

Årsredovisning

RB BRF Uppsalahus nr
7
Org nr: 717600-6232

2024-09-01 – 2025-08-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Uppsalahus nr 7
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 1955-04-01. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-10-17 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-21.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Salabacke 20:2 i Uppsala kommun. Föreningen består av 160 lägenheter och byggnader som är uppförda 1960. Fastighetens adress är Gröna Gatan 23-31, Uppsala.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	23
2 rum och kök	52
3 rum och kök	67
4 rum och kök	13
5 rum och kök	5
Summa	160

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2
Antal garage	30
Antal p-platser	75



Total tomtarea	13 717 m ²
Total bostadsrätt	10 796 m ²
Lokaler bostadsrätt	29 m ²
Lokaler hyresrätt	933 m ²
Total lokalarea	962 m ²
Årets taxeringsvärde	161 772 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	175 392 000 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
Riksbyggen	Fastighetservice
Glans & Fresh	Lokalvård
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV och bredband
Vattenfall Kundservice AB	El
Uppsala Vatten & Avfall AB	Vatten
Certego	Nyckelhantering
Telenor Sverige AB	Bredband
Upplands Tvätt och kyl	Service tvättmaskiner
Upplands Ventilationstjänst	OVK och ventilationservice

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 863 tkr och planerat underhåll för 65 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 maj 2024 och visar på ett underhållsbehov på 3 505 tkr per år för de närmaste 30 åren.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fönsterrenovering	1990
VVS-stammar	1994
Bergvärme	2004
Balkonger och fasadrenovering	2008
Upprustning av hyreslokal	2018/2019
Underhåll avlopp lokal	2020/2021
Utbyte entréparti träningsbasen	2021/2022
Behandling entrédörrar	2021/2022
Filterbyten	2023/2024
Markarbeten, utgrävning, borttagning häck m.m.	2023/2024
Bastu	2023/2024

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Filterbyten, ventilationsrengöring och värmemängdsmätare	64 718

Årets investeringar (i kr)

Beskrivning	Belopp
Byggnad vatten och avlopp	14 279 192,09
Byggnad värmesystem (Undercentral)	2 217 973
Installation Torktumlare	37 701



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Antje Waern	Ordförande	2026
Annette Eriksson	Sekreterare	2027
Gun Johansson	Vice ordförande	2026
Rebecca Engdahl	Ledamot	2026
Kenth Johansson	Ledamot	2027
Jonas Jalmsell	Ledamot	2027
Erik Lif	Ledamot Riksbyggen	Tillsvidare utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Bokvist	Suppleant	2026
Axel Rodheim	Suppleant	2026
Karin Nyström	Suppleant	2026
Patrik Lindh	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BOREV Revision AB, Tomas Ericson	Auktoriserad revisor	2026
Mats Widegren	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BOREV Revision AB, Kristian Segerstedt	2026
Leif Sternesjö	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sally Höglund (sammankallande)	2026
Åsa Elmerot	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 219 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 221 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 15 % från och med 2026-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	9 860	9 144	8 757	8 596	8 553
Resultat efter finansiella poster*	516	337	111	1 070	872
Soliditet %*	55	44	51	51	49
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	88	85	88	88	88
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	810	744	712	702	698
Energikostnad kr/kvm*	240	233	235	213	166
Sparande kr/kvm*	164	161	150	241	239
Skuldsättning kr/kvm*	3 756	3 812	2 867	2 914	2 967
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 079	4 141	3 115	3 165	3 222
Räntekänslighet %*	5,0	5,6	4,4	4,5	4,6

*Obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. För mer information om vad som ingår i 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.

