

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Uppsalahus nr 14
Org nr: 717600-6174

2024-09-01 – 2025-08-31

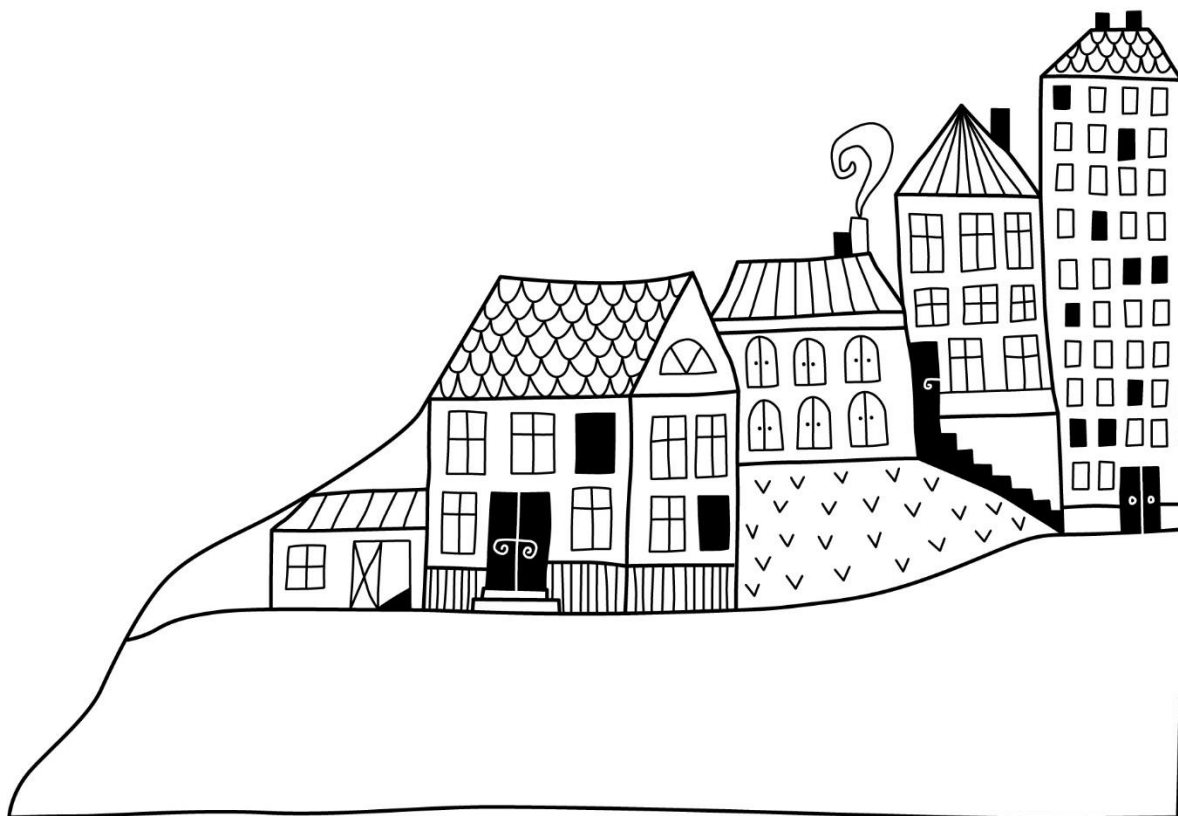


Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Uppsalahus nr 14
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

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 1964-11-17 och nuvarande stadgar registrerades 2025-05-05.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Löten 10:1, 10:2, 10:3 och 10:4 i Uppsala kommun. På fastigheterna finns 16 byggnader med 303 lägenheter uppförda. Dessutom finns separata byggnader för garage och sophus.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	24
2 rum och kök	87
3 rum och kök	128
4 rum och kök	64

Total tomtarea

51 062 m²

Total bostadsarea

23 623 m²

Total lokalarea

1 577 m²

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	42
Antal garage	111
Antal p-platser	162

