

# Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Uppsalahus nr 9  
Org nr: 717600-6257

2022-09-01 – 2023-08-31



---

# Innehållsförteckning

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



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Uppsalahus nr 9  
får härmed upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret  
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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

I resultatet 78 tkr ingår avskrivningar med 469 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 547 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Eriksberg 12:1 i Uppsala kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 59 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastigheternas adress Gnejsvägen 3-9 i Uppsala.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via Proinova.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	5
2 rum och kök	18
3 rum och kök	29
4 rum och kök	6
5 rum och kök	1
<b>Summa</b>	<b>59</b>

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	6
Antal garage	16
Antal p-platser	26

Varav 10 med laddplats

Total tomtarea	8 958 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	3 962 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	191 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	88 174 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	88 174 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,88 % av föreningens nettoomsättning.



Riksbyggens kontor i Uppsala 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
Riksbyggen	Lokalvård
Certego	Nyckelhantering
Tele 2 Sverige AB	Kabel-TV/Bredband
Luleå Energi AB & Vattenfall Kundservice AB	El
Uppsala Vatten & Avfall AB	Vatten & Hushållsavfall
Returpappercentralen	Återvinning
JMAB Elinstallationer AB	Tvättstugservice



### 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 105 tkr och planerat underhåll för 548 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

### Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på 695 tkr de närmaste 30 åren. Årets avsättning är 577 tkr.

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

<b>Tidigare utfört underhåll</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>
Balkongreovering	2000
Takreovering	2003
Stambyte	2007
Fönsterbyte	2013
Säkerhetsdörrar	2008
Målning källargolv	2016
Termostatbyte	2016
Skärmtak	2016
Lekplats	2016
Tvättmaskin	2016
Väggarmaturer	2016
Laddningsstationer	2020
Målning av träpanel	2020
Borttagning av fundament	2021
Stamspolning	2022
Byte passagesystem	2022
Skorstensarbeten	2022
Byte el-plint	2022

### Årets utförda underhåll (tkr)

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Installation belysning	248
Byte 2 st värmeväxlare	192
Slutfaktura passagesystem	51
Takbehandling	57

### Planerat underhåll

	<b>År</b>
Statuskontroller	2023
Tvättstugerenovering	2023



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>
Fredrik Sundin	Ordförande	2023
Kjell Adriansson	Sekreterare	2024
Peter Johansson	Vice ordförande	2023
Jonas Blomgren	Ledamot	2024
Jasmin Gasi	Ledamot	2024
Elvy Dahlsten	Ledamot Riksbyggen	Tills vidare – utsedd av Riksbyggen

  

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Lena Wallin	Suppleant	2023
Niklas Dahlberg	Suppleant	2023
Maria Hjelm	Suppleant Riksbyggen	Tills vidare – utsedd av Riksbyggen

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Borev Revision AB	Extern revisor	2023
Pontus Beverskog	Förtroendevald revisor	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anna Sandin	2023
Erik Ahlsten	2023

Firman tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i föreningen.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Verksamhetsberättelse 2022-2023

Under året har framför allt taken behandlats. Utöver detta har småsaker hanterats.

Vi har arrangerat två arbetsdagar, en i oktober samt en i maj. Mycket kretsar kring utemiljön under arbetsdagarna där vi ser till att snygga upp och förbättra vår omgivning. Uppslutningen var god på både våren och hösten. Styrelsen vill passa på att uppmuntra medlemmarna till att delta på arbetsdagarna. Mycket av det jobb som vi gör skulle annars behöva köpas in till en betydligt högre kostnad. Det är därmed ett sätt att hålla ner avgifterna, samtidigt som värdet på fastigheten ökar, att hjälpa till med vissa arbeten samtidigt som vi lär känna varandra i föreningen.

Den ekonomiska förvaltningen av föreningen fungerar på ett bra sätt. Dock gör rådande inflation och ränteläge att vi har behövt justera avgifterna vilket skedde från 1 oktober 2023. Vi ser över föreningens långtidsbudget för att kunna planera in framtida behov av avgiftshöjningar så att dessa sker kontrollerat.

Styrelsen tackar därmed medlemmarna för förtroendet och verksamhetsåret.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 87 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 89 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 % från och med 2023-10-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 728 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	3 382	3 306	3 248	3 247	3 240
Resultat efter finansiella poster	78	-135	696	455	483
Årets resultat	78	-135	696	455	483
Resultat exklusive avskrivningar	548	322	1 147	906	934
Balansomslutning	16 249	16 441	17 131	17 254	17 274
Soliditet %	27	26	26	22	19
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	38	142	33	195	232
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	189	142	261	-	-
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0	0	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	728	718	713	704	704
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	498	500	321	344	361
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	366	337	309	318	361
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	26	25	22	37	30
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 670	2 742	2 923	3 128	3 300
Skuldkvot %	3,18	3,43	3,72	3,90	4,12

\*Fr.o.m. år 2020/2021 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 2018/2020 – 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:** Föreningens resultat inklusive resultat från övriga anläggningstillgångar, ränteintäkter och räntekostnader.

