

BRF UPPSALAHUS NR 32

ÅRSREDOVISNING 2023



 **MEDIATOR**



Samfälligheten

Föreningen är delägare med 49,332% (sektion 1) och 45,587% (sektion 2) i nedanstående samfällighet.

Trädgårdsstadens Samfällighetsförening antog stadgarna 2000-05-30. Föreningen förvaltar gemensamhetsanläggningen Norby ga:10 genom anläggningsbeslut i ärende Ck1 93/70028. Samfälligheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

Gemensamhetsanläggningen består av kulvert för värme, varm- och kallvatten fram till fördelningsledningar, undercentral och avhärtningsrum med tillhörande utrustning, expedition med fastighetsskötarlokal samlingslokal, bastu med omklädningsrum, allt beläget i källarplanet i hus 57. Vidare ingår mätenheter med utrustning för mätning av värme och vatten i hus 56, 59, 64 och 65, centralantennanläggning i hus 59 inklusive ledningar fram till kopplings- plintar, traktor-garage i hus K 29, förråd och verkstad i hus K 26 samt plats för sandupplag omedelbart nordost om hus K 32.

Konstverk tidigare placerad vid punkt 1-4 på situationsplan. Samfällighetens kostnader fördelas enligt uppdelning i sektion 1 och sektion 2. Sektion 1 innefattar kostnader för värme, varm- och kallvatten. Sektion 2 innefattar övriga kostnader.

Genomfört underhåll

Målning snickerier	2003, 2015
Byte köksfläktar	2004
Takrenovering på garage	2004
Byte tvättutrustning	2007, 2018
Installation motorvärmare	2008
Fasad och fönster	2013-2018
Renovering tvättstugor	2021
Byte stolpar/stolparmaturer	2022
Upprustning av lekplats	2022

Styrelsen

För tiden 1 januari - 16 mars 2023

Åsa Åström (1 år)	Ordförande
Agneta Ney (2 år)	Ledamot
Douglas Rosenbergh (1 år)	Ledamot
Magnus Kalm	Ledamot, Riksb.
Helena Morales Johansson (1 år)	Suppleant
Annett Lindholm (1 år)	Suppleant
Pontus Lundvall (1 år)	Suppleant
Ulrika Bergqvist	Suppleant, Riksb.

För tiden 25 maj - 31 december 2023

Kerstin Larsson (1 år)	Ordförande
Pontus Ambros (2 år)	Ledamot
Helena Fröberg (1 år)	Ledamot
Astrid Nyström (2 år)	Ledamot
Douglas Rosenbergh (1 år)	Avgått under året
Per-Urban Trogen (2 år)	Ledamot
Magnus Kalm	Ledamot, Riksb.
Karin Gustavsson (2 år)	Suppleant
Pernille Husberg (1 år)	Suppleant
Ulrika Bergqvist	Suppleant

För tiden 16 mars - 25 maj 2023

Kerstin Larsson	Ordförande
Helena Fröberg	Ledamot
Astrid Nyström	Ledamot
Douglas Rosenbergh	Ledamot
Magnus Kalm	Ledamot, Riksb
Pontus Ambros	Suppleant
Karin Gustavsson	Suppleant
Pernille Husberg	Suppleant
Annett Lindholm	Suppleant
Ulrika Bergqvist	Suppleant, Riksb.

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening Uppsalahus nr 32

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen RB Brf Uppsalahus Nr 32 registrerades 1989-05-16. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), en s.k. äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Fastigheten

Föreningen förvärvade 1989 fastigheterna Norby 116:1, Norby 117:1 samt Norby 120:1 i Uppsala kommun. Fastigheten är försäkrad hos Folksam genom Arthur J Gallagher Proinova Försäkringsförmedlare. I försäkringen ingår ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Föreningens fastigheter är bebyggda med 22 bostadsbyggnader i 2-5 våningar samt 29 byggnader för tvättstugor, förråd och garage.