Årets taxeringsvärde

364 338 000 kr

Föregående års taxeringsvärde

366 349 000 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 & IMD el	Ekonomisk förvaltning & IMD el
Uppsala Fastighetstjänst AB	Fastighetsservice
Ownit	Bredband
Uppsala SäkerhetsTeknik	Lås & säkerhet
Tele2	Kabel-TV
Parkia	Parkeringsövervakning
Ragn-Sells, Uppsala Vatten och Avfall AB	Sophämtning
Bixia AB & Vattenfall	El
Vattenfall Kundservice AB	Uppvärmning
Uppsala Vatten och Avfall AB	Vatten
Anticimex AB	Hyra elektroniska råttfällor i stammar
Anticimex AB	Smart box
Städ & Fönsterputsbolaget AB	Städ

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 568 tkr och planerat underhåll för 32 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: Föreningen har en aktuell underhållsplan som senast uppdaterades i augusti 2025. Underhållsplanen sträcker sig fram till år 2070 och rekommenderar en årlig avsättning till underhållsfonden om 2 800 tkr.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Vindsanering	2015-2016
Relining	2014-2016
Markytor	2016
Takrenovering	2016
Införande av IMD - Individuell mätning av el	2016
Avgasningsutrustning - UC, avfuktare och tvättmaskiner	2017
Ventilationsförbättrande åtgärder - injustering	2017
Radonsanering	2017-2018
Målningsarbeten - fönster och fasadplåtar	2017-2018
LED belysning trapphus	2018
Markytor (trädgård, grävning & asfalt)	2018-2019
Trapphus- & ytterbelysning, säkerhetsventiler	2019
Målning takfot/stenskvor	2019-2020
Byte a DUC (dataundercentral)	2019-2020
Trädgårdsarbeten, asfaltering och staket vid parkeringsplats	2019-2020
Lekplatsåtgärder	2020-2021
Renovering gym	2021-2022
Montering av brytskydd på elcentralens dörrar	2021-2022
Målning tennisplan	2021-2022
Montering avgasare undercentral	2022-2023
Målning fönsterbleck balkonger	2022-2023

Årets utförda komponentbyten

Beskrivning	Belopp (i kr)
Stamrenovering (pågått i totalt 3 år)	143 050 000
Ny tvättmaskin – Heidenstamsgatan 1	55 649
Byte frånluftsfläkt – Heidenstamsgatan 51	72 188
Dagvattenbrunnar	146 600

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp (i kr)
Underhåll av dagvattenbrunn på parkeringsplats	32 492

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lennart Holmberg	Ordförande	2027
Tasnim Laskar	Sekreterare	2026
Jeroen Bus	Ledamot	2027
Minah Sarwari	Ledamot	2027
Harisa Hasic	Ledamot	2026
Ulrika Båth	Ledamot Riksbyggen	Tillsvidare, utsedd av Riksbyggen
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Halwest Dalo	Suppleant	2026
Jon Samuel Lassen	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tomas Ericson, Borev Revision AB	Auktoriserad revisor	2026
Malin Sundman	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristian Segerstedt, Borev Revision AB	2026
Birgitta Andersson	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gabriel Hajjar (sammankallande)	2026
Miran Hassan	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens arbete under året

Under året har styrelsen arbetat med efterarbetet efter stamreningen. Detta har främst omfattat hantering av reklamationer och slutförande av kvarstående arbeten kopplade till projektet.

Parallellt har föreningen genomfört andra underhållsåtgärder, bland annat reparation av dagvattenbrunnar, installation av nya värmeundercentraler och ventilationsförbättringar.

Vi har utvärderat lekplatserna och godkänt anbud på de arbeten som krävs för att kunna öppna dem igen. Belysningen i området och på parkeringen har förbättrats, och extra lampor har satts upp på byggnadernas kortsidor för att öka tryggheten.

