

# Årsredovisning

Riksbyggens  
Bostadsrättsförening  
Uppsalahus nr 7  
Org nr: 717600-6232

2022-09-01 – 2023-08-31





---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor:

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Uppsalahus 7 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2022-09-01 till 2023-08-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen 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 2019-02-28.

I årets resultat 111 tkr ingår avskrivningar med 1 398 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 509 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### 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
<b>Summa</b>	<b>160</b>

### Dessutom tillkommer

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

Total tomtarea	13 717 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	10 796 m <sup>2</sup>
Lokaler hyresrätt	933 m <sup>2</sup>
Lokaler bostadsrätt	29 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	962 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	175 392 000 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:**

<b>Leverantör</b>	<b>Avtal</b>
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Glans & Fresh	Lokalvård
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV och bredband
Vattenfall Kundenservice 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 1 342 tkr och planerat underhåll för 250 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 oktober 2023 och visar på ett underhållsbehov på 3 100 tkr per år för de närmaste 30 åren.

## Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Energisparåtgärder	1988
Fönsterrenovering	1990
VVS-stammar	1994
Bergvärme	2004
Balkonger och fasadrenovering	2008
Bastu	2014
Tvättmaskiner	2016
Rengöring ventilation	2016
Betongsuggor	2016
Garage och P-platser	2016
Upprustning av hyreslokal	2018/2019
Värmepump	2019
Stamspolning	2019
Tvättutrustning	2020/2021
Underhåll avlopp lokal	2020/2021
Utbyte entréparti träningsbasen	2021/2022
Behandling entrédörrar	2021/2022

### Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Filterbyten & ventilationsrengöring	249 682

### Årets investeringar (i kr)

Beskrivning	Belopp
Räcken vid entrédörrar	62 570
Elslutsbleck	57 078
Friskluftsintag och frånluftsfläktar i UC	297 554



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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Antje Waern	Ordförande	2024
Gun Johansson	Vice ordförande	2024
Kenth Johansson	Ledamot	2025
Annette Eriksson	Ledamot	2025
Elvira Monie	Ledamot	2025
Jonas Jalmsell	Ledamot	2025
Andreas Fors	Ledamot Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen, t.o.m. 2023-04-25
Björn Wennberg	Ledamot Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen, t.o.m. 2023-10-31
Erik Lif	Ledamot Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen, fr.o.m. 2023-10-31

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Rebecca Engdahl	Suppleant	2025
Joshua Kifleyesus	Suppleant	2025
Robin Ekvall	Suppleant Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen, t.o.m. 2023-04-25
Andreas Fors	Suppleant Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen, fr.o.m. 2023-04-25

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Deloitte AB	Auktoriserad revisor	2024
Mats Widegren	Förtroendevald revisor	2024

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Leif Sternesjö	2024

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Karin Nyström	2024
Olov Karlsson	2024

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har övergått till att redovisa enligt redovisningsverket K3. Detta innebär att föreningen har möjlighet att aktivera större underhåll som en anläggning istället för att ta kostnaden samma år.

Underhållet läggs då som en tillgång som skrivs av över tiden fram till nästa underhåll.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 218 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 21 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 22 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 217 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2023-01-01 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 6% från och med 2024-01-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 698 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	8 573	8 421	8 358	8 140	7 688
Resultat efter finansiella poster	111	1 070	871	1 036	813
Årets resultat	111	1 070	871	1 036	-3 287
Resultat exklusive avskrivningar	1 509	2 684	2 484	2 776	-1 608
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	-2	159	191	191	179
Soliditet %	50	51	49	48	45
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	52	304	35	123	241
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	350	304	222	-	-
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	482	375	374	327	306
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	461	362	346	320	284
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	45	46	50	56	57
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	1 048	1 072	926	762	564
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 867	2 914	2 966	3 022	3 361

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

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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.





## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	368 638	36 438 000	12 601 431	-13 740 837	1 069 973
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 069 973	-1 069 973
Reservering underhållsfond			-29 000	29 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-249 682	249 682	
Årets resultat					110 883
<b>Vid årets slut</b>	<b>368 638</b>	<b>36 438 000</b>	<b>12 322 748</b>	<b>-12 392 182</b>	<b>110 883</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-12 670 864
Årets resultat	110 883
Årets fondavsättning enligt stadgarna	29 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	249 682
<b>Summa</b>	<b>-12 281 299</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Återföring av underhållsfond	<u>4 000 000</u>
------------------------------	------------------

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 8 281 299**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	8 572 747	8 420 613
Övriga rörelseintäkter	Not 3	225 340	237 154
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 798 087</b>	<b>8 657 767</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-5 672 940	-4 414 607
Övriga externa kostnader	Not 5	-897 430	-916 738
Personalkostnader	Not 6	-248 034	-109 413
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 398 067	-1 613 685
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 216 471</b>	<b>-7 054 442</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>581 615</b>	<b>1 603 325</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	13 567	1 152
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	43 694	1 547
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-527 994	-536 051
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-470 733</b>	<b>-533 352</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>110 883</b>	<b>1 069 973</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>110 883</b>	<b>1 069 973</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	64 895 119	65 848 693
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	74 978	105 269
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>64 970 097</b>	<b>65 953 962</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	12 000	12 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 000</b>	<b>12 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>64 982 097</b>	<b>65 965 962</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	540	4 716
Övriga fordringar	Not 15	40 179	41 413
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	184 459	214 188
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>225 178</b>	<b>260 317</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	7 281 677	6 425 879
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 281 677</b>	<b>6 425 879</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 506 855</b>	<b>6 686 196</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>72 488 952</b>	<b>72 652 157</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-08-31	2022-08-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	368 638	368 638	
Uppskrivningsfond	36 438 000	36 438 000	
Fond för yttre underhåll	12 322 748	12 601 431	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>49 129 386</strong>	<strong>49 408 069</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	-12 392 182	-13 740 837	
Årets resultat	110 883	1 069 973	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>-12 281 299</strong>	<strong>-12 670 864</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>36 848 087</strong>	<strong>36 737 204</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	21 331 665	33 715 722
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>21 331 665</strong>	<strong>33 715 722</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	12 384 057	543 380
Leverantörsskulder	Not 19	632 867	296 370
Skatteskulder	Not 20	32 131	30 399
Övriga skulder	Not 21	113 694	130 493
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 146 450	1 198 590
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>14 309 200</strong>	<strong>2 199 231</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>72 488 952</strong>	<strong>72 652 157</strong>

## Finansieringsverksamheten



---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Ingångsbalansräkning har inte upprättats beroende på att detta inte krävs för mindre företag.

### Redovisning av intäkter

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

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

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

### Värderingsprinciper m.m.

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

### Fordringar

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

### Materiella anläggningstillgångar

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



## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad- Balkonger	Komponent	40
Byggnad- Dörrar	Komponent	30
Byggnad- Elinstallationer	Komponent	25
Byggnad- Entrepertier	Komponent	16
Byggnad- Räckan vid entrédörrar	Komponent	15
Byggnad- Elslutsbleck	Komponent	15
Byggnad- Fasad	Komponent	40
Byggnad- Fönster	Komponent	30
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/bommar	Linjär	Klar
Miljöskåp	Linjär	Klar
Hängmappskåp	Linjär	Klar
Porttelefon	Linjär	5
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

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	7 533 480	7 434 216
Årsavgifter, lokaler	20 533	20 268
Hyror, lokaler	495 628	459 320
Hyror, garage	251 760	251 760
Hyror, p-platser	266 028	266 028
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-7 478	-6 820
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 320	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-18 956	-20 155
Debiterad fastighetsskatt	33 072	15 996
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>8 572 747</b>	<b>8 420 613</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Kabel-tv-avgifter	148 824	148 824
Övriga ersättningar	35 687	26 489
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-11
Övriga rörelseintäkter	40 835	37 185
Försäkringsersättningar	0	24 667
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>225 340</b>	<b>237 154</b>



#### Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-249 682	-153 683
Reparationer	-1 341 536	-517 884
Självrisk	-3 182	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-328 160	-316 960
Försäkringspremier	-97 179	-87 085
Kabel- och digital-TV	-203 060	-115 432
Pcb/Radonsanering	-15 568	-3 098
Återbäring från Riksbyggen	8 300	10 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-30 913	0
Serviceavtal <sup>1</sup>	-4 635	-54 802
Obligatoriska besiktningar <sup>2</sup>	-3 667	-53 842
Snö- och halkbekämpning	-11 167	-39 998
Förbrukningsinventarier	-34 508	-47 595
Vatten	-522 710	-472 794
Fastighetsel	-1 106 178	-1 163 193
Uppvärmning	-1 128 642	-870 989
Sophantering och återvinning	-285 675	-235 779
Förvaltningsarvode drift	-314 776	-291 973
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-5 672 940</b>	<b>-4 414 607</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-759 777	-749 002
Lokalkostnader	-500	0
IT-kostnader	-12 357	-15 595
Företagsförsäkringar	0	-2 498
Arvode, yrkesrevisorer	-23 378	-22 500
Övriga förvaltningskostnader	-27 709	-59 451
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-41 412	-22 673
Representation	-4 226	-2 609
Kontorsmateriel	0	-400
Telefon och porto	-5 670	-4 736
Medlems- och föreningsavgifter	-12 000	-12 000
Bankkostnader	-5 291	-2 525
Övriga externa kostnader	-5 110	-22 749
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-897 430</b>	<b>-916 738</b>

<sup>1</sup> Serviceavtal avser administrationsavtal med Certego. Föregående år utfördes även kontroll av värmepumpar och service av tvättstugor.

<sup>2</sup> Obligatoriska besiktningar avser lekplatsbesiktning. Föregående år genomfördes även skyddsrumsinventering samt OVK varför en högre kostnad visas föregående år.





**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Lön till kollektivanställda	-29 120	-15 904
Styrelsearvoden	-111 406	-47 427
Sammanträdesarvoden	-37 600	-20 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-17 029	-5 571
Övriga kostnadsersättningar	-2 233	0
Sociala kostnader	-50 646	-19 711
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-248 034</b>	<b>-109 413</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar<sup>3</sup>**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Avskrivning Byggnader	-1 194 534	-53 865
Avskrivning Markanläggningar	-173 241	-173 241
Avskrivningar Standardförbättringar	0	-1 360 808
Avskrivning Maskiner och inventarier	-30 291	-25 770
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 398 067</b>	<b>-1 613 685</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Utdelning på aktier och andelar i andra företag <sup>4</sup>	13 327	0
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	240	1 152
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>13 567</b>	<b>1 152</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	33 037	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	8 042	1 198
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 123	349
Övriga ränteintäkter	493	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>43 694</b>	<b>1 547</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-527 994	-536 051
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-527 994</b>	<b>-536 051</b>

<sup>3</sup> Avskrivningar på byggnaden har ökat i samband med övergång till K3 regelverket, där standardförbättringar klassificerats om till byggnad.

<sup>4</sup> Avser återbäring från Länsförsäkringar Uppsala.



**Not 11 Byggnader och mark<sup>5</sup>**

## Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	7 753 210	6 675 906
Ombyggnad lokal <sup>6</sup>	0	1 077 305
Mark	760 000	760 000
Standardförbättringar	54 946 707	54 946 707
Markanläggning	4 123 016	4 123 016
	<b>67 582 933</b>	<b>67 582 934</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader <sup>7</sup>	414 202	0
	<b>414 202</b>	<b>0</b>
<b>Omklassificeringar</b>		
Standardförbättringar- omklassificering till byggnad	-54 946 707	0
Byggnader- omklassificering från standardförbättringar	54 946 707	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>67 997 135</b>	<b>67 582 934</b>

<sup>5</sup> Omklassificeringar har gjorts i samband med komponentuppdelning av byggnaden där standardförbättringar ska innefattas i byggnaden.

<sup>6</sup> Ingår i byggnaden

<sup>7</sup> Avser Räckan vid entrédörrar, elslutsbleck och friskluftsintag och frånluftsfläktar i UC.



## Akkumulerade avskrivningar enligt plan Vid årets början

Byggnader	-6 855 457	-6 675 906
Ombyggnad lokal	0	-125 686
Standardförbättringar	-29 540 411	-28 179 603
Markanläggningar	-1 776 373	-1 603 132
	<b>-38 172 241</b>	<b>-36 584 326</b>

### Omklassificeringar

Standardförbättringar- omklassificering av ackumulerade avskrivningar till byggnad

29 540 411 0

Byggnader- omklassificering av ackumulerade avskrivningar från standardförbättringar