Föreningen upplåter 146 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

1 rum och kök (hyresrätt)	1 st	39 kvm
2 rum och kök	60 st	4 263 kvm
3 rum och kök	34 st	2 568 kvm
4 rum och kök	40 st	3 904 kvm
5 rum och kök	12 st	1 050 kvm
Total bostadsarea uppgår till		11 824 kvm
Garage	68 st	884 kvm
Parkeringsplatser med el	105 st	
Total area uppgår till		12 708 kvm

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Flerårsöversikt

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Årsavgift (kr/kvm)	914			
Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm)	1 025	1 007	1 007	1 007
Nettoomsättning (tkr)	12 578	12 375	12 388	12 362
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 358	605	1 694	2 002
Balansomslutning (tkr)	131 680	135 857	136 999	138 844
Soliditet	38,2%	35,3%	34,6%	32,9%
Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm)	6 795	7 208	7 420	7 717
Skuldsättning (kr/kvm)	6 301			
Sparande (kr/kvm)	404			
Energikostnad (kr/kvm)	16			
Årsavgifternas andel av total intäkt	86,6%			
Räntekänslighet	7,4%			
Räntekänslighet (inklusive tillägg)	6,6%	7,2%	7,4%	8,6%

Förklaring flerårsöversikt

Årsavgift (kr/kvm): Redovisad årsavgift genom yta upplåten med bostadsrätt.

Årsavgift exklusive intäkter för värme

Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm): Redovisade årsavgifter genom yta upplåten med bostadsrätt.

Årsavgift inklusive intäkter för värme

Nettoomsättning: I nettoomsättningen ingår föreningens årsavgifter och intäkter för hyror och värme.

Resultat efter finansiella poster: Resultat efter finansiella poster, före avsättning till yttre reparationsfond.

Balansomslutning: Totala tillgångar, eller summan av eget kapital och skulder, per balansdagen.

Soliditet: Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm): Totala räntebärande skulder genom yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning (kr/kvm): Totala räntebärande skulder genom total yta (boyta & lokalyta (=garage)). Total yta enligt taxeringsbesked.

Sparande (kr/kvm): Årets resultat + summan av årets avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta (boyta & lokalyta (=garage)). Total yta enligt taxeringsbesked. Sparande per kvm bör möta det framtida underhållsbehovet i föreningen.

Energikostnad (kr/kvm): Avser kostnader för el genom total yta (boyta & lokalyta (=garage)). Total yta enligt taxeringsbesked. Kostnader för värme och vatten ingår i samfällighetsavgiften. Värmetillägg debiteras medlemmar.

Medlemmarnas kostnader för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av total intäkt: Redovisad årsavgift i procent av totala rörelseintäkter.

Årsavgift inklusive värme.

Räntekänslighet: Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter.

En ökad räntekostnad med en procentenhet motsvarar 7,4% av årsavgiften.

Årsavgift exklusive värmeintäkter.

Räntekänslighet inklusive tillägg: Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter. En ökad räntekostnad med en procentenhet motsvarar 6,6% av årsavgiften.

Årsavgift inklusive värmeintäkter.

Revisorer

Borev Revision AB Extern revisor
Gustaf Palmqvist (1 år) Intern revisor

Valberedning

Ulf Nilsson (1 år) Sammankallande
Jonas Engman (1 år)

Stämman och sammanträden

En extrastämman för nyval av styrelse hölls 2023-03-16. Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25

Styrelsen har under året haft 15 st protokollförda sammanträden.

Avtal

Föreningen har avtal med Riksbyggen (fastighetsförvaltning, jourtjänst & städ), Mediator AB (ekonomisk förvaltning & lägenhetsförteckning), Securitas (bevakning), KONE AB (hisservice), Bodens Energi AB (elhandel), Vattenfall (elnät), RagnSells AB (renhållning), Uppsala Fastighets-tjänst AB (trädvård), Upplands Ventilationstjänst AB (OVK & ventilationskontroll) och Ut Nu Sverige AB (brandsyn).

