

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Uppsalahus nr 14
Org nr: 717600-6174

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 14
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 1964-11-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-24.

I resultatet 3 084 tkr ingår avskrivningar med 926 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 010 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

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

| | |
|-------------------|-----------------------|
| Total tomtarea | 51 062 m ² |
| Total bostadsarea | 23 623 m ² |
| Total lokalarea | 1 577 m ² |

| | |
|-------------------------------|----------------|
| Årets taxeringsvärde | 366 349 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 366 349 000 kr |



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Uppland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

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

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 1 577 tkr och planerat underhåll för 83 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 i mars 2021. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 241 tkr.



Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

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

Årets utförda underhåll (i kr)

| Beskrivning | Belopp |
|---------------------------------|---------------|
| Montering avgasare undercentral | 58 454 |
| Målning fönsterbleck balkonger | 24 062 |

Pågående underhåll

| Beskrivning |
|--------------------|
| Stamrenovering |



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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| Lennart Holmberg | Ordförande | 2025 |
| Björn Höök | Vice ordförande | 2025 |
| Adisa Pehadzic | Sekreterare | 2024 |
| Nare Nikolyan | Ledamot | 2024 |
| Minah Sarwari | Ledamot | 2025 |
| Ulrika Båth | Ledamot Riksbyggen | Tills vidare, utsedd av Riksbyggen |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Lisa Hägglund | Suppleant | 2024 |
| Ulf Ålander | Suppleant | 2024 |
| Robin Ekvall | Suppleant Riksbyggen | Tills vidare, utsedd av Riksbyggen |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|------------------------|--------------------------------------|
| Deloitte AB | Auktoriserad revisor | 2024 |
| Malin Sundman | Förtroendevald revisor | 2024 |

| Revisorssuppleanter | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|--------------------------------------|
| Anita Ljungström | 2024 |

| Valberedning | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------------------------|
| Pierre Fruhling | 2024 |
| Diana Mojas | 2024 |
| Aria Arash | 2024 |

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I samband med övergången beslutades det att även höja det tidigare bokförda värdet för marken till markens taxeringsvärde. Detta ger en positiv påverkan på föreningens soliditet som nu ökat.

Under året har en ny bedömning gjorts vad gäller avskrivningstakt avseende vissa komponenter i bygganden, se avskrivningstiderna för respektive komponent på sid. 12.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 400 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 26 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 27 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 399 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2022-07-01 då avgifterna höjdes med 12%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% från och med 2024-01-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 734 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 22 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 29 st.)



Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 | 2019/2020 | 2018/2019 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 19 432 | 17 327 | 16 505 | 16 344 | 15 817 |
| Resultat efter finansiella poster | 3 084 | 2 311 | 4 127 | 3 998 | 1 788 |
| Årets resultat | 3 084 | 2 311 | 4 127 | 3 998 | 1 788 |
| Resultat exklusive avskrivningar | 4 010 | 2 963 | 4 723 | 5 244 | 3 035 |
| Balansomslutning | 267 751 | 93 860 | 47 767 | 16 491 | 20 183 |
| Soliditet % | 51 | 3 | 1 | -21 | -37 |
| Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår* | 24 | 18 | 228 | 216 | 204 |
| Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår* | 156 | 95 | 496 | - | - |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 734 | 662 | 630 | 618 | 593 |
| Driftkostnader, kr/m ² | 477 | 465 | 389 | 386 | 477 |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ² | 473 | 462 | 365 | 360 | 412 |
| Ränta, kr/m ² | 98 | 22 | 9 | 8 | 11 |
| Lån, kr/m ² | 5 007 | 3 311 | 1 771 | 679 | 937 |

*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 – 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 | |
|-----------------------------------|----------------------|-------------------------|------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgifter | Uppskrivnings- fond | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 2 558 794 | 1 498 616 | 0 | 9 706 739 | -13 048 179 | 2 310 861 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | | 2 310 861 | -2 310 861 |
| Reservering underhållsfond | | | | 241 000 | -241 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | | -82 516 | 82 516 | |
| Uppskrivning av mark | | | 129 200 000 | | | |
| Årets resultat | | | | | | 3 083 749 |
| Vid årets slut | 2 558 794 | 1 498 616 | 129 200 000 | 9 865 223 | -10 895 802 | 3 083 749 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

| | |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat | -10 737 318 |
| Årets resultat | 3 083 749 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -241 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 82 516 |
| Summa | -7 812 053 |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 7 812 053

