 629	9 365
Resultat efter finansiella poster	-68	-1 772	-1 409	-1 278	-4 925
Soliditet %	64	63	64	-22	6
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	92	92	91	91	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	910	824	726	697	683
Energikostnad kr/kvm	301	302	236	243	234
Sparande kr/kvm	172	35	96	71	84
Skuldsättning kr/kvm	2 580	2 616	2 650	2 447	1 887
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 804	2 844	2 881	2 660	2 052
Räntekänslighet %	3,1	3,5	4,0	3,8	3,0

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. För mer information kring vad som ingår i årsavgiften se Not 2.

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter som visas i Not 2.

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 inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter som visas i Not 2.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (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.

Upplysning vid förlust

Under räkenskapsåret har föreningen fått ett negativt resultat. Trots årets resultat avslutas räkenskapsåret med ett stort positivt kassaflöde. Styrelsen har inför kommande fem räkenskapsår tillsammans med Riksbyggen upprättat en flerårsbudget för att få en prognostiserad insikt över kommande års kostnader och planering kring underhållsåtgärder. För att föreningen ska kunna fortsätta finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 5% fr.o.m. 2026-01-01. Eventuella fler avgiftshöjningar beträffande årsavgifter är ännu inte fastställda.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	526 264	1 699 959	69 562 000	4 483 546	-7 441 803	-1 771 980
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 771 980	1 771 980
Reservering underhållsfond				421 000	-421 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-267 509	267 509	
Årets resultat						-67 916
Vid årets slut	526 264	1 699 959	69 562 000	4 637 037	-9 367 274	-67 916

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-9 213 783
Årets resultat	-67 916
Årets fondreservering enligt stadgarna	-421 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	267 509
Summa	-9 435 190

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-9 435 190**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	12 349 052	11 239 083
Övriga rörelseintäkter	Not 3	269 247	143 223
Summa		12 618 299	11 382 306
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 190 616	-8 609 027
Övriga externa kostnader	Not 5	-921 056	-728 444
Personalkostnader	Not 6	-369 350	-405 429
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 187 807	-2 182 067
Summa rörelsekostnader		-11 668 828	-11 924 967
Rörelseresultat		949 471	-542 661
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	34 270	74 220
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 051 657	-1 303 540
Summa finansiella poster		-1 017 387	-1 229 320
Resultat efter finansiella poster		-67 916	-1 771 980
Årets resultat		-67 916	-1 771 980

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	99 070 713	100 831 075
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	33 197	35 767
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	313 872	157 896
Summa materiella anläggningstillgångar		99 417 782	101 024 738
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	11 500	11 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		11 500	11 500
Summa anläggningstillgångar		99 429 282	101 036 238
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	30 194	-34 224
Övriga fordringar	Not 15	537 732	533 197
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	388 611	480 194
Summa kortfristiga fordringar		956 537	979 167
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	4 437 735	3 559 269
Summa kassa och bank		4 437 735	3 559 269
Summa omsättningstillgångar		5 394 272	4 538 437
Summa tillgångar		104 823 555	105 574 675

Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 226 223	2 226 223
Uppskrivningsfond		69 562 000	69 562 000
Fond för yttre underhåll		4 637 037	4 483 546
Summa bundet eget kapital		76 425 260	76 271 769
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 367 274	-7 441 803
Årets resultat		-67 916	-1 771 980
Summa fritt eget kapital		-9 435 190	-9 213 783
Summa eget kapital		66 990 070	67 057 986
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	6 814 004	10 148 898
Övriga långfristiga skulder	Not 19	27 779	0
Summa långfristiga skulder		6 841 783	10 148 898
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	28 923 023	26 089 613
Leverantörsskulder	Not 20	266 040	525 169
Skatteskulder	Not 21	0	29 423
Övriga skulder	Not 22	-14 644	-9 342
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 817 282	1 732 928
Summa kortfristiga skulder		30 991 702	28 367 791
Summa eget kapital och skulder		104 823 555	105 574 675

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	949 471	-542 661
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 187 807	2 182 067
	3 137 278	1 639 406
Erhållen ränta	18 713	74 220
Erlagd ränta	-1 087 130	-1 310 794
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 068 861	402 832
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	65 967	-77 523
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-174 027	145 121
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 960 801	470 431
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-424 875	0
Investeringar i pågående byggnation	-155 976	-157 896
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-580 851	-157 896
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-501 484	-476 484
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-501 484	-476 484
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	878 466	-163 950
Likvida medel vid årets början	3 559 269	3 723 219
Likvida medel vid årets slut	4 437 735	3 559 269



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Samtliga komponenter	Linjär	12-120

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder*	10 290 656	9 985 703
Hyror, lokaler	357 886	329 601
Hyror, garage	197 969	198 585
Hyror, p-platser	230 969	232 395
Hyror, övriga	57 218	90 143
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-22 170	-60 720
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 742	-12 104
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-30 509	-23 378
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-8 751	-11 668
Rabatter	-29 220	0
Elavgifter**	809 314	510 526
Kabel-tv-avgifter**	498 432	0
Summa nettoomsättning	12 349 052	11 239 083

*I "Årsavgifter, bostäder" ingår vatten och avlopp samt värme. Sedan 2025-01-01 debiteras "Kabel-tv-avgifter" separat utöver årsavgiften.