Via Trädgårdsstadens samfällighet levereras till föreningen fjärrvärme (Vattenfall AB), vatten & avlopp (Uppsala Vatten) samt kabel-TV & internet (Tele2 Sverige AB).

Överlåtelse

Under året har 17 st överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 14 st).

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 199 st. Under året har 20 nya medlemmar tillkommit och 15 medlemmar har utträtt ur föreningen. Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut var 204 st.

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är enligt stadgarna och hyresnämndens rekommendationer.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 1 704 611 kr, varav reparationer inkl försäkrings-skador 1 527 723 kr. De största åtgärderna under året var återställande av lägenhet efter brand 970 839 kr, vattenskada tak 229 161 kr samt renovering tak 69 969 kr.

Avgiftsändringar

Årsavgiften höjdes med 2% från 1 januari 2023.

Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Utgående saldo
Belopp vid årets ingång	29 350 009	13 712 257	4 281 618	605 065
Disposition av 2022 års resultat		2 000 000	-397 368	-605 065
Ianspråktagande av fonden		-997 567		
Årets resultat				2 358 474
BELOPP ÅRETS UTGÅNG	<u>29 350 009</u>	<u>14 714 690</u>	<u>3 884 250</u>	<u>2 358 474</u>

Förslag till resultatdisposition

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till årsmötet disposition står:

Balanserat resultat	3 884 250
Årets resultat, överskott	<u>2 358 474</u>
	6 242 724

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	2 000 000
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	-176 888
Till balanserat resultat överföres	<u>4 419 612</u>
	6 242 724

Underhåll

Tak på ett flerbostadshus har renoverats.
Statuskontroll har skett av lägenheter på Tryffelvägen med ojämna nummer.
Lekplatsbesiktning är utförd.
Nedtagning av några ej friska respektive döda träd har skett.


Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska årligen följa föreningens underhållsplan för fastigheten. Föreningen reviderar underhållsplanen löpande.
Föreningen har under året amorterat 4 875 000 kr (5,74%) av ingående skuld 2023.

Verksamheten under året

Ny styrelse valdes vid extra stämma i mars.
Ett av föreningens bundna lån omsattes i mars.
Amortering av föreningens rörliga lån har gjorts med totalt 3 375 000 kr, varav 1 875 000 kr som extra amortering. Genom att hela årets återstående amortering betalades i maj kunde räntekostnaderna hållas nere.
2024 års amortering på 1 500 000 kr betalades i november med syfte att minska räntekostnaden år 2024.
I maj placerades 2 000 000 kr på fasträntekonto till årets slut med ränteintäkter som resultat.
Fördyrade driftskostnader och högre ränteutgifter ledde till beslut om höjd avgift med 3 procent på kallavgiften från och med 1 januari 2024.
Mossa har tagits bort på tak på flerbostadshus.
Utredning om tillståndet på flerbostadshusens tak och vilka åtgärder som är lämpliga har pågått under året. I slutet av året beslutade styrelsen att låta renovera taken. (Se också under rubriken Verksamheten under kommande år.)
Brandsyn av föreningens garage, tvättstugor och allmänna utrymmen har genomförts.
Radonmätning är slutförd och åtgärder har vidtagits. Tre lägenheter kommer att åtgärdas 2024.
Underhållsvandringar har skett.
Två städdagar har genomförts tillsammans med boende.
Slamsugning av dagvattenbrunnar har skett.

Verksamheten under kommande år

Renovering av taken på flerbostadshuset kommer att ske under andra kvartalet 2024. Besiktning av taken på småhusen/parhusen samt förråds- och garagebyggnader kommer att ske under året och renoveras om behov föreligger.
Besiktning av fasader på garage, förråd och sophus liksom vissa trädetaljer på de putsade husen kommer att ske.
Byte av radiatorkoppel och EMA-nippel på samtliga radiatorer i hela Trädgårdsstaden kommer att ske.
Brandsyn kommer att genomföras 5 gånger under året.
Fortsatt planering för elbilsladdning.
Fortsatt planering för förbättring av utemiljön.
Fortsatt planering för byte av låssystem  HJx6Azv7zC-SJFF7DXMC