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 se not 2 och 3.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder delat med totala årsavgifter delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	368 638	36 438 000	8 085 773	-8 044 324	336 892
Disposition enl. årsstämmobeslut				336 892	-336 892
Reservering underhållsfond			394 000	-394 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-64 718	64 718	
Överföring från uppskrivningsfonden		17 763 000			
Årets resultat					515 719
Vid årets slut	368 638	54 201 000	8 415 054	-8 036 714	515 719

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-7 707 432
Årets resultat	515 719
Årets fondreservering enligt stadgarna	-394 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	64 718
Summa	-7 520 995

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-7 520 995**

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	9 859 817	9 143 901
Övriga rörelseintäkter	Not 3	46 241	308 538
Summa		9 906 058	9 452 439
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 545 421	-5 695 775
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 047 224	-1 100 070
Personalkostnader	Not 6	-207 850	-216 223
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 337 159	-1 264 017
Summa rörelsekostnader		-8 137 654	-8 276 084
Rörelseresultat		1 768 404	1 176 355
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	40 388	36 843
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 293 073	-876 306
Summa finansiella poster		-1 252 685	-839 463
Resultat efter finansiella poster		515 719	336 892
Årets resultat		515 719	336 892



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	97 451 187	64 485 548
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	58 774	63 706
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	158 700	13 549 192
Summa materiella anläggningstillgångar		97 668 661	78 098 446
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	12 000	12 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		12 000	12 000
Summa anläggningstillgångar		97 680 661	78 110 446
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	1 113
Övriga fordringar	Not 15	91 938	36 673
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	322 238	310 200
Summa kortfristiga fordringar		414 176	347 986
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 546 345	5 624 221
Summa kassa och bank		3 546 345	5 624 221
Summa omsättningstillgångar		3 960 521	5 972 207
Summa tillgångar		101 641 182	84 082 654



Balansräkning

Belopp i kr	2025-08-31	2024-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	368 638	368 638	
Uppskrivningsfond	54 201 000	36 438 000	
Fond för yttre underhåll	8 415 054	8 085 773	
Summa bundet eget kapital	62 984 692	44 892 411	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-8 036 714	-8 044 324	
Årets resultat	515 719	336 892	
Summa fritt eget kapital	-7 520 995	-7 707 432	
Summa eget kapital	55 463 697	37 184 979	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	21 034 000	24 392 500
Summa långfristiga skulder		21 034 000	24 392 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	23 124 962	20 429 842
Leverantörsskulder	Not 19	551 407	724 224
Skatteskulder	Not 20	12 669	15 131
Övriga skulder	Not 21	121 790	44 313
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 332 657	1 291 665
Summa kortfristiga skulder		25 143 485	22 505 175
Summa eget kapital och skulder		101 641 182	84 082 654



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 768 404	1 176 355
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 337 159	1 264 017
	3 105 563	2 440 371
Erhållen ränta	40 388	36 843
Erlagd ränta	-1 271 965	-789 509
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 873 986	1 687 705
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-66 190	-122 808
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-77 918	63 393
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 729 878	1 628 290
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-16 534 866	-843 174
Investeringar i pågående byggnation	13 390 492	-13 549 192
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 144 374	-14 392 366
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-663 380	-593 380
Upptagna lån	0	11 700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-663 380	11 106 620
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-2 077 876	-1 657 456
Likvida medel vid årets början	5 624 221	7 281 677
Likvida medel vid årets slut	3 546 345	5 624 221



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.

Avskrivnings principer 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
Byggnad- Balkonger	Komponent	40
Byggnad- Dörrar	Komponent	30
Byggnad- Elinstallationer	Komponent	25
Byggnad- Entrepertier	Komponent	16
Byggnad- Fasad	Komponent	Klar
Byggnad- Fönster	Komponent	Klar
Byggnad- Inre ytskikt	Komponent	Klar
Byggnad- Stomme	Komponent	120
Byggnad- Tak	Komponent	45
Byggnad- Tvättstugeutrustning	Komponent	16
Byggnad- Vatten och avlopp	Komponent	49
Byggnad- Ventilation	Komponent	20
Byggnad- Friskluftsintag och frånluftsfläktar i UC	Komponent	20
Byggnad- Värmesystem	Komponent	23
Byggnad- Bastu	Komponent	20
Byggnad- Ombyggnad lokal -avser gymlokal	Komponent	20
Kabel-TV	Linjär	Klar
Gårdsbetjänter/bomar	Linjär	Klar
Miljöskåp	Linjär	Klar
Hängmappskåp	Linjär	Klar
Porttelefon	Linjär	Klar
Torktumlare	Linjär	15
Tvättmaskin	Linjär	15
Asfaltering	Linjär	20
Ombyggnad lekplats	Linjär	30
Parkeringar	Linjär	20

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*	8 574 240	7 886 408
Årsavgifter, lokaler	23 368	21 496
Hyror, lokaler	549 472	533 219
Hyror, garage	251 760	251 760
Hyror, p-platser	263 628	265 328
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-8 138	-8 304
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-720	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-19 200	-18 900
Kabel-tv-avgifter**	167 904	148 824
Debiterad fastighetsskatt	26 244	26 244
Övriga ersättningar	31 261	37 841
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-15
Summa nettoomsättning	9 859 817	9 143 901

*I årsavgifter bostäder ingår vatten, värme, förråd, tvättstugor, bastu och hobbyrum.