Styrelsen har också godkänt anbud på nya, seniorvänliga bommar som kommer att installeras inom kort.

Framtida underhåll och investeringar

Genom tekniska undersökningar har flera framtida behov identifierats för att säkerställa fastighetens långsiktiga funktion. Dessa är nödvändiga för att säkerställa fastighetens långsiktiga funktion, trygghet och värde.

- Byte av tappvattenkulvert, vilket bedöms som det mest akuta behovet.
- Byte dränering komplett (inkl. dräneringsrör och isolering)
- Förbättringar i utemiljö, beskärning av träd, buskar samt enligt enkäten hantering grusområde efter stamreningen och den avvecklade tvättstugan

Kommunikation

Under året har styrelsen haft som prioritet att stärka kommunikationen med föreningens medlemmar.

- Informationstavlorna och föreningens hemsida uppdaterats regelbundet med aktuell och relevant information
- Infoblad delats ut varje kvartal
- "Öppet hus" arrangerats en gång per kvartal för direktdialog med medlemmar
- Telefontider hållits två kvällar per vecka för att öka tillgängligheten

Styrelsen anser att en öppen och kontinuerlig kommunikation är avgörande för förtroendet och engagemanget i föreningen.

Ekonomi

Styrelsen har under året arbetat aktivt med att möta föreningens ökande driftkostnader och det osäkra ränteläget. Detta har skett genom omförhandling av lån samt utvärdering av alternativa ekonomiska lösningar. Parallellt har styrelsen intensifierat arbetet med underhållsplanen för att få bättre framförhållning inför större investeringar och reparationer, samt för att i god tid kunna planera en hållbar finansiering.

Ambitionen är att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet utan att behöva genomföra omfattande avgiftshöjningar. Under året har styrelsen haft som prioritet att stärka kommunikationen med föreningens medlemmar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 404 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 38 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 33 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 409 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 6%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3% från och med 2026-01-01 samt införa individuell mätning och debitering för varmvatten fr.o.m. 2025-09-01.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	21 321	20 222	19 432	17 327	16 505
Resultat efter finansiella poster	-1 216	1 021	3 084	2 311	4 127
Soliditet %	47	47	51	3	1
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	94	91	88	93	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	855	809	780	696	665
Energikostnad kr/kvm	273	244	234	228	209
Sparande kr/kvm	85	79	162	121	206
Skuldsättning kr/kvm	6 030	6 076	5 007	3 311	1 771
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 432	6 481	5 342	3 532	1 889
Räntekänslighet %	7,5	8,0	6,8	5,1	2,8

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 och 3.

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna. I begreppet årsavgift ingår eventuella obligatoriska avgifter som visas i Not 2 och 3.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter som visas i Not 2 och 3. 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 (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 2024/2025 har föreningen fått ett negativt resultat. En stor skillnad mot jämförelseåret är att föreningen detta år haft 23% högre räntekostnader samt väsentligt högre avskrivningskostnader på sina materiella anläggningstillgångar. Stamreningen som officiellt slutfördes under hösten 2024 har haft en väsentlig effekt på föreningens rörelseresultat. Avskrivningskostnaderna är dock inte likviditetspåverkande. Föreningens styrelse strävar mot att upprätthålla en måttlig nivå på nyckeltalet ”Sparande” samt behålla en god balans i kassaflödet. För att föreningens ska kunna fortsätta finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden, har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 3% fr.o.m. 2026-01-01, samt infört varmvattendebitering för hushållen fr.o.m. 2025-09-01.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 558 794	1 498 616	129 200 000	10 079 448	-8 026 278	1 021 438
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 021 438	-1 021 438
Reservering underhållsfond				2 800 000	-2 800 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-32 492	32 492	
Årets resultat						-1 216 154
Vid årets slut	2 558 794	1 498 616	129 200 000	12 846 956	-9 772 348	-1 216 154