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

Soliditet är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel (till exempel insatser).

**Balansomslutning:** Visar hur mycket tillgångar eller skulder som finns i föreningen.

**Likviditet:** föreningens betalningsförmåga på kort sikt genom att ställa omsättningstillgångarna i förhållande till de kortfristiga skulderna.

**Årsavgiftsnivå för bostäder:** beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala ytan för bostäder.

**Driftkostnader, kr/m<sup>2</sup>:** beräknas på totala driftkostnaderna delat med totala ytan (bostäder och lokaler).

**Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m<sup>2</sup>:** beräknas på totala driftkostnaderna minus underhållen delat med totala ytan (bostäder och lokaler).

**Ränta, kr/m<sup>2</sup>:** beräknas som totala räntekostnader för lån i procent av total area bostäder och lokaler.

**Lån, kr/m<sup>2</sup>:** beräknas som total låneskuld i procent av total area bostäder och lokaler.

0-5 000 kr/m<sup>2</sup> anses låga lån, 5 000-15 000 kr/m<sup>2</sup> anses medelhöga lån, över 15 000 kr/m<sup>2</sup> anses höga lån.

**Skuldkvot:** beräknas som total låneskuld i procent av totala intäkter  
Denna bör ligga mellan 1-15.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	222 797	3 554 323	640 679	-135 235
Disposition enl. årsstämmobeslut			-135 235	135 235
Reservering underhållsfond		577 000	-577 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-548 096	548 096	
Årets resultat				78 303
<b>Vid årets slut</b>	<b>222 797</b>	<b>3 583 227</b>	<b>476 540</b>	<b>78 303</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	505 444
Årets resultat	78 303
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-577 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	548 096
<b>Summa</b>	<b>554 843</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 554 843

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	3 381 575	3 306 056
Övriga rörelseintäkter	Not 3	102 732	11 816
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 484 307</b>	<b>3 317 872</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 068 118	-2 076 220
Övriga externa kostnader	Not 5	-721 708	-743 334
Personalkostnader	Not 6	-49 061	-84 860
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-469 397	-457 729
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 308 284</b>	<b>-3 362 143</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>176 023</b>	<b>-44 271</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 930	9 264
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	8 317	2 626
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-107 967	-102 853
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-97 720</b>	<b>-90 963</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>78 303</b>	<b>-135 235</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>78 303</b>	<b>-135 235</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	14 265 592	14 824 989
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 265 592</b>	<b>14 824 989</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	96 500	96 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>96 500</b>	<b>96 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>14 362 092</b>	<b>14 921 489</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 13	79 475	80 072
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	326 943	268 561
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>406 418</b>	<b>348 633</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	1 480 773	1 171 169
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 480 773</b>	<b>1 171 169</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 887 191</b>	<b>1 519 802</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>16 249 283</b>	<b>16 441 291</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		222 797	222 797
Fond för yttre underhåll		3 583 228	3 554 323
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 806 025</b>	<b>3 777 120</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		476 539	640 679
Årets resultat		78 303	-135 235
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>554 843</b>	<b>505 444</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 360 867</b>	<b>4 282 564</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	6 897 500	11 087 625
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 897 500</b>	<b>11 087 625</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 190 125	300 000
Leverantörsskulder	Not 17	305 631	194 393
Skatteskulder	Not 18	7 459	5 334
Övriga skulder	Not 19	92 227	94 321
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	395 473	477 055
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 990 915</b>	<b>1 071 102</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>16 249 283</b>	<b>16 441 291</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna 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.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	Avskriven
Standardförbättringar Säkerhetsdörrar	Linjär	40
Balkongrenovering, byggnad källare mm	Linjär	40
Fönster	Linjär	40
Stamrenovering	Linjär	50
Markinventarier	Linjär	10
Markanläggning	Linjär	Avskriven