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 |
|---|--------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 19 431 514 | 17 326 918 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 1 389 948 | 374 762 |
| Summa rörelseintäkter | | 20 821 462 | 17 701 680 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -12 012 734 | -11 728 302 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -1 651 997 | -1 714 856 |
| Personalkostnader | Not 6 | -751 151 | -751 894 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -925 776 | -651 844 |
| Summa rörelsekostnader | | -15 341 658 | -14 846 896 |
| Rörelseresultat | | 5 479 804 | 2 854 784 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8 | 300 | 1 440 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 9 | 66 619 | 5 399 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 10 | -2 462 975 | -550 762 |
| Summa finansiella poster | | -2 396 055 | -543 924 |
| Resultat efter finansiella poster | | 3 083 749 | 2 310 861 |
| Årets resultat | | 3 083 749 | 2 310 861 |



Balansräkning

| Belopp i kr | | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|--|--------|--------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 11 | 137 248 049 | 8 239 605 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 12 | 5 013 962 | 5 435 835 |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott | Not 13 | 114 660 000 | 72 660 000 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 256 922 011 | 86 335 439 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga fordringar | Not 14 | 15 000 | 15 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 15 000 | 15 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 256 937 011 | 86 350 439 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | Not 15 | 6 566 | 9 454 |
| Övriga fordringar | Not 16 | 22 627 | 24 610 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 17 | 371 386 | 486 554 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 400 579 | 520 618 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 18 | 10 413 201 | 6 988 480 |
| Summa kassa och bank | | 10 413 201 | 6 988 480 |
| Summa omsättningstillgångar | | 10 813 780 | 7 509 098 |
| Summa tillgångar | | 267 750 791 | 93 859 537 |



Balansräkning

| Belopp i kr | 2023-08-31 | 2022-08-31 | |
|---|------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | 4 057 410 | 4 057 410 | |
| Uppskrivningsfond | 129 200 000 | 0 | |
| Fond för yttre underhåll | 9 865 223 | 9 706 739 | |
| Summa bundet eget kapital | 143 122 633 | 13 764 149 | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | -10 895 802 | -13 048 179 | |
| Årets resultat | 3 083 749 | 2 310 861 | |
| Summa fritt eget kapital | -7 812 053 | -10 737 318 | |
| Summa eget kapital | 135 310 580 | 3 026 831 | |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 19 | 88 168 750 | 50 058 700 |
| Summa långfristiga skulder | | 88 168 750 | 50 058 700 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 19 | 38 014 950 | 33 387 020 |
| Leverantörsskulder | Not 20 | 3 395 151 | 4 248 728 |
| Skatteskulder | Not 21 | 55 083 | 51 979 |
| Övriga skulder | Not 22 | 58 534 | 44 370 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 23 | 2 747 743 | 3 041 909 |
| Summa kortfristiga skulder | | 44 271 460 | 40 774 006 |
| Summa eget kapital och skulder | | 267 750 791 | 93 859 537 |



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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

Pågående ombyggnad

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



Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|---|---------------------|----------|
| Byggnad balkonger | Komponent | 35 |
| Byggnad dörrar | Komponent | 30 |
| Byggnad elinstallationer | Komponent | 28 |
| Byggnad entrepertier | Komponent | 30 |
| Byggnad fasad | Komponent | 37 |
| Byggnad fönster | Komponent | 50 |
| Byggnad inre ytskikt | Komponent | 19 |
| Byggnadsinventarier | Komponent | 30 |
| Byggnad stomme | Komponent | Klar |
| Byggnad tak | Komponent | 34 |
| Byggnad tvättstugeutrustning | Komponent | 16 |
| Byggnad vatten och avlopp | Komponent | 36 |
| Byggnad ventilation | Komponent | 15 |
| Byggnad värmesystem | Komponent | Klar |
| Sty UC | Komponent | 15 |
| Fjärrvärmeinstallation | Linjär | Klar |
| Taggläsare för tvättstuga | Linjär | 10 |
| Passer- & låssystem | Linjär | 10 |
| Frånluftsfläktar garagelängor | Linjär | 15 |
| Dokumentskåp | Linjär | 5 |
| El-björn | Linjär | 5 |
| Inventarier och träningsutrustning till gym | Linjär | 10 |
| Datorutrustning | Linjär | 5 |
| 4 st laddstolpar | Linjär | 10 |
| Bredband | Linjär | Klar |