-29 540 411 0

**0 0**

### Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader -1 194 534 0

Årets avskrivning ombyggnad lokal 0 -53 865

Årets avskrivning standardförbättringar 0 -1 360 808

Årets avskrivning markanläggningar -173 241 -173 241

**-1 367 775 -1 587 914**

### Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

**-39 540 016 -38 172 241**

### Akkumulerade upp- och nedskrivningar

Ingående uppskrivningar 36 438 000 36 438 000

**36 438 000 36 438 000**

### Restvärde enligt plan vid årets slut

**64 895 119 65 848 693**

### Varav

Byggnader 25 523 717 0

Mark 37 198 000 37 198 000

Standardförbättringar 0 25 406 295

Ombyggnad lokal 0 897 754

Markanläggningar 2 173 402 2 346 643

### Taxeringsvärden

Bostäder 168 000 000 168 000 000

Lokaler 7 392 000 7 392 000

### Totalt taxeringsvärde

**175 392 000 175 392 000**

*varav byggnader 114 200 000 114 200 000*

*varav mark 61 192 000 61 192 000*



**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	387 043	906 424
Installationer	216 356	216 356
	<b>603 399</b>	<b>1 122 780</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg	0	73 981
	<b>0</b>	<b>73 981</b>
<b>Utrangeringar</b>		
Inventarier och verktyg	-38 309	-593 363
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>-38 309</b>	<b>-593 363</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>565 090</b>	<b>603 398</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-281 773	-849 366
Installationer	-216 356	-216 356
	<b>-498 129</b>	<b>-1 065 722</b>
<b>Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar</b>		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	38 309	593 363
	<b>38 309</b>	<b>593 363</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-30 291	-25 770
	<b>-30 291</b>	<b>-25 770</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-273 755	-281 773
Installationer	-216 356	-216 356
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-490 111</b>	<b>-498 129</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>74 978</b>	<b>105 269</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	74 978	105 269
<b>Not 13 Andra långfristiga fordringar</b>		
	2023-08-31	2022-08-31
Andra långfristiga fordringar <sup>8</sup>	12 000	12 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>12 000</b>	<b>12 000</b>

<sup>8</sup> Andra långfristiga fordringar avser andelar ägda i Intresseföreningen Uppland



**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	540	4 716
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>540</b>	<b>4 716</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Skattekonto	40 179	41 413
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>40 179</b>	<b>41 413</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	34 733	31 876
Förutbetalda driftkostnader	1 864	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	63 961	62 528
Förutbetald vattenavgift	42 481	39 856
Förutbetald renhållning	22 295	20 273
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	14 167	52 294
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 958	7 361
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>184 459</b>	<b>214 188</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Bankmedel	1 212 995	1 204 953
Transaktionskonto	6 068 681	5 220 925
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>7 281 677</b>	<b>6 425 879</b>



**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Inteckningslån	33 715 722	34 259 102
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-220 780	-543 380
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-12 163 277	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>21 331 665</b>	<b>33 715 722</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,64%	2023-09-01	1 672 500,00	0,00	90 000,00	1 582 500,00
SEB	0,77%	2023-09-28	1 760 000,00	0,00	40 000,00	1 720 000,00
SEB	0,96%	2024-06-28	9 053 377,00	0,00	192 600,00	8 860 777,00
SBAB	1,10%	2025-02-12	5 695 225,00	0,00	34 780,00	5 660 445,00
STADSHYPOTEK	0,83%	2026-09-01	6 783 000,00	0,00	76 000,00	6 707 000,00
STADSHYPOTEK	2,78%	2026-12-30	2 535 000,00	0,00	30 000,00	2 505 000,00
STADSHYPOTEK	2,94%	2027-01-30	6 760 000,00	0,00	80 000,00	6 680 000,00
<b>Summa</b>			<b>34 259 102,00</b>	<b>0,00</b>	<b>543 380,00</b>	<b>33 715 722,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 220 780 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi tre lån om 1 582 500 kr, 1 720 000 kr och 8 860 777 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 30 998 822 kr

**Not 19 Leverantörsskulder**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Leverantörsskulder	632 867	296 370
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>632 867</b>	<b>296 370</b>

**Not 20 Skatteskulder**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Skatteskulder	4 348	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	328 160	316 960
Debiterad preliminärskatt	-300 377	-286 561
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>32 131</b>	<b>30 399</b>