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-7 004 840
Årets resultat	-1 216 154
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 800 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	32 492
Summa	-10 988 503

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr -10 988 503

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	21 320 527	20 222 246
Övriga rörelseintäkter	Not 3	251 816	804 907
Summa		21 572 343	21 027 153
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-11 795 455	-12 249 530
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 897 013	-1 470 166
Personalkostnader	Not 6	-266 754	-743 492
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 326 372	-931 714
Summa rörelsekostnader		-17 285 594	-15 394 901
Rörelseresultat		4 286 749	5 632 251
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	238 680	64 122
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-5 741 583	-4 674 935
Summa finansiella poster		-5 502 903	-4 610 814
Resultat efter finansiella poster		-1 216 154	1 021 438
Årets resultat		-1 216 154	1 021 438



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	277 451 000	136 884 635
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	3 877 362	4 445 662
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	2 572 188	135 910 000
Summa materiella anläggningstillgångar		283 900 550	277 240 297
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	15 000	15 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		15 000	15 000
Summa anläggningstillgångar		283 915 550	277 255 297
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	69 854	8 749
Övriga fordringar	Not 15	14 355	13 899
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	358 872	226 238
Summa kortfristiga fordringar		443 081	248 886
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	6 123 734	15 534 949
Summa kassa och bank		6 123 734	15 534 949
Summa omsättningstillgångar		6 566 815	15 783 834
Summa tillgångar		290 482 364	293 039 132



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 057 410	4 057 410
Uppskrivningsfond		129 200 000	129 200 000
Fond för yttre underhåll		12 846 956	10 079 448
Summa bundet eget kapital		146 104 366	143 336 858
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 772 348	-8 026 278
Årets resultat		-1 216 154	1 021 438
Summa fritt eget kapital		-10 988 503	-7 004 840
Summa eget kapital		135 115 864	136 332 018
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	68 002 280	139 640 910
Summa långfristiga skulder		68 002 280	139 640 910
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	83 941 130	13 470 770
Leverantörsskulder	Not 19	443 601	0
Skatteskulder	Not 20	17 776	16 848
Övriga skulder	Not 21	24 909	26 767
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	2 936 806	3 551 818
Summa kortfristiga skulder		87 364 221	17 066 203
Summa eget kapital och skulder		290 482 364	293 039 132



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	4 286 749	5 632 251
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 326 372	931 714
	7 613 121	6 563 965
Erhållen ränta	188 149	64 122
Erlagd ränta	-5 816 550	-4 561 511
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 984 719	2 066 575
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-143 664	151 693
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-97 375	-2 774 501
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 743 680	-556 233
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-7 414 437	0
Investeringar i pågående byggnation	-2 572 188	-21 250 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 986 625	-21 250 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 168 270	-1 212 020
Upptagna lån	0	28 140 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 168 270	26 927 980
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-9 411 215	5 121 748
Likvida medel vid årets början	15 534 949	10 413 201
Likvida medel vid årets slut	6 123 734	15 534 949

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	Återstående avskrivningstider
Byggnad balkonger	Linjär	34
Byggnad dörrar	Linjär	29
Byggnad elinstallationer	Linjär	27
Byggnad entrepartier	Linjär	29
Byggnad fasad	Linjär	36
Byggnad fönster	Linjär	49
Byggnad inre ytskikt	Linjär	18
Byggnadsinventarier	Linjär	29
Byggnad stomme	Linjär	Klar
Byggnad tak	Linjär	33
Byggnad tvättstugeutrustning	Linjär	15
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	50
Byggnad ventilation	Linjär	14
Byggnad värmesystem	Linjär	Klar
Styr UC	Linjär	14
Fjärrvärmeinstallation	Linjär	Klar
Taggläsare för tvättstuga	Linjär	9
Passer- & låssystem	Linjär	9
Frånluftsfläktar garagelängor	Linjär	14
Dokumentskåp	Linjär	4
El-björn	Linjär	4
Inventarier och träningsutrustning till gym	Linjär	9
Datorutrustning	Linjär	4
4 st laddstolpar	Linjär	9
Bredband	Linjär	Klar