BALANSRÄKNING

	<u>2023</u>	<u>Not</u>	<u>2022</u>
<u>TILLGÅNGAR</u>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Fastigheten	115 871 017	5	118 474 611
Mark	9 506 000		9 506 000
Inventarier	0 125 377 017		0 127 980 611
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Långfristiga värdepappersinnehav		74 500 6	74 500
<u>Omsättningstillgångar</u>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar	101 594	7	77 586
Förutb kostn och uppl intäkter	609 043 710 637	8	1 162 804 1 240 390
Kassa och bank		<u>5 517 698</u>	<u>6 561 370</u>
SUMMA TILLGÅNGAR	<u>131 679 852</u>		<u>135 856 871</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital	29 350 009		29 350 009
Yttre reparationsfond	14 714 690 44 064 699		13 712 257 43 062 266
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat	3 884 250		4 281 618
Årets resultat	2 358 474 6 242 724		605 065 4 886 683
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut		75 000 000 9	50 000 000
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Kortfristig skuld till kreditinstitut	5 075 000	9	34 950 000
Leverantörsskulder	511 620		1 590 211
Egna skatteskulder	27 155		59 188
Upplupna kostnader	457 294	10	270 643
Förskottsinsbetalda hyror/avgifter	301 360 <u>6 372 429</u>		1 037 880 <u>37 907 922</u>
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	<u>131 679 852</u>		<u>135 856 871</u>

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2023</u>	<u>Not</u>	<u>2022</u>	
Årsavgifter	12 082 416		11 870 976	
Hysesintäkter	495 174	12 577 590	504 518	12 375 494
<u>Övriga rörelseintäkter</u>				
Försäkringsersättningar	1 354 594		0	
Övriga intäkter	24 501	<u>1 379 095</u>	29 369	<u>29 369</u>
SUMMA INTÄKTER		<u>13 956 685</u>		<u>12 404 863</u>
RÖRELSENS KOSTNADER				
<u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u>				
Driftskostnader	-4 969 755	2	-4 976 985	
Administrationskostnader	-214 264		-204 060	
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-362 369	-5 546 388	-347 963	-5 529 008
<u>Reparation och underhållskostnader</u>				
Reparationer	-261 289		-351 832	
Försäkringsärenden	-1 266 434		-989 609	
Underhåll	-176 888	-1 704 611	-997 567	-2 339 008
Personalkostnader		-154 881		-186 744
<u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u>				
Byggnader och renoveringar	-2 603 594	5	-2 603 594	
Inventarier	0	-2 603 594	0	-2 603 594
RÖRELSERESULTAT		3 947 211		1 746 509
<u>Resultat från finansiella poster</u>				
Ränteintäkter	43 663		44	
Räntekostnader	-1 632 400	<u>-1 588 737</u>	-1 141 488	<u>-1 141 444</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>2 358 474</u>		<u>605 065</u>

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) och fr o m detta år kompletterande upplysningar enligt BFNAR 2023:1.

Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Föreningen har ej fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjande period.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande genomsnittliga avskrivningstid tillämpas:

Byggnader c:a 59 år (i genomsnitt)

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Belopp anges i hela kronor (SEK)

NOT NR 1

Nettoomsättning

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Årsavgift bostäder	10 770 864	10 559 424
Årsavgift, värme	1 311 552	1 311 552
Hyra, bostäder	52 800	52 800
Hyra, garage	252 234	260 691
Hyra, parkering	155 340	156 227
Hyra, förråd	<u>34 800</u>	<u>34 800</u>
SUMMA	<u>12 577 590</u>	<u>12 375 494</u>

I årsavgift bostäder ingår vatten.