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 | 17 338 592 | 15 636 109 |
| Hyror, lokaler | 90 720 | 70 560 |
| Hyror, garage | 568 240 | 532 000 |
| Hyror, p-platser | 352 775 | 305 465 |
| Hyror, övriga ¹ | 8 000 | 0 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage | -6 480 | -2 400 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -18 375 | -14 525 |
| Elavgifter | 1 098 042 | 799 709 |
| Summa nettoomsättning | 19 431 514 | 17 326 918 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2022-09-01 2023-08-31 | 2021-09-01 2022-08-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Övriga avgifter ² | 7 200 | 33 600 |
| Övriga ersättningar, <i>pant- och överlåtelseavgifter</i> | 75 451 | 66 268 |
| Fakturerade kostnader ³ | -1 561 | 19 811 |
| Övriga sidointäkter | 0 | 4 800 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -6 | -11 |
| Erhållna statliga bidrag ⁴ | 474 539 | 0 |
| Erhållna bidrag och ersättningar för personal | 0 | 3 284 |
| Övriga rörelseintäkter | 13 280 | 97 477 |
| Försäkringsersättningar | 821 045 | 149 533 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 1 389 948 | 374 762 |

¹ Hyror, övriga avser intäkter för Parkia som tidigare visats under not 3, rubrik övriga sidointäkter.

² Övriga avgifter avser uthyrning av däckförråd.

³ Negativt belopp avser tidigare felaktig periodisering på belastar räkenskapsåret 2022/2023.

⁴ Erhållna statliga bidrag avser mottaget elstöd.



Not 4 Driftskostnader

| | 2022-09-01 2023-08-31 | 2021-09-01 2022-08-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -82 516 | -83 775 |
| Reparationer | -1 577 001 | -1 218 361 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -544 957 | -523 747 |
| Försäkringspremier | -338 989 | -313 325 |
| Kabel- och digital-TV | -400 268 | -390 474 |
| Pcb/Radonsanering | 0 | -1 669 |
| Återbäring från Riksbyggen | 7 700 | 11 700 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | -31 943 | -27 236 |
| Serviceavtal | -296 571 | -297 763 |
| Obligatoriska besiktningar ⁵ | -16 419 | -95 998 |
| Snö- och halkbekämpning | -368 814 | -326 505 |
| Förbrukningsinventarier | -77 661 | -188 282 |
| Vatten | -953 569 | -1 022 100 |
| Fastighetsel | -1 772 638 | -1 725 032 |
| Uppvärmning | -3 167 237 | -2 987 799 |
| Sophantering och återvinning | -550 211 | -574 819 |
| Förvaltningsarvode drift ⁶ | -1 841 641 | -1 963 116 |
| Summa driftskostnader | -12 012 734 | -11 728 302 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2022-09-01 2023-08-31 | 2021-09-01 2022-08-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration ⁷ | -588 235 | -612 488 |
| Lokalkostnader | -1 600 | 0 |
| Hyra inventarier & verktyg | 0 | -4 219 |
| IT-kostnader | -3 323 | -5 174 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -22 500 | -22 000 |
| Övriga förvaltningskostnader | -16 700 | -127 530 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -49 602 | -65 909 |
| Representation | -5 604 | -3 423 |
| Kontorsmateriel | -35 651 | -21 391 |
| Telefon och porto | -8 566 | -7 355 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -42 123 | -53 378 |
| Konsultarvoden | 0 | -1 025 |
| Bankkostnader | -6 069 | -2 655 |
| Övriga externa kostnader ⁸ | -872 025 | -788 311 |
| Summa övriga externa kostnader | -1 651 997 | -1 714 856 |

⁵ Årets obligatoriska besiktningar avser lekplatsbesiktningar

⁶ Kostnader för förvaltningsarvode drift år 2022/2023 avser avtal för teknisk förvaltning, fastighetsskötsel samt övriga arbeten för inre skötsel, yttre skötsel och trädgårdsarbeten.