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*	18 933 846	17 916 670
Hyror, lokaler	100 600	100 800
Hyror, garage	586 050	585 200
Hyror, p-platser	377 680	377 350
Hyror, övriga	4 800	14 600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-413	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-11 440	-13 441
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-19 881	-19 700
Elavgifter**	1 349 285	1 260 767
Summa nettoomsättning	21 320 527	20 222 246

*I "Årsavgifter, bostäder" ingår vatten, värme samt Tv och bredband.

**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*	2 580	5 988
Försäkringsersättningar	171 158	734 338
Övriga avgifter	5 750	250
Övriga ersättningar**	72 330	64 336
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-5
Summa övriga rörelseintäkter	251 816	804 907

*Avser påminnelseavgifter.

**Avser pant- och överlåtelseavgifter, samt avgift för andrahandsuthyrningar.

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-32 492	-26 775
Reparationer	-567 979	-1 437 586
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-579 693	-544 957
Försäkringspremier	-450 935	-395 600
Kabel- och digital-TV	-384 498	-415 973
Återbäring från Riksbyggen	2 200	700
Systematiskt brandskyddsarbete	-17 741	-36 331
Serviceavtal	-308 189	-270 077
Obligatoriska besiktningar*	-7 410	0
Snö- och halkbekämpning	-208 543	-375 189
Förbrukningsinventarier	-5 053	-34 682
Vatten	-1 307 340	-1 083 423
Fastighetsel	-1 572 233	-1 578 192
Uppvärmning	-3 989 586	-3 490 691
Sophantering och återvinning	-395 171	-494 664
Förvaltningsarvode drift**	-1 970 793	-2 066 090
Summa driftskostnader	-11 795 455	-12 249 530

*Avser radonmätning.

**Avser fastighetsskötsel, städkostnader (trappstäd, kärllvätt), trädgårdsarbeten. Under detta år har städkostnaderna ökat då föreningen ingått avtal med Städ & Fönsterputsbolaget AB.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration*	-1 465 099	-612 604
Lokalkostnader	-6 200	-3 200
IT-kostnader	-5 919	-5 416
Arvode, yrkesrevisor	-37 500	-22 500
Övriga förvaltningskostnader**	-110 897	-42 131
Kreditupplysningar	-4 665	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-72 675	-40 080
Representation	-534	0
Kontorsmateriel	-18 020	-35 696
Telefon och porto	-9 390	-8 280
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-11 997	-291
Medlems- och föreningsavgifter***	-58 220	-20 318
Konsultarvoden	-78 018	-123 544
Bankkostnader	-7 596	-8 015
Övriga externa kostnader****	-10 284	-548 092
Summa övriga externa kostnader	-1 897 013	-1 470 166

*Fasta avtal med Uppsala Fastighetstjänst för Vicevärd/teknisk förvaltning samt ekonomisk förvaltning hos Riksbyggen. Föregående år var kostnad avseende UFT bokfört bland förvaltningsarvode drift.

**Allt utöver förvaltningsavtal. Större kostnad 2024/2025 pga. stadgebyte.

***Avser medlemsavgiften Riksbyggen intresseförening. Differens avser periodisering mellan åren.

****Avser i år inkassotjänster samt konsultkostnad Bjerking AB. Föregående år avser kostnad i samband med uttag av nya lån.