NOT NR 2

Driftskostnader

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fastighetsskötsel entreprenad	813 677	781 016
Fastighetsskötsel, extra tjänster	136 552	229 305
Städ	232 871	223 296
Obligatoriska besiktningar	73 581	20 110
Bevakningskostnader	72 137	65 255
Hisskostnader	11 969	9 263
El	204 722	224 796
Renhållning	311 469	336 600
Försäkringar	209 976	187 218
Samfällighetsavgift	2 739 252	2 740 632
Förbrukningsinventarier	16 126	65 613
Revision	30 563	16 350
Övriga förvaltningskostnader	<u>116 860</u>	<u>77 531</u>
SUMMA	<u>4 969 755</u>	<u>4 976 985</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Den löpande verksamheten</u>		
Resultat efter finansiella poster	2 358 474	605 065
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	2 603 594	2 603 594
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	4 962 068	3 208 659
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	529 753	-118 231
Förändring av kortfristiga skulder	-1 660 493	752 900
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 831 328	3 843 328
<u>Investeringsverksamheten</u>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
<u>Finansieringsverksamheten</u>		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-4 875 000	-2 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 875 000	-2 500 000
Årets kassaflöde	-1 043 672	1 343 328
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	6 561 370	5 218 042
Likvida medel vid årets slut	5 517 698	6 561 370

NOT NR 3

Fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1992 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift, som för 2022 uppgick till maximalt 1 519 kr/lgh samt 8 874 kr/småhus och för 2023 till maximalt 1 589 kr/lgh samt 9 287 kr/småhus.

Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 4

Personalkostnader

Arvode revision

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Revisionsarvode	5 000	5 000
Övriga uppdrag	<u>0</u>	<u>0</u>
SUMMA REVISIONSARVODE	<u>5 000</u>	<u>5 000</u>

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Löner och arvoden

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Styrelsen, ordinarie arvode	117 836	110 400
Övrig lön styrelsen, iordningställande styrelserum	<u>0</u>	<u>36 000</u>
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	117 836	146 400
Sociala avgifter	<u>32 045</u>	<u>35 344</u>
SUMMA LÖNER, ARVODEN & SOCIALA AVGIFTER	149 881	181 744

NOT NR 5

Norby 116:1, 117:1, 120:1

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Taxeringsvärde:	213 233 000	213 233 000
Byggnadsvärde	141 855 000	141 855 000
Markvärde	<u>71 378 000</u>	<u>71 378 000</u>
SUMMA	<u>213 233 000</u>	<u>213 233 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	209 592 000	209 592 000
Lokaler	3 641 000	3 641 000

Bokfört värde:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Byggnader	154 302 916	154 302 916
Ingående ackumulerade avskrivningar	-35 828 305	-33 224 711
Årets avskrivningar	<u>-2 603 594</u>	<u>-2 603 594</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 431 899	-35 828 305
Utgående restvärde enligt plan	<u>115 871 017</u>	<u>118 474 611</u>

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Inventarier	581 080	581 080
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	581 080	581 080
Ingående ackumulerade avskrivningar	-581 080	-581 080
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-581 080</u>	<u>-581 080</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

NOT NR 6

Värdepappersinnehav

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Riksbyggens intresseförening	<u>74 500</u>	<u>74 500</u>
	<u>74 500</u>	<u>74 500</u>

NOT NR 7

Övriga fordringar

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Avgifter hyror	6 581	6 131
Skattekonto	31 609	207
Trädgårdsstadens samfällighet	52 075	50 598
Dubbelt utbetalda arvoden	0	20 650
Riksbyggen	<u>11 329</u>	<u>0</u>
SUMMA	<u>101 594</u>	<u>77 586</u>

NOT NR 8

Förutbet kostn/Upplupna intäkter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Förutbetalda försäkringskostnader	249 781	209 976
Förutbetald samfällighetsavgift	228 721	684 813
Förutbetalda leverantörer	122 324	268 015
Upplupen intäktsränta	<u>8 667</u>	<u>0</u>
SUMMA	<u>609 493</u>	<u>1 162 804</u>