⁷ Förvaltningsarvode administration avser kostnaden för de fasta avtalen med Riksbyggen.

⁸ Övriga externa kostnader avser kostnad i samband med uttag av nya lån som uppgår till 863 385 samt kostnad för inkasso tjänster och påminnelseavgift.



Not 6 Personalkostnader

| | 2022-09-01 | 2021-09-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
| Lön till kollektivanställda | -379 621 | -360 882 |
| Uttagsskatt | -103 996 | -102 586 |
| Styrelsearvoden | -125 000 | -103 800 |
| Sammanträdesarvoden | -59 130 | -77 296 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -12 000 | -21 450 |
| Pensionskostnader ⁹ | 1 462 | -17 775 |
| Sociala kostnader | -72 866 | -68 104 |
| Summa personalkostnader | -751 151 | -751 894 |

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

| | 2022-09-01 | 2021-09-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
| Avskrivning Byggnader ¹⁰ | -353 688 | 0 |
| Avskrivning Markanläggningar | -5 126 | -38 500 |
| Avskrivningar Standardförbättringar ¹¹ | 0 | -552 788 |
| Avskrivning Maskiner och inventarier | -20 347 | -15 770 |
| Avskrivning Installationer | -546 615 | -44 786 |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -925 776 | -651 844 |

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

| | 2022-09-01 | 2021-09-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 300 | 1 440 |
| Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 300 | 1 440 |

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2022-09-01 | 2021-09-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
| Ränteintäkter från bankkonton | 19 651 | 0 |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering | 43 108 | 4 313 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 3 531 | 1 086 |
| Övriga ränteintäkter | 329 | 0 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 66 619 | 5 399 |

⁹ Positivt belopp avser korrigerig av lönbokning för pensionskostnader som inte utbetalas.

¹⁰ Avskrivningar som nu görs på byggnaden avser tidigare standardförbättringar som i komponentuppdelning klassats in i byggnaden.

¹¹ Inga avskrivningskostnader görs nu på byggnaden efter upprättat komponentuppdelning.



| Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter | 2022-09-01 | 2021-09-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
| Räntekostnader för fastighetslån | -2 462 875 | -550 478 |
| Övriga räntekostnader | -100 | -284 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -2 462 975 | -550 762 |
| | | |
| Not 11 Byggnader och mark ¹² Anskaffningsvärden | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
| | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 19 511 113 | 19 511 113 |
| Mark | 3 309 000 | 3 309 000 |
| Standardförbättringar | 16 225 785 | 16 200 910 |
| Anslutningsavgifter | 1 157 829 | 1 157 829 |
| Markanläggning | 577 500 | 577 500 |
| | 40 781 227 | 40 756 352 |
| Årets anskaffningar | | |
| Byggnader - <i>Styr UC</i> | 140 000 | 0 |
| Standardförbättringar | 0 | 24 875 |
| Markanläggning | 51 925 | 0 |
| | 191 925 | 24 875 |
| Omklassificeringar/omföringar | | |
| Byggnad - <i>Omföring av standardförbättring till byggnad</i> | 16 200 910 | 0 |
| Standardförbättring - <i>Omföring av standardförbättring till byggnad</i> | -16 200 910 | 0 |
| Standardförbättring - <i>Omklassificering av standardförbättring till installation</i> ¹³ | -24 875 | 0 |
| Markanläggningar - <i>Omklassificering av markanläggningar till installation</i> ¹⁴ | -577 500 | 0 |
| | -602 375 | 0 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 40 370 777 | 40 781 227 |

¹² Omföringar och omklassificeringar har gjorts i samband med komponentuppdelning av byggnad samt nya bedömningar av anläggningarna.

¹³ Redovisas nu i Not 12.

¹⁴ Redovisas nu i Not 12.