**Not 21 Övriga skulder**

	2023-08-31	2022-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	112 718	114 736
Skuld för moms	977	9 618
Clearing	0	6 139
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>113 694</b>	<b>130 493</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna sociala avgifter	43 545	29 430
Upplupna räntekostnader	79 371	80 885
Upplupna driftskostnader	24 603	26 542
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	13 205	163 898
Upplupna elkostnader	19 774	65 701
Upplupna värmekostnader	63 779	40 405
Upplupna kostnader för renhållning	410	714
Upplupna revisionsarvoden	26 000	23 446
Upplupna styrelsearvoden	155 006	97 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 270
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	720 756	668 799
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 146 450</b>	<b>1 198 590</b>

**Not 23 Ställda säkerheter**

	2023-08-31	2022-08-31
Företagsinteckning	47 300 000	47 300 000

**Not 24 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

Uppsala, datum enligt elektronisk signatur

Antje Waern

Gun Johansson

Kenth Johansson

Annette Eriksson

Elvira Monic

Jonas Jalmsell

Erik Lif

Våra revisionsberättelser har lämnats dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Deloitte AB  
Sara Andersson  
Auktoriserad revisor

Mats Widegren  
Förtroendevald revisor





# Verification

Transaction 09222115557507215983

## Document

202107 Årsredovisning 2022-2023

Main document

29 pages

Initiated on 2023-12-20 17:28:12 CET (+0100) by Elin SaloTedborn (ES)

Finalised on 2024-01-03 18:08:26 CET (+0100)

## Initiator

Elin SaloTedborn (ES)

Riksbyggen

## Signatories

Antje Waern (AW)



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

Signed 2023-12-22 08:27:25 CET (+0100)

Gun Johansson (GJ)



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

Signed 2024-01-02 14:10:33 CET (+0100)

Kenth Johansson (KJ)



The name returned by Swedish BankID was "KENTH JOHANSSON"

Signed 2023-12-21 06:38:22 CET (+0100)

Annette Eriksson (AE)



The name returned by Swedish BankID was "ANNETTE ERIKSSON"

Signed 2023-12-22 08:35:22 CET (+0100)



# Verification

Transaction 09222115557507215983

Elvira Monie (EM)



The name returned by Swedish BankID was "ELVIRA MONIE"

Signed 2023-12-22 08:38:16 CET (+0100)

Jonas JalmSELL (JJ)



The name returned by Swedish BankID was "JONAS JALMSELL"

Signed 2023-12-20 17:36:53 CET (+0100)

Erik Lif (EL)



The name returned by Swedish BankID was "ERIK OLOF LIF"

Signed 2023-12-21 08:53:47 CET (+0100)

Sara Andersson (SA)



The name returned by Swedish BankID was "Sara Maria Kristina Andersson"

Signed 2024-01-02 15:11:51 CET (+0100)

Mats Widegren (MW)



The name returned by Swedish BankID was "MATS WIDEGREN"

Signed 2024-01-03 18:08:26 CET (+0100)



# Verification

Transaction 09222115557507215983

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified 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>



## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till föreningsstämman i RB BRF Uppsalahus nr 7 organisationsnummer 717600-6232

#### Rapport om årsredovisningen

##### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Uppsalahus nr 7 för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

##### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

##### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

##### Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB BRF Uppsalahus nr 7 för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Deloitte AB

Sara Andersson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Sara Maria Kristina Andersson**

**Undertecknare**

Serienummer: 19790416xxxx

IP: 81.227.xxx.xxx

2024-01-02 14:14:28 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstäplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i ,RB BRF Uppsalahus nr7 org. Nr 717600-6232 för räkenskapsår 2022-09-01 - 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 revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i årsredovisningen. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har även granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller bostadsrättslagen.

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

1. Förvaltaren (Riksbyggen) har skickat årsredovisningen för digital signering innan föreningsrevisorn har skickat in sin revision.
2. Det har varit 15 lägenhets överlåtelser , men bara 6 st som är upptagna och godkända i styrelseprotokoll.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, varför jag tillstyrker att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.

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

Uppsala 2023-12-27

Mats Widegren

*Mats Widegren*

---

# 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 bostadsrättsinnehavare 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 bostadsrättsinnehavare 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 bostadsrättsinnehavaren 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, fastighetservice 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 förutbetald 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 förutbetald 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 skuldtynad 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 22 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.



---

# Riksbyggen Bostadsrättsförening Uppsalahus nr 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](http://www.riksbyggen.se)