NOT NR 9

Skulder kreditinstitut

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Swedbank	2024-02-28	4,597%	5 075 000
Swedbank	2025-02-25	0,830%	25 000 000
Swedbank	2026-02-25	3,803%	25 000 000
Swedbank	2028-01-25	1,040%	<u>25 000 000</u>
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>80 075 000</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års omsättning			-5 075 000
SUMMA LÅNGFRISTIG LÅNESKULD			<u>75 000 000</u>
Beräknad låneskuld 2028-12-31			75 000 000

<u>NOT NR 10</u>	<u>Upplupna kostnader</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Skuld till medlemmar	200	13 175
Upplupna arvoden	74 126	5 000
Upplupna sociala avgifter	18 404	510
Upplupna räntekostnader	298 413	157 001
Upplupna kostnader fastighetskötsel	4 303	25 706
Upplupna kostnader reparationer/underhåll	12 938	50 813
Upplupna kostnader el	24 686	0
Upplupna förvaltningskostnader	224	2 438
Upplupet revisionsarvode	<u>24 000</u>	<u>16 000</u>
SUMMA	<u>457 294</u>	<u>270 643</u>

<u>NOT NR 11</u>	<u>Ställda säkerheter</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fastighetsinteckningar	142 808 700	142 808 700

NOT NR 12 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**
Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Uppsala 2024, den dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

Kerstin Larsson

Pontus Ambros

Helena Fröberg

Magnus Kalm

Astrid Nyström

Per-Urban Trogen

REVISIONSPÅTECKNING

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

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
Borev Revision AB

Gustaf Palmqvist
Intern revisor



Document history

09.05.2024 10:09

Uppsalahus nr 32, årsredovisning 2023.pdf
13 pages

Borev Revision - 04.05.2024 09:25

SJFF7DXMC

HJx6Azv7zC-SJFF7DXMC

Activity log

1. Kerstin Margareta Larsson kerstin.margareta.larsson@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2024 14:24 05.05.2024 14:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/01/08) IP: 83.252.80.96
2. PER-URBAN TROGEN perurbant@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2024 16:18 05.05.2024 16:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/03/09) IP: 83.252.94.165
3. ASTRID HENNY MARIA NYSTRÖM Astrid.nystrom1954@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2024 17:05 05.05.2024 16:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/03/15) IP: 83.252.76.118
4. Helena Tuulikki Fröberg Hfroberg76@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2024 17:16 05.05.2024 17:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/12/26) IP: 83.252.80.92
5. Pontus Erik Daniel Ambros ambrosPontus@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 11:25 07.05.2024 11:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/04/26) IP: 130.238.188.113
6. Magnus Sebastian Kalm Magnus.kalm@riksbyggen.se	Signed Authenticated	08.05.2024 22:58 07.05.2024 11:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/04/09) IP: 91.130.14.182
7. Gustaf Fredrik Theodor Palmqvist gepeku@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 22:59 08.05.2024 22:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/08/11) IP: 185.195.233.187
8. TOMAS ERICSON tomas.ericson@borev.se	Signed Authenticated	09.05.2024 10:09 09.05.2024 10:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/08/28) IP: 85.24.131.81

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Uppsalahus nr 32, org.nr 716422-3633

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Uppsalahus nr 32 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den interna revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den interna revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Uppsalahus nr 32 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2022 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2023-05-25 i enlighet med 6 kap 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Uppsala den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Gustaf Palmqvist
Intern revisor



Document history

09.05.2024 10:11

Brf Uppsalahus nr 32 - RB 2023 - för digital sign.pdf
2 pages

Borev Revision · 04.05.2024 09:50

rJo2uwQzC

HJxu30w7fR-rJo2uwQzC

Activity log

Gustaf Fredrik Theodor Palmqvist gepeku@gmail.com	Signed	08.05.2024 23:01	eID	Swedish BankID (DOB: 1975/08/11)
	Authenticated	08.05.2024 10:56	Low	IP: 185.195.233.187
TOMAS ERICSON tomas.ericson@borev.se	Signed	09.05.2024 10:11	eID	Swedish BankID (DOB: 1978/08/28)
	Authenticated	09.05.2024 10:10	Low	IP: 85.24.131.81