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter*	-6 527	16 522
Försäkringsersättningar	143 379	20 287
Övriga lokalintäkter	3 800	7 900
Övriga avgifter	120	120
Övriga ersättningar	128 487	98 406
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	-12
Summa övriga rörelseintäkter	269 247	143 223

*Negativt belopp avser periodisering mellan åren.

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-267 509	-76 175
Reparationer	-513 187	-785 239
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-450 920	-451 824
Försäkringspremier	-459 601	-429 928
Kabel- och digital-TV	-715 107	-735 014
Återbäring från Riksbyggen	1 800	600
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 131	-18 815
Serviceavtal	-45 326	-14 385
Obligatoriska besiktningar	-55 669	-211 400
Snö- och halkbekämpning	-137 665	-336 690
Förbrukningsinventarier	-21 291	-21 303
Vatten	-847 176	-791 860
Fastighetsel	-932 514	-1 098 812
Uppvärmning	-2 391 793	-2 217 184
Sophantering och återvinning	-221 938	-289 530
Förvaltningsarvode drift	-1 122 588	-1 131 469
Summa driftskostnader	-8 190 616	-8 609 027

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-552 813	-486 303
Lokalkostnader	-8 474	0
IT-kostnader	-3 388	-7 754
Arvode, yrkesrevisorer	-28 125	-40 000
Övriga förvaltningskostnader	-122 079	-87 636
Kreditupplysningar	-1 110	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-77 546	-43 803
Representation	0	-1 455
Kontorsmateriel	-8 989	-276
Telefon och porto	0	-10 860
Befarade förluster hyror/avgifter	-2 098	0
Medlems- och föreningsavgifter	-15 076	-17 700
Konsultarvoden	0	-5 313
Bankkostnader	-7 430	-7 343
Övriga externa kostnader	-93 929	-20 000
Summa övriga externa kostnader	-921 056	-728 444

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	-235 000	-156 000
Sammanträdesarvoden	0	-72 980
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-46 000	-101 000
Övriga kostnadsersättningar	-60	0
Sociala kostnader	-88 290	-75 449
Summa personalkostnader	-369 350	-405 429



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

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 562 457	-1 557 100
Avskrivning Markanläggningar	-622 780	-622 397
Avskrivning Maskiner och inventarier	-2 570	-2 570
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 187 807	-2 182 067

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	27 023	62 542
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	534	461
Övriga ränteintäkter	6 713	11 216
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	34 270	74 220

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 049 412	-1 303 540
Övriga räntekostnader	-2 245	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 051 657	-1 303 540

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	47 350 495	47 350 495
Mark	1 120 000	1 120 000
Markanläggning	12 210 000	12 210 000
Anslutningsavgifter	529 763	529 763
Uppskrivning mark	69 562 000	69 562 000
	130 772 258	130 772 258
Årets anskaffningar		
Byggnad - basturenovering	61 125	0
Byggnad – ombyggnad undercentral	306 250	0
Markanläggning – trallbyte uteplats	57 500	
	424 875	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	131 197 133	130 772 258
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-28 369 783	-26 812 683
Anslutningsavgifter	-529 763	-529 763
Markanläggningar	-1 041 638	-419 241
	-29 941 184	-27 761 687
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 562 457	-1 557 100
Årets avskrivning markanläggningar	-622 780	-622 397
	-2 185 237	-2 179 497
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-32 126 421	-29 941 184
Restvärde enligt plan vid årets slut	99 070 713	100 831 075
Varav		
Byggnader	17 785 630	18 980 712
Mark	70 682 000	70 682 000
Markanläggningar	10 603 083	11 168 362
Taxeringsvärden		
Bostäder	177 000 000	191 000 000
Lokaler	3 438 000	7 682 000
Totalt taxeringsvärde	180 438 000	198 682 000
<i>varav byggnader</i>	<i>116 828 000</i>	<i>128 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>63 610 000</i>	<i>70 682 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	38 551	38 551
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	38 551	38 551
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-2 784	-214
	-2 784	-214
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-2 570	-2 570
	-2 570	-2 570
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-5 354	-2 784
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 354	-2 784
Restvärde enligt plan vid årets slut	33 197	35 767

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-08-31	2024-08-31
Pågående ny- till- och ombyggnad	313 872	157 896
Vid årets slut	313 872	157 896

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Andra långfristiga fordringar	11 500	11 500
Summa andra långfristiga fordringar	11 500	11 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	29 994	-34 224
Kundfordringar	200	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	30 194	-34 224

Not 15 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattefordringar	14 343	0
Skattekonto	523 389	533 197
Summa övriga fordringar	537 732	533 197

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	15 557	0
Förutbetalda försäkringspremier	276 509	262 095
Förutbetalda driftkostnader	0	89 668
Förutbetalt förvaltningsarvode	39 453	37 803
Förutbetald kabel-tv-avgift	48 651	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	330	61 797
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 111	28 832
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	388 611	480 194

