

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RB BRF Uppsalahus nr 25
Org nr: 716401-2531





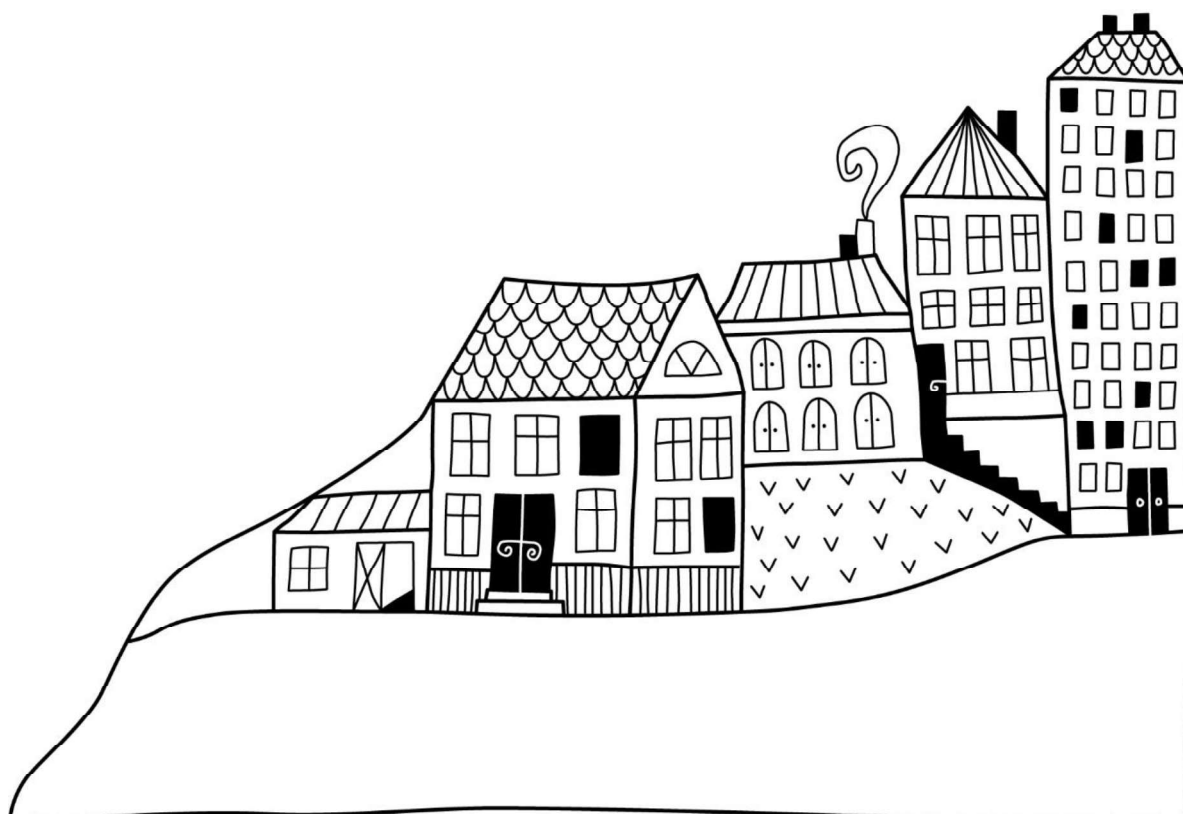
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Uppsalahus nr 25
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-10-01. Nuvarande stadgar registrerades 2015-07-20.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Årets resultat är 1 375 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 536 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 910 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Flogsta 34:2 och Flogsta 36:2 i Uppsala kommun. På fastigheterna finns 107 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1981. Fastigheternas adress är Oslogatan och Helsingforsgatan i Uppsala.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	3
2 rum och kök	27
3 rum och kök	38
4 rum och kök	25
5 rum och kök	13
6 rum och kök	1
Summa	107

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	59
Antal p-platser	12

Total tomtarea 21 263 m²

Total bostadsarea 9 644 m²

Total lokalarea* 824 m²

*I samband med fastighetsdeklaration har noggrannare uppmätning av föreningens garage genomförts, vilket resulterat i en större lokalarea på 824 m², jämfört med 754 m² föregående år.