Mark 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	2 883 384	2 845 368
Hyrer, lokaler	29 764	29 360
Hyrer, garage	63 232	62 164
Hyrer, p-platser	50 987	48 557
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-412	-1 464
Bränsleavgifter, bostäder	13	0
Vattenavgifter	187 498	158 354
Elavgifter	167 109	163 717
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 381 575</b>	<b>3 306 056</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Övriga ersättningar – pantar och överlåtelse	8 497	11 819
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-3
Erhållna statliga bidrag - elstöd	86 287	0
Övriga rörelseintäkter <sup>1</sup>	7 955	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>102 732</b>	<b>11 816</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Underhåll	-548 096	-675 679
Reparationer	-104 743	-71 156
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-105 491	-101 361
Försäkringspremier	-76 042	-70 292
Kabel- och digital-TV	-141 937	-133 561
Återbäring från Riksbyggen	6 900	7 600
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-20 641
Serviceavtal	-45 482	-30 328
Obligatoriska besiktningar	-7 375	-10 331
Snö- och halkbekämpning	-47 661	-21 391
Förbrukningsinventarier	-12 875	-19 759
Vatten	-131 039	-146 192
Fastighetsel	-310 751	-252 235
Uppvärmning	-444 265	-432 016
Sophantering och återvinning	-97 820	-98 878
Förvaltningsarvode drift	-1 444	0
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 068 118</b>	<b>-2 076 220</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-690 120	-667 204
IT-kostnader	-1 535	-1 403
Arvode, yrkesrevisor	-11 763	-13 000
Övriga förvaltningskostnader	0	-40 786
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 529	-12 782
Representation	-2 724	-678
Kontorsmateriel	-568	0
Telefon och porto	-320	-292
Medlems- och föreningsavgifter	-4 425	-4 425
Bankkostnader	-2 710	-2 580
Övriga externa kostnader	-14	-183
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-721 708</b>	<b>-743 334</b>

<sup>1</sup> Avser ersättning för parkeringsskada

<b>Not 6 Personalkostnader</b>	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Styrelsearvoden	-7 700	-7 700
Sammanträdesarvoden <sup>2</sup>	-27 150	-55 440
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 600	-2 550
Sociala kostnader	-10 611	-19 170
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-49 061</b>	<b>-84 860</b>

  

<b>Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Avskrivning Markinventarier	-18 399	-6 731
Avskrivningar tillkommande utgifter	-450 998	-450 998
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-469 397</b>	<b>-457 729</b>

  

<b>Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 930	9 264
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 930</b>	<b>9 264</b>

  

<b>Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	7 380	2 604
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	34	22
Övriga ränteintäkter	903	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>8 317</b>	<b>2 626</b>

  

<b>Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2022-09-01</b>	<b>2021-09-01</b>
	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-107 967	-102 791
Övriga räntekostnader	0	-62
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-107 967</b>	<b>-102 853</b>

<sup>2</sup> För mycket reserverat i bokslutet 2022-08-31 än mot utfall, vilket leder till lägre kostnad detta bokslut.



**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	2 262 997	2 262 997
Mark	522 200	522 200
Tillkommande utgifter	20 891 729	20 891 729
Markanläggning	200 563	200 563
Markinventarier	269 236	0
	<b>24 146 725</b>	<b>23 877 489</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Markinventarier <sup>3</sup>	-90 000	269 236
	<b>-90 000</b>	<b>269 236</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>24 056 725</b>	<b>24 146 725</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-2 262 997	-2 262 997
Standardförbättringar	-6 851 445	-6 400 447
Markanläggningar	-200 563	-200 563
Markinventarier	-6 731	0
	<b>-9 321 736</b>	<b>-8 864 007</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-450 998	-450 998
Årets avskrivning markinventarier	-18 399	-6 731
	<b>-469 397</b>	<b>-457 729</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-9 791 133</b>	<b>-9 321 736</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>14 265 592</b>	<b>14 824 989</b>
<b>Varav</b>		
Mark	522 200	522 200
Tillkommande utgifter	13 589 285	14 040 284
Markinventarier	154 107	262 505
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	87 000 000	87 000 000
Lokaler	1 174 000	1 174 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>88 174 000</b>	<b>88 174 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>44 375 000</i>	<i>44 375 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>43 799 000</i>	<i>43 799 000</i>

<sup>3</sup> Kreditering avser inkommet bidrag för laddstolpar.





**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

	2023-08-31	2022-08-31
Andra långfristiga fordringar <sup>4</sup>	96 500	96 500
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>96 500</b>	<b>96 500</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	73 730	73 050
Momsfordringar	5 745	7 022
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>79 475</b>	<b>80 072</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	0	483
Förutbetalda försäkringspremier	26 298	23 445
Förutbetalda driftkostnader	21 945	10 299
Förutbetalt förvaltningsarvode	233 487	223 147
Förutbetald vattenavgift	13 454	0
Förutbetald renhållning	19 605	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 155	11 187
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>326 943</b>	<b>268 561</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2023-08-31	2022-08-31
Handkassa	5 469	1 469
Bankmedel	442 426	439 037
Transaktionskonto	1 032 877	730 663
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 480 773</b>	<b>1 171 169</b>

<sup>4</sup> Avser andelar i Riksbyggen Intresseförening Uppland



## Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	11 087 625	11 387 625
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-200 000	-300 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 990 125	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>6 897 500</b>	<b>11 087 625</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,80%	2023-12-20	4 090 125,00	0,00	100 000,00	3 990 125,00
NORDEA	0,84%	2024-11-11	2 547 500,00	0,00	100 000,00	2 447 500,00
NORDEA	1,16%	2025-02-28	4 750 000,00	0,00	100 000,00	4 650 000,00
<b>Summa</b>			<b>11 387 625,00</b>	<b>0,00</b>	<b>300 000,00</b>	<b>11 087 625,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 200 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 500 000 kr.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 9 587 625 kr

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordea lån om 3 990 125 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.