**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
Erhållna statliga bidrag	0	247 304
Övriga rörelseintäkter	43 352	42 039
Försäkringsersättningar	2 889	19 195
Summa övriga rörelseintäkter	46 241	308 538



Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-64 718	-295 976
Reparationer	-863 146	-1 205 059
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-343 560	-334 720
Försäkringspremier	-112 632	-106 815
Kabel- och digital-TV	-185 474	-174 291
Återbäring från Riksbyggen	3 300	1 000
Systematiskt brandskyddsarbete (Årsavgift Pre Vision)	-1 325	-1 237
Serviceavtal*	-76 372	-33 280
Obligatoriska besiktningar (OVK)	-178 658	0
Snö- och halkbekämpning**	-153 731	-62 535
Förbrukningsinventarier	-15 244	-19 507
Vatten	-619 655	-599 138
Fastighetsel	-913 707	-819 869
Uppvärmning	-1 283 651	-1 321 219
Sophantering och återvinning	-301 201	-323 527
Förvaltningsarvode drift	-435 649	-399 602
Summa driftskostnader	-5 545 423	-5 695 775

*Serviceavtal avser admin.avtal med Certego, tvättstugeutrustning och ventilationstjänst AB.

**Nytt avtal

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-854 659	-917 897
Lokalkostnader	-500	0
IT-kostnader	-19 736	-17 307
Arvode, yrkesrevisorer	-26 729	-22 937
Övriga förvaltningskostnader*	-88 921	-47 526
Kreditupplysningar	-750	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-30 298	-41 012
Representation	0	-4 185
Kontorsmateriel	-4 830	-24 665
Telefon och porto	-6 815	-4 947
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-540	0
Medlems- och föreningsavgifter	-8 000	-12 000
Bankkostnader	-5 236	-6 976
Övriga externa kostnader	-210	-618
Summa övriga externa kostnader	-1 047 224	-1 100 070

*Stadgebyte, byte till IMD, påminnelsehantering, utredningar, kravbrev m.m

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Lön till kollektivanställda	-18 592	-17 920
Styrelsearvoden*	-67 200	-111 000
Sammanträdesarvoden **	-52 800	-37 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare***	-20 000	-3 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-333
Sociala kostnader	-49 258	-46 370
Summa personalkostnader	-207 850	-216 223

*Arvoden togs inte ut enligt uppbokat upplupet fg år.

** fg års uppbokade upplupet var för liten summa.

*** fg års uppbokade upplupet var för liten summa.

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

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 085 036	-1 067 179
Avskrivning Markanläggningar	-173 241	-173 241
Avskrivning Markinventarier	-73 950	-12 325
Avskrivning Maskiner och inventarier	-4 932	-11 272
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 337 159	-1 264 017

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	39 566	35 682
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	138	319
Övriga ränteintäkter	684	842
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	40 388	36 843

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 293 073	-874 174
Övriga räntekostnader	0	-632
Övriga finansiella kostnader	0	-1 500
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 293 073	-876 306



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	63 217 793	63 114 119
Mark	760 000	760 000
Markanläggning	4 123 016	4 123 016
Markinventarier	739 500	0
	68 840 309	67 997 135
Årets anskaffningar		
Byggnader	16 534 866	103 674
Markinventarier	0	739 500
	16 534 866	843 174
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	85 375 175	68 840 309
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-38 657 581	-37 590 402
Markanläggningar	-2 122 855	-1 949 614
Markinventarier	-12 325	0
	-40 792 761	-39 540 016
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 085 036	-1 067 179
Årets avskrivning markanläggningar	-173 241	-173 241
Årets avskrivning markinventarier	-73 950	-12 325
	-1 332 227	-1 252 745
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-42 124 988	-40 792 761
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	36 438 000	36 438 000
Årets uppskrivning	17 763 000	0
	54 201 000	36 438 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	97 451 187	64 485 548
Varav		
Byggnader	40 010 042	24 560 212
Mark	54 961 000	37 198 000
Markanläggningar	1 826 920	2 000 161
Markinventarier	653 225	727 175
Taxeringsvärden		
Bostäder	155 000 000	168 000 000
Lokaler	6 772 000	7 392 000