Akkumulerade avskrivningar enligt plan Vid årets början

| | | |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Byggnader | -19 511 113 | -19 511 113 |
| Anslutningsavgifter | -1 157 829 | -1 157 829 |
| Standardförbättringar | -11 295 180 | -10 742 392 |
| Markanläggningar | -577 500 | -539 000 |
| | -32 541 622 | -31 950 334 |

Årets avskrivningar

| | | |
|---|-----------------|-----------------|
| Årets avskrivning byggnader | -353 688 | 0 |
| Årets avskrivning standardförbättringar | 0 | -552 788 |
| Årets avskrivning markanläggningar | -5 126 | -38 500 |
| | -358 814 | -591 288 |

Omklassificeringar/omföringar

| | | |
|---|----------------|----------|
| Byggnad -Omföring av ackumulerade avskrivningar gjorda på standardförbättringar | -11 294 973 | 0 |
| Standardförbättringar -Omföring av ackumulerade avskrivningar gjorda på standardförbättringar | 11 294 973 | 0 |
| Standardförbättring -Omklassificering av ackumulerade avskrivningar gjorda på standardförbättring till installation | 207 | 0 |
| Markanläggningar -Omklassificering av ackumulerade avskrivningar gjorda på markanläggningar till installation | 577 500 | 0 |
| | 577 707 | 0 |

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut Ackumulerade upp- och nedskrivningar

| | | |
|----------------------------|--------------------|----------|
| Årets uppskrivning av mark | 129 200 000 | 0 |
| | 129 200 000 | 0 |

Restvärde enligt plan vid årets slut Varav

| | | |
|-----------------------|-------------|-----------|
| Byggnader | 4 692 250 | 0 |
| Mark | 132 509 000 | 3 309 000 |
| Standardförbättringar | 0 | 4 930 605 |
| Markanläggningar | 46 799 | 0 |

Taxeringsvärden

| | | |
|----------|-------------|-------------|
| Bostäder | 360 000 000 | 360 000 000 |
| Lokaler | 6 349 000 | 6 349 000 |

Totalt taxeringsvärde

| | | |
|-----------------|--------------------|--------------------|
| | 366 349 000 | 366 349 000 |
| varav byggnader | 233 840 000 | 233 840 000 |
| varav mark | 132 509 000 | 132 509 000 |



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer¹⁵

Anskaffningsvärden

| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|--|-------------------|------------------|
| Vid årets början | | |
| Inventarier och verktyg | 113 644 | 63 711 |
| Installationer | 5 374 371 | 0 |
| Datorer | 13 060 | 13 060 |
| | 5 501 075 | 76 771 |
| Årets anskaffningar | | |
| Inventarier och verktyg | 0 | 49 933 |
| Installationer | 120 422 | 5 374 371 |
| | 120 422 | 5 424 304 |
| Omklassificeringar | | |
| Installationer - <i>Omklassificering av markanläggningar till installation</i> | 577 500 | 0 |
| Installationer - <i>Omklassificering av standardförbättring till installation</i> | 24 875 | 0 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 602 375 | 0 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 6 223 872 | 5 501 075 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Inventarier och verktyg | -16 753 | -3 595 |
| Installationer | -44 786 | 0 |
| Datorer | -3 700 | -1 088 |
| | -65 239 | -4 683 |
| Omklassificeringar | | |
| Installationer - <i>Omklassificering av ackumulerade avskrivningar gjorda på standardförbättring till installation</i> | -207 | 0 |
| Installationer - <i>Omklassificering av ackumulerade avskrivningar gjorda på markanläggningar till installation</i> | -577 500 | 0 |
| | -577 707 | 0 |
| Årets avskrivningar | | |
| Inventarier och verktyg | -17 736 | -13 158 |
| Installationer | -546 615 | -44 786 |
| Datorer | -2 612 | -2 612 |
| | -566 962 | -60 556 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -1 209 908 | -65 239 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 5 013 962 | 5 435 835 |
| Varav | | |
| Inventarier och verktyg | 79 155 | 96 890 |
| Installationer | 4 928 059 | 5 329 585 |
| Datorer | 6 748 | 9 360 |