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Lön till kollektivanställda	0	-354 518
Uttagsskatt	-15 659	-89 886
Styrelsearvoden	-108 030	-137 900
Sammanträdesarvoden	-79 750	-56 210
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-15 142	-12 000
Pensionskostnader	0	-14 996
Sociala kostnader	-48 173	-77 981
Summa personalkostnader	-266 754	-743 492

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

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-2 745 683	-358 354
Avskrivning Markanläggningar	-12 389	-5 059
Avskrivning Maskiner och inventarier	-20 347	-20 347
Avskrivning Installationer	-547 953	-547 953
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 326 372	-931 714

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	237 289	62 255
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	935	1 504
Övriga ränteintäkter	457	363
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	238 680	64 122

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-5 740 508	-4 674 929
Övriga räntekostnader	-1 075	-6
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-5 741 583	-4 674 935

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	35 852 023	35 852 023
Mark	3 309 000	3 309 000
Anslutningsavgifter	1 157 829	1 157 829
Markanläggning	51 925	51 925
	40 370 777	40 370 777
Årets anskaffningar		
Byggnader	143 177 837	0
Markanläggning	146 600	0
	143 324 437	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	183 695 214	40 370 777
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-31 518 129	-31 159 774
Anslutningsavgifter	-1 157 829	-1 157 829
Markanläggningar	-10 185	-5 126
	-32 686 142	-32 322 728
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 745 683	-358 355
Årets avskrivning markanläggningar	-12 389	-5 059
	-2 758 072	-363 414
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-35 444 214	-32 686 142
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående balans uppskrivning mark	129 200 000	129 200 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	277 451 000	136 884 635
Taxeringsvärden		
Bostäder	357 000 000	360 000 000
Lokaler	7 338 000	6 349 000
Totalt taxeringsvärde	364 338 000	366 349 000
<i>varav byggnader</i>	<i>243 199 000</i>	<i>233 840 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>121 139 000</i>	<i>132 509 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	113 644	113 644
Installationer	6 097 168	6 097 168
Datorer	13 060	13 060
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	6 223 872	6 223 872
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-52 225	-34 489
Installationer	-1 717 061	-1 169 108
Datorer	-8 924	-6 312
	-1 778 209	-1 209 908
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-17 735	-17 736
Installationer	-547 953	-547 953
Datorer	-2 612	-2 612
	-568 300	-568 301
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 346 509	-1 778 209
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 877 362	4 445 662

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-08-31	2024-08-31
Pågående ny- till- och ombyggnationer (avser arbeten i undercentralen)	2 572 188	135 910 000
Vid årets slut	2 572 188	135 910 000

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Andra långfristiga fordringar	15 000	15 000
Summa andra långfristiga fordringar	15 000	15 000



Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	69 854	8 749
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	69 854	8 749

Not 15 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	14 355	13 899
Summa övriga fordringar	14 355	13 899

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	50 532	0
Förutbetalda försäkringspremier	155 879	139 178
Förutbetalda driftkostnader	76 102	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	53 889	51 634
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 896	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	35 426
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 575	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	358 872	226 238

Not 17 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel	4 248 310	4 061 553
Transaktionskonto	1 875 424	11 473 396
Summa kassa och bank	6 123 734	15 534 949



Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	151 943 410	153 111 680
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	–434 734	–1 037 020
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	–83 506 396	–12 433 750
Långfristig skuld vid årets slut	68 002 280	139 640 910

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,59%	2025-10-30	21 000 000,00	0,00	0,00	21 000 000,00
STADSHYPOTEK	4,70%	2025-12-30	4 339 932,00	0,00	133 536,00	4 206 396,00
STADSHYPOTEK	3,66%	2026-03-01	29 650 000,00	0,00	0,00	29 650 000,00
STADSHYPOTEK	4,14%	2026-06-01	29 250 000,00	0,00	600 000,00	28 650 000,00
STADSHYPOTEK	3,07%	2027-06-01	13 500 000,00	0,00	0,00	13 500 000,00
STADSHYPOTEK	3,06%	2027-07-30	29 437 998,00	0,00	303 484,00	29 134 514,00
STADSHYPOTEK	3,21%	2028-03-01	7 140 000,00	0,00	0,00	7 140 000,00
STADSHYPOTEK	3,34%	2029-03-01	3 025 000,00	0,00	75 000,00	2 950 000,00
STADSHYPOTEK	3,44%	2030-03-01	2 268 750,00	0,00	56 250,00	2 212 500,00
STADSHYPOTEK	3,93%	2032-09-01	13 500 000,00	0,00	0,00	13 500 000,00
Summa			153 111 680,00	0,00	1 168 270,00	151 943 410,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om totalt 83 506 396 kr som kortfristig skuld. Även amorteringar på långfristiga skulder som beräknas infalla under kommande året redovisas som kortfristig del, därav 434 734 kr. 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 Leverantörsskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Leverantörsskulder	368 509	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	75 092	0
Summa leverantörsskulder	443 601	0