Totalt taxeringsvärde	161 772 000	175 392 000
<i>varav byggnader</i>	<i>106 811 000</i>	<i>114 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>54 961 000</i>	<i>61 192 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	348 733	348 733
Installationer	216 356	216 356
	565 089	565 089
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	565 089	565 089
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-285 027	-273 755
Installationer	-216 356	-216 356
	-501 383	-490 111
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-4 932	-11 272
	-4 932	-11 272
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-289 959	-285 027
Installationer	-216 356	-216 356
	-506 315	-501 383
Restvärde enligt plan vid årets slut	58 774	63 706
Varav		
Inventarier och verktyg	58 774	63 706

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets slut (IMD el 2025-08-31)	158 700	13 549 142

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Andra långfristiga fordringar	12 000	12 000
Summa andra långfristiga fordringar	12 000	12 000



Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	1 113
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	1 113

Not 15 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	53 244	36 673
Momsfordringar	2 735	0
Andra kortfristiga fordringar (utbetalning från Skatteverket)	35 959	0
Summa övriga fordringar	91 938	36 673

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	39 336	38 123
Förutbetalda driftkostnader	1 417	4 322
Förutbetalt förvaltningsarvode	188 804	162 855
Förutbetald vattenavgift	55 085	54 309
Förutbetald renhållning	18 651	32 718
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 946	17 873
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 000	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	322 238	310 200

Not 17 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel	1 284 398	1 244 832
Transaktionskonto	2 261 947	4 379 389
Summa kassa och bank	3 546 345	5 624 221



Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	44 158 962	44 822 342
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-306 000	-436 000
Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-22 818 962	-19 993 842
Långfristig skuld vid årets slut	21 034 000	24 392 500

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	2,94%	2025-02-12	5 625 665,00	-5 608 275,00	17 390,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,68%	2025-04-30	5 700 000,00	-5 700 000,00	0,00	0,00
SBAB	3,00%	2026-02-12	0,00	5 608 275,00	17 390,00	5 590 885,00
STADSHYPOTEK	4,67%	2025-09-01	1 492 500,00	22 500,00	90 000,00	1 402 500,00
SEB	2,64%	2026-06-28	8 668 177,00	0,00	192 600,00	8 475 577,00
SEB	2,68%	2026-04-28	0,00	5 700 000,00	0,00	5 700 000,00
STADSHYPOTEK	4,65%	2025-09-30	1 690 000,00	0,00	40 000,00	1 650 000,00
STADSHYPOTEK	0,83%	2026-09-01	6 631 000,00	19 000,00	76 000,00	6 555 000,00
STADSHYPOTEK	2,78%	2026-12-30	2 475 000,00	0,00	30 000,00	2 445 000,00
STADSHYPOTEK	3,64%	2026-12-30	5 940 000,00	0,00	120 000,00	5 820 000,00
STADSHYPOTEK	2,94%	2027-01-30	6 600 000,00	0,00	80 000,00	6 520 000,00
Summa			44 822 342,00	41 500,00	663 380,00	44 158 962,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 306 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder.

Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 1 402 500kr, 1 650 000 kr och SBAB lån om 5 590 885 kr och SEB lån om 8 475 577 kr och 5 700 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 40 842 062 kr

Not 19 Leverantörsskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Leverantörsskulder	522 851	724 224
Ej reskontraförda leverantörsskulder	28 556	0
Summa leverantörsskulder	551 407	724 224

Not 20 Skatteskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skatteskulder	0	5
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	343 560	334 720
Debiterad preliminärskatt	-330 891	-319 594
Summa skatteskulder	12 669	15 131

Not 21 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Lån under betalning	0	-72 684
Medlemmarnas reparationsfonder	110 718	110 718
Skuld för moms	11 072	6 279
Summa övriga skulder	121 790	44 313