¹⁵ Omklassificering har skett av tidigare markanläggning och standardförbättring som avser installation. Tidigare visats i Not 11.



| Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|--|--------------------|-------------------|
| Ombyggnation stamreovering | 114 660 000 | 72 660 000 |
| Summa pågående ny- och ombyggnation samt förskott | 114 660 000 | 72 660 000 |
| | | |
| Not 14 Andra långfristiga fordringar | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
| Andra långfristiga fordringar ¹⁶ | 15 000 | 15 000 |
| Summa andra långfristiga fordringar | 15 000 | 15 000 |
| | | |
| Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
| Avgifts- och hyresfordringar | 6 566 | 9 454 |
| Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar | 6 566 | 9 454 |
| | | |
| Not 16 Övriga fordringar | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
| Skattekonto | 22 627 | 24 610 |
| Summa övriga fordringar | 22 627 | 24 610 |
| | | |
| Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
| Upplupna ränteintäkter | 0 | 2 448 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 117 244 | 104 500 |
| Förutbetalda driftkostnader | 27 390 | 0 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 192 928 | 216 426 |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning | 33 824 | 32 482 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 0 | 130 697 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 371 386 | 486 554 |
| | | |
| Not 18 Kassa och bank | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
| Bankmedel | 1 | 4 085 760 |
| Transaktionskonto | 10 413 200 | 2 902 720 |
| Summa kassa och bank | 10 413 201 | 6 988 480 |

¹⁶ Andra långfristiga fodringar avser andelar ägda i Intresseföreningen Uppland.



Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 126 183 700 | 83 445 720 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -675 000 | -512 020 |
| Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut | -37 339 950 | -32 875 000 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 88 168 750 | 50 058 700 |

Tabellen nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats [*] | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|-----------------------|
| STADSHYPOTEK | 4,39% | Rörligt | 3 225 000,00 | 0,00 | 100 000,00 | 3 125 000,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,03% | 2023-12-30 | 4 607 004,00 | 0,00 | 133 536,00 | 4 473 468,00 |
| STADSHYPOTEK | 0,59% | 2024-07-30 | 30 044 966,00 | 0,00 | 303 484,00 | 29 741 482,00 |
| STADSHYPOTEK | 0,83% | 2024-09-30 | 2 418 750,00 | 0,00 | 75 000,00 | 2 343 750,00 |
| STADSHYPOTEK | 3,66% | 2026-03-01 | 29 650 000,00 | 0,00 | 0,00 | 29 650 000,00 |
| STADSHYPOTEK | 4,14% | 2026-06-01 | 0,00 | 30 000 000,00 | 150 000,00 | 29 850 000,00 |
| STADSHYPOTEK | 3,07% | 2027-06-01 | 13 500 000,00 | 0,00 | 0,00 | 13 500 000,00 |
| STADSHYPOTEK | 3,93% | 2032-09-01 | 0,00 | 13 500 000,00 | 0,00 | 13 500 000,00 |
| Summa | | | 83 445 720,00 | 43 500 000,00 | 762 020,00 | 126 183 700,00 |

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 675 000 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 Stadshypoteks lån om 4 473 468 kr, 29 741 482 kr och 3 125 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 120 123 600 kr

Not 20 Leverantörsskulder

| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Leverantörsskulder | 3 395 151 | 4 248 728 |
| Summa leverantörsskulder | 3 395 151 | 4 248 728 |

Not 21 Skatteskulder

| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Skatteskulder | 9 091 | 0 |
| Beräknad fastighetsavgift/-skatt | 544 957 | 523 747 |
| Debiterad preliminärskatt | -498 965 | -471 768 |
| Summa skatteskulder | 55 083 | 51 979 |



Not 22 Övriga skulder

| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder | 20 715 | 20 715 |
| Mottagna depositioner | 300 | 300 |
| Skuld för moms | 28 482 | 3 674 |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 9 037 | 9 028 |
| Clearing | 0 | 10 653 |
| Summa övriga skulder | 58 534 | 44 370 |