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

Brf Uppsalahus nr 32

Budget 2024

	Budget 2024	Budget 2023	Utfall 2023
<u>Huvudintäkter</u>			
Årsavgifter	11 094 000	10 771 000	10 770 864
Hyra bostäder	53 000	53 000	52 800
Hyra lokaler/förråd	35 000	35 000	34 800
Hyra garage/p-platser	405 000	398 000	407 574
Bränsleavgifter/värmeintäkter	1 312 000	1 312 000	1 311 552
<u>Finansiella intäkter</u>			
Ränteintäkter	0	0	43 663
<u>Övriga intäkter</u>			
Andrahandsupplåtelser	0	0	10 731
Försäkringsersättningar			1 354 594
Övriga intäkter	0	0	13 770
Summa intäkter	12 899 000	12 569 000	14 000 348
<u>Drift/förvaltningskostnader</u>			
Fastighetsskötsel, avtal	854 000	830 000	813 677
Fastighetsskötsel, extra	70 000	64 000	68 569
Gårdsmiljö	75 000	95 000	67 983
Städning	245 000	237 000	232 871
Obligatoriska besiktningar	15 000	15 000	73 581
Hiss	34 000	33 000	11 969
Bevakning	76 000	72 000	72 137
Försäkringsskador	300 000	300 000	1 266 434
Reparationer	340 000	340 000	261 289
Planerat underhåll	1 000 000	1 000 000	176 888
Elektricitet	273 000	267 000	204 722
Renhållning	319 000	375 000	311 469
Försäkringar	231 000	206 000	209 976
Trädgårdsstadens Samf.	3 157 000	3 063 000	2 739 252
Förbrukningsinventarier	50 000	50 000	16 126
Fastighetsavgift	377 000	375 000	362 369
Extern revision	24 000	15 000	30 563
Redovisningstjänster	171 000	214 000	214 264
Övriga förvaltningskostnader	100 000	77 000	116 860
<u>Personalkostnader/arvoden</u>			
Arvoden styr. o rev	129 000	137 000	122 836
Sociala avgifter	41 000	43 000	32 045
<u>Kapitalkostnader/avskrivningar</u>			
Avskrivningar, byggnader	2 604 000	2 604 000	2 603 594
Avskrivningar, inventarier	0	0	0
Räntekostnader	1 662 000	1 675 000	1 632 400
Summa kostnader	12 147 000	12 087 000	11 641 874
Årets över-/underskott	752 000	482 000	2 358 474
Avsättning till yttre fond	2 000 000	2 000 000	2 000 000
Utnyttjande av yttre fond	1 000 000	1 000 000	176 888
Resultat efter avsättning/uttag yttre reparationsfond	-248 000	-518 000	535 362

Anteckningar:

Ordförklaringar

Anläggningstillgångar. Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. Exempelvis mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser. Åtagande för föreningen som inte syns i balansräkningen. Exempelvis borgensförbindelse.

Avskrivningar. Är den kostnad som skall motsvara värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier.

Balanserat resultat. Det över- eller underskott som förs över till följande verksamhetsår. På den ordinarie föreningsstämman beslutas det om hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

Balansräkning. Visar föreningens tillgångar, fordringar, eget kapital, skulder och resultat vid verksamhetsårets slut.

Fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden kan användas för reparations- och underhållsarbeten.

Förvaltningsberättelse. Är den del av årsredovisningen som i text förklarar och beskriver det avslutade verksamhetsåret.

Kortfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala först om ett eller flera år.

Omsättningstillgångar. Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

Resultaträkning. Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

Ställda pantar. Avser de fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån samt eventuella borgensförbindelser.

Årsavgift. För att täcka föreningens kostnader och avsättningar betalar medlemmarna en årsavgift. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste intäkt.

Årsredovisning. Handling styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt noter.

Besöksadress: Sjukhusvägen 3 Box 3080, 750 03 Uppsala
Telefon: 018-13 14 50
www.mediator.se



 **MEDIATOR**