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna sociala avgifter	51 686	43 550
Upplupna räntekostnader	187 276	166 168
Upplupna driftskostnader	25 566	48 152
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	16 986	36 341
Upplupna elkostnader	45 358	17 984
Upplupna värmekostnader	73 140	73 506
Upplupna revisionsarvoden	24 865	23 000
Upplupna styrelsearvoden	164 500	154 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 272	1 433
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	735 008	726 931
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 332 657	1 291 665

Not 23 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Företagsinteckning	47 300 000	47 300 000

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningen slutfördes den 2026-01-29

Uppsala datum enligt elektronisk signatur.

Antje Waern

Annette Eriksson

Gun Johansson

Kenth Johansson

Jonas Jalmsell

Rebecca Engdahl

Erik Lif

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

Borev Revision AB, Inträdande revisorssuppleant
Kristian Segerstedt

Mats Widegren
Förtroendevald revisor



Verification

Document ID 09222115557569152787

Document

Uppsalahus 7 - ÅR 2024-2025 - version 3

Main document

28 pages

Initiated on 2026-02-05 09:37:40 CET (+0100)

Finalised on 2026-02-10 23:12:02 CET (+0100)

Signatories

Antje Waern (AW)



The name returned by Swedish BankID was "Antje Maria Waern"

Signed 2026-02-05 14:02:06 CET (+0100)

Gun Johansson (GJ)



The name returned by Swedish BankID was "GUN KRISTINA JOHANSSON"

Signed 2026-02-09 12:31:51 CET (+0100)

Annette Eriksson (AE)



The name returned by Swedish BankID was "ANNETTE ERIKSSON"

Signed 2026-02-05 14:38:46 CET (+0100)

Rebecca Engdahl (RE)



The name returned by Swedish BankID was "REBECCA ENGD AHL"

Signed 2026-02-08 19:41:43 CET (+0100)



Verification

Document ID 09222115557569152787

Jonas Jalmzell (JJ)



The name returned by Swedish BankID was "JONAS JALMSELL"
Signed 2026-02-09 08:42:35 CET (+0100)

Kenth Johansson (KJ)



The name returned by Swedish BankID was "KENTH JOHANSSON"
Signed 2026-02-05 09:57:01 CET (+0100)

Erik Lif (EL)



The name returned by Swedish BankID was "ERIK LIF"
Signed 2026-02-05 10:57:29 CET (+0100)

Mats Widegren (MW)



The name returned by Swedish BankID was "MATS WIDEGREN"
Signed 2026-02-10 23:12:02 CET (+0100)

Kristian Segerstedt (KS)



The name returned by Swedish BankID was "Kristian Lars Segerstedt"
Signed 2026-02-09 20:28:25 CET (+0100)



Verification

Document ID 09222115557569152787

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>



Att bo i BRF

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Uppsalahus nr 7, org.nr 717600-6232

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Uppsalahus nr 7 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Uppsalahus nr 7 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 dag som framgår av min elektroniska signatur

Kristian Segerstedt
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.02.2026 20:29

SENT BY OWNER:

Borev Revision · 09.02.2026 20:20

DOCUMENT ID:

S1fum2PP-g

ENVELOPE ID:

H1W07hwD-g-S1fum2PP-g

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024-2025, RB Brf Uppsalahus nr 7.
pdf

2 pages

SHA-512:

488924cab68bc443f0f1d33972e70c390a034e7affb1db3
f9fb7ac1e8e3704a4190cee722a11c4d8f5d6b808b48d5

8dac22f017dd6bd81d798b0afd334ec9222

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kristian Lars Segerstedt	Signed	09.02.2026 20:29	eID	Swedish BankID
kristian.segerstedt@borev.se	Authenticated	09.02.2026 20:29	Low	IP: 94.234.77.193

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

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i ,RB BRF Uppsalahus nr7 org. Nr 717600-6232 för räkenskapsår 2024-09-01 - 2025-08-31
Det är styrelsen som ansvarat för årsredovisningen och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i årsredovisningen. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har även granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller bostadsrättslagen.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Vi tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 2026-02-10

Mats Widegren

RB BRF Uppsalahus 7

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Uppsalahus 7 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