## Not 17 Leverantörsskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Leverantörsskulder	269 692	194 393
Ej reskontraförda leverantörsskulder	35 939	0
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>305 631</b>	<b>194 393</b>

## Not 18 Skatteskulder

	2023-08-31	2022-08-31
Skatteskulder	0	223
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	105 491	101 361
Debiterad preliminärskatt	-98 032	-96 250
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>7 459</b>	<b>5 334</b>

## Not 19 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	91 344	93 438
Övriga skulder	883	883
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>92 227</b>	<b>94 321</b>



**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Upplupna sociala avgifter	18 129	21 849
Upplupna räntekostnader	7 477	7 680
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	12 980	15 979
Upplupna elkostnader	4 506	17 491
Upplupna vattenavgifter	0	27 627
Upplupna värmekostnader	0	17 464
Upplupna kostnader för renhållning	0	9 347
Upplupna revisionsarvoden	12 200	12 000
Upplupna styrelsearvoden	57 700	69 540
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 494	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	277 987	278 078
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>395 473</b>	<b>477 055</b>

**Not 21 Ställda säkerheter**

	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
Fastighetsinteckningar	18 187 800	18 187 000

**Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

Uppsala, digitalt signerad enligt bilaga

---

Fredrik Sundin

---

Kjell Adriansson

---

Peter Johansson

---

Jonas Blomgren

---

Jasmin Gasi

---

Elvy Dahlsten

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

---

Tomas Ericson  
Borev Revision AB  
Auktoriserad revisor

---

Pontus Beverskog  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557504358442

## Dokument

**202109 Årsredovisning 2023-08-31**

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2023-11-14 10:28:44 CET (+0100) av Maria Hjelm (MH)

Färdigställt 2023-11-17 15:17:18 CET (+0100)

## Initierare

Maria Hjelm (MH)

Riksbyggen

## Signerare

Fredrik Sundin (FS)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Fredrik Sundin"  
Signerade 2023-11-14 14:45:00 CET (+0100)

Kjell Adriansson (KA)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kjell Ingemar Adriansson"  
Signerade 2023-11-14 20:00:38 CET (+0100)

Peter Johansson (PJ)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER JOHANSSON"  
Signerade 2023-11-14 19:53:44 CET (+0100)

Jonas Blomgren (JB)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jonas Blomgren"  
Signerade 2023-11-14 15:14:01 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557504358442

Jasmin Gasi (JG)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Jasmin Gasi"  
Signerade 2023-11-14 18:14:46 CET (+0100)

Elvy Dahlsten (ED)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ELVY  
DAHLSTEN"  
Signerade 2023-11-15 08:53:05 CET (+0100)

Tomas Ericson (TE)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"TOMAS ERICSON"  
Signerade 2023-11-17 15:17:18 CET (+0100)

Pontus Beverskog (PB)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"PONTUS BEVERSKOG"  
Signerade 2023-11-16 09:40:06 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Rikssbyggen Bostadsrättsförening Uppsalahus nr 9, org.nr 717600-6257

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Rikssbyggen Bostadsrättsförening Uppsalahus nr 9 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förstäelse 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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 Bostadsrättsförening Uppsalahus nr 9 för räkenskapsåret 2022-09-01 – 2023-08-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Uppsala, dag som framgår av våra elektroniska signaturer

---

Tomas Ericson  
*Auktoriserad revisor*

---

Pontus Beverskog  
*Förtroendevald revisor*





# Document history

COMPLETED BY ALL:

19.11.2023 19:21

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 17.11.2023 15:15

DOCUMENT ID:

BkqYSerEa

ENVELOPE ID:

H1tFSxB4T-BkqYSerEa

DOCUMENT NAME:

RB Brf Uppsalahus nr 9 - RB 22-23 - elektronisk sign.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>TOMAS ERICSON</b> tomas.ericson@borev.se	Signed Authenticated	17.11.2023 15:18 17.11.2023 15:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/08/28) IP: 62.20.223.231
<b>PONTUS BEVERSKOG</b> pontusbeverskog@gmail.com	Signed Authenticated	19.11.2023 19:21 19.11.2023 19:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/08/03) IP: 83.252.94.254

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

## 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

---

# RB BRF Uppsalahus 9

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Uppsalahus 9 i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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)