Not 20 Skatteskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skatteskulder*	17 776	16 848
Summa skatteskulder	17 776	16 848

*Årets fastighetsskatt redovisas i not 4.

Not 21 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	20 715	20 715
Mottagna depositioner	300	300
Skuld för moms	-4 661	-9 671
Skuld sociala avgifter och skatter	8 555	15 423
Summa övriga skulder	24 909	26 767

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna löner	1 035	63 670
Upplupna sociala avgifter	60 477	60 477
Upplupna räntekostnader	341 533	416 500
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	25 163	367 455
Upplupna elkostnader	148 783	311 777
Upplupna vattenavgifter	211 108	192 821
Upplupna värmekostnader	175 652	195 569
Upplupna kostnader för renhållning	60 355	51 120
Upplupna revisionsarvoden	22 500	22 500
Upplupna styrelsearvoden	192 480	192 480
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 928	4 928
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	34 288
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	49 836	-4 928
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 642 955	1 643 162
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 936 806	3 551 818

Not 23 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckningar	153 641 000	153 641 000

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 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 2025-12-15

Uppsala, datum enligt elektronisk signatur

Lennart Holmberg

Tasnim Laskar

Harisa Hasic

Jeroen Bus

Minah Sarwari

Ulrika Båth

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Kristian Segerstedt
Inträdande revisorssuppleant
Borev Revision AB

Malin Sundman
Förtroendevald revisor



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas 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 14

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Uppsalahus 14 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



Verification

Document ID 09222115557564973846

Document

Uppsalahus 14 - ÅR 2024-2025 - Slutversion
Main document
29 pages
Initiated on 2025-12-15 13:09:17 CET (+0100) by Dastan Naghibi (DN)
Finalised on 2025-12-19 14:33:14 CET (+0100)

Initiator

Dastan Naghibi (DN)
Riksbyggen
dastan.naghibi@riksbyggen.se

Signatories

Lennart Holmberg (LH)
lennart.uppsalahus14@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "LENNART HOLMBERG"
Signed 2025-12-19 09:10:41 CET (+0100)

Tasnim Laskar (TL)
tasnim.uppsalahus14@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "TASNIM LASKAR"
Signed 2025-12-16 18:06:06 CET (+0100)

Jeroen Bus (JB)
jeroen.bus.uppsalahus14@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "JEROEN BUS"
Signed 2025-12-15 20:27:00 CET (+0100)

Harisa Hasic (HH)
harisa.uppsalahus14@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Harisa Hasic"
Signed 2025-12-17 21:24:29 CET (+0100)



Verification

Document ID 09222115557564973846

Minah Sarwari (MS1)
minah.uppsalahus14@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "MINAH SARWARI"
Signed 2025-12-16 10:33:36 CET (+0100)

Ulrika Båth (UB)
ulrika.bath@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "ULRIKA BÅTH"
Signed 2025-12-15 13:14:52 CET (+0100)

Malin Sundman (MS2)
malinsundman68@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Malin Sundman"
Signed 2025-12-19 14:33:14 CET (+0100)

kristian Segerstedt (kS)
kristian.segerstedt@borev.se



The name returned by Swedish BankID was "Kristian Lars Segerstedt"
Signed 2025-12-19 09:48:53 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