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|---|------------------|------------------|
| Upplupna löner | 29 983 | 27 330 |
| Upplupna pensionskostnader | 0 | 1 462 |
| Upplupna sociala avgifter | 60 248 | 65 733 |
| Upplupna räntekostnader | 303 076 | 54 263 |
| Upplupna driftskostnader | 73 522 | 0 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 156 240 | 589 975 |
| Upplupna elkostnader | 123 147 | 171 683 |
| Upplupna vattenavgifter | 166 016 | 174 385 |
| Upplupna värmekostnader | 123 606 | 114 807 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 65 473 | 80 371 |
| Upplupna revisionsarvoden | 30 500 | 34 500 |
| Upplupna styrelsearvoden | 183 750 | 187 780 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 4 928 | 9 161 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 1 427 254 | 1 530 459 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2 747 743 | 3 041 909 |

Not 24 Ställda säkerheter

| | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|--------------------|-------------|------------|
| Företagsinteckning | 126 563 000 | 83 675 000 |

Not 25 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 26 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

Lennart Holmberg

Björn Höök

Adisa Pehadzic

Nare Nikolyan

Minah Sarwari

Ulrika Båth

Revisionsberättelse har lämnats dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor
Deloitte AB

Malin Sundman
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557508405420

Document

202114 Årsredovisning 2022-2023

Main document

29 pages

Initiated on 2024-01-12 07:31:14 CET (+0100) by Elin SaloTedborn (ES)

Finalised on 2024-01-17 12:59:08 CET (+0100)

Initiator

Elin SaloTedborn (ES)

Riksbyggen

Signatories

Lennart Holmberg (LH)



The name returned by Swedish BankID was "LENNART HOLMBERG"

Signed 2024-01-12 14:33:47 CET (+0100)

Björn Höök (BH)



The name returned by Swedish BankID was "BJÖRN HÖÖK"

Signed 2024-01-17 09:23:07 CET (+0100)

Adisa Pehadzic (AP)



The name returned by Swedish BankID was "ADISA PEHADZIC"

Signed 2024-01-15 10:32:28 CET (+0100)

Nare Nikolyan (NN)



The name returned by Swedish BankID was "NARE NIKOLYAN"

Signed 2024-01-12 18:30:43 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557508405420

Minah Sarwari (MS1)



The name returned by Swedish BankID was "MINAH SARWARI"
Signed 2024-01-15 09:34:58 CET (+0100)

Ulrika Båth (UB)



The name returned by Swedish BankID was "ULRIKA BÅTH"
Signed 2024-01-12 08:32:00 CET (+0100)

Malin Sundman (MS2)



The name returned by Swedish BankID was "Malin Sundman"
Signed 2024-01-17 10:08:22 CET (+0100)

Elisabeth Hallstrom (EH)
Deloitte AB



The name returned by Swedish BankID was "Märit Elisabeth Katarina Hallström"
Signed 2024-01-17 12:59:08 CET (+0100)

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 14 organisationsnummer 717600-6174

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Uppsalahus nr 14 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 14 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, datum som framgår av vår elektroniska signering

Deloitte AB

Elisabeth Hallström
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."

Märit Elisabeth Katarina Hallström

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19790925xxxx

IP: 81.216.xxx.xxx

2024-01-17 11:58:37 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 tidsstämplat 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>

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB BRF Uppsalahus 14 , org. nr. 717600-6174

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i RB BRF Uppsalahus 14, org. nr. 717600-6174 för räkenskapsår 2022-09-01 - 2023-08-31.

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.

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

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

Uppsala 2024-01-17

Malin Sundman

Av föreningsstämman utsedd internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.01.2024 10:12

SENT BY OWNER:

Malin Sundman · 17.01.2024 10:11

DOCUMENT ID:

HJgHpFfSK6

ENVELOPE ID:


BkH6tfHFp-HJgHpFfSK6

DOCUMENT NAME:

RB BRF Uppsalahus 14.pdf

1 page

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|---|--------------------------------------|------------|--|
| 1. Malin Sundman malin.sundman@se.gt.com |  Signed Authenticated | 17.01.2024 10:12 17.01.2024 10:12 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1968/11/14) IP: 194.14.78.10 |

* 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

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.



RB BRF Uppsalahus 14

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Uppsalahus 14 i samarbete med
Riksbyggen*

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