Not 17 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel	1 308 736	1 268 438
Transaktionskonto	3 128 999	2 290 831
Summa kassa och bank	4 437 735	3 559 269

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	35 737 027	36 238 511
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-20 000	-178 984
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-28 903 023	-25 910 629
Långfristig skuld vid årets slut	6 814 004	10 148 898

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	3,71%	2026-03-16	3 654 750,00	0,00	137 000,00	3 517 750,00
NORDEA	2,66%	2025-11-18	8 301 000,00	0,00	20 000,00	8 281 000,00
NORDEA	2,52%	2025-11-12	3 775 000,00	0,00	100 000,00	3 675 000,00
NORDEA	2,53%	2026-06-09	6 980 625,00	0,00	182 500,00	6 798 125,00
NORDEA	0,95%	2026-08-19	6 673 132,00	0,00	41 984,00	6 631 148,00
NORDEA	2,71%	2028-06-21	6 854 004,00	0,00	20 000,00	6 834 004,00
Summa			36 238 511,00	0,00	501 484,00	35 737 027,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB lån om 3 517 750 kr och Nordea lån om totalt 25 385 273 kr som kortfristig skuld. Även amortering av långfristig skuld redovisas som kortfristig del, därav är amortering om 20 000 kr redovisat som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 19 Övriga långfristiga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Mottagna depositioner*	27 779	0
Mottagna depositioner	27 779	0

*Avser lokalhyresgäst.

Not 20 Leverantörsskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Leverantörsskulder	192 843	525 169
Ej reskontraförda leverantörsskulder	73 197	0
Summa leverantörsskulder	266 040	525 169

Not 21 Skatteskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skatteskulder	0	29 423
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	455 587	0
Debiterad preliminärskatt	-455 587	0
Summa skatteskulder	0	29 423

Not 22 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skuld för moms	-14 644	-9 342
Summa övriga skulder	-14 644	-9 342

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna sociala avgifter	93 795	101 311
Upplupna räntekostnader	124 761	160 234
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	64 425
Upplupna elkostnader	80 975	168 045
Upplupna vattenavgifter	76 843	0
Upplupna värmekostnader	105 640	0
Upplupna kostnader för renhållning	16 448	0
Upplupna revisionsarvoden	21 250	21 250
Upplupna styrelsearvoden	229 670	322 440
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 250	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 059 651	895 223
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 817 282	1 732 928

Not 24 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Företagsinteckning	38 451 700	38 451 700

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

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2025-11-10

Uppsala, datum enligt signaturer nedan

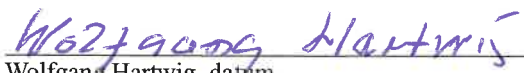

Linda Carlsson, datum

, 2025-11-12
Gustaf Aronsson, datum


Jonathan Gustafsson, datum

 2025-11-13
Kurt Laitamaa, datum

 251118
Catarina Derblom, datum

 2025-11-13
Wolfgang Hartwig, datum

 251120
Teresa Pettersson, datum

Våra revisionsberättelser har lämnats 2025-11-20


Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
Borev Revision AB


Spilios Keltagias
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RB BRF Uppsalahus 6

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Uppsalahus 6 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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Uppsalahus nr 6, org.nr 717600-6216

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Uppsalahus nr 6 för räkenskapsåret 2024-09-01 – 2025-08-31.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Uppsalahus nr 6 för räkenskapsåret 2024-09-01 – 2025-08-31 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uppsala den 20 november 2025



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Brf Uppsalahus 6, Org. Nr. 717600-6216

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens uppdrag för räkenskapsår 2024/09/01 - 2025/08/31.

Ansvar för årsredovisningen och förvaltningen hör till styrelsens ansvar, medan mitt ansvar som revisor är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen utifrån min granskning. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige som innebär att jag har planerat och genomfört revisionen i syfte att med rimlig säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Revisionen har omfattat en granskning av underlagen för de uppgifter och belopp som redovisas i årsredovisningen. Den har även innefattat en prövning av de redovisningsprinciper som tillämpats samt en bedömning av den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har dessutom granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har agerat i strid med föreningens stadgar eller bostadsrättslagen. Detta har genomförts genom granskning av dokumentation i form av mötesprotokoll och diverse ekonomiska redovisningar.

Jag anser att detta revisionsarbete har skapat rätt förutsättningar för mina uttalanden nedan. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, och jag tillstyrker därför att resultaträkningen och balansräkningen fastställs. Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte agerat i strid med föreningens stadgar eller bostadsrättslagen, och jag tillstyrker därför att de beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Styrelsen har agerat väl utifrån de inflationstider det senaste året inneburit och har omförhandlat avtal till föreningens fördel, särskilt sett till avtalet med Telenor.

Som tillägg vill jag belysa faktumet att styrelsen beslutat om en 5-årig plan i samarbete med riksbyggen som innebär väl argumenterade avgiftshöjningar som på sikt kommer leda till en stabilare och lägre kostnad på sikt. Jag anser det vara en nödvändig investering för framtiden.

Uppsala den 7:e november 2025.

Spilios Kehagias
Förtroendevald Revisor