Årets taxeringsvärde 227 047 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 174 476 000 kr



Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk Förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Driftövervakning
Telenor	Bredband
Returpapperscentralen	Sophantering
Uppsala Vatten & Avfall	Vatten samt avfallshantering

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 676 tkr och planerat underhåll för 238 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast januari 2022 och visar på ett underhållsbehov på 3 279 tkr per år för de närmaste 10 åren.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll och investeringar.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Beskrivning		
Omläggning av tak	2015-2018	Total kostnad 18 288 tkr
Bastu	2019	
Tak + byte av låscylinrar	2019	
Byte av lås- och passagesystem	2020	
Byte av ytterdörrar och garageportar	2020	
Taksäkerhet	2021	
Installation av radonfläktar	2021	
Installation av elbilsladdare	2021	

Årets utförda underhåll	Belopp
Beskrivning	
Byte torktumlare	61 145
Nät friskluftsintag	40 086
Markberedning & byte av sand lekplatser/sandlådor	113 303
Målning p-platser	23 757

Planerat underhåll	År
Beskrivning	
Utredning stambyte	2023
Radiatorventiler	2023
Ventilationsrengöring	2023
Låssystem garage	2023
Byte frånluftsfläktar	2023-2026
Modernisering undercentral	2023-2026
Garageportbyte	2024-2026
Byte av värmekulvert	2024-2026



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Åsa Eriksson Nordesjö	Ordförande	2023
Mikael Hedeland	Sekreterare	2024
Eva Jansson	Vice ordförande	2023
Leif Nilsson	Ledamot	2024
Rutger Brattström	Ledamot	2023
Zandra Tornstam	Ledamot Riksbyggen	Tills vidare

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bettina Selig	Suppleant	2023
Fanny Sundin	Suppleant	2023
Maria Jadinge Trygg	Suppleant	2023
Krystyna Dabrowska Båth	Suppleant Riksbyggen	Tills vidare

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BOREV Revision AB	Auktoriserad revisor	2023
Per Sandberg	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rebecka Wandell	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Hermansson	2023
Emilia Edström	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhetsberättelse 2022

- Ett antal ungdomar, främst boendes i föreningen, har sommarjobbat med bl.a. tvättning av broar vid ingångarna, målning av avskiljare och rensning av ogräs.
- Fritidskommittén på Oslogatan har anordnat vårstädning och julfika, och fritidskommittén på Helsingforsgatan har anordnat vårstädning, grillfest och julfika.
- En extra amortering av föreningens lån genomfördes på 2,5 mkr.
- En utredning om behovet av stambyte beställdes under året.

Formalia

- Styrelsen har haft 12 sammanträden under verksamhetsåret.
- Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-11.
- Ekbladet har givits ut två gånger under verksamhetsåret.
- Riksbyggen har skött fastighetsskötseln, samt teknisk och ekonomisk förvaltning.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 159 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 155 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 8 % från och med 2023-02-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 682 kr/m²/år.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	6 829	6 801	6 669	6 543	6 512
Resultat efter finansiella poster	1 375	861	-2 044	1 998	-3 388
Resultat exklusive avskrivningar	1 910	1 318	-1 602	2 440	-2 947
Soliditet %	-19	-22	-25	-19	-25
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	7	23	13	93	74
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	70	127	171	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	682	682	668	668	668
Lån, kr/m ² **	3 438	4 065	4 142	3 662	3 787

*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 inte är jämförbara med efterföljande år.

**Total lokalarea har uppdaterats i samband med fastighetsdeklaration, vilket innebär att tidigare år inte är jämförbara med 2022.

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 984 940	1 548 050	-11 840 140	861 138
Disposition enl. årsstämmobeslut			861 138	-861 138
Reservering underhållsfond		2 621 000	-2 621 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-238 291	238 291	
Årets resultat				1 374 567
Vid årets slut	1 984 940	3 930 758	-13 361 711	1 374 567

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-10 979 002
Årets resultat	1 374 567
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 621 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	238 291
Summa	-11 987 144

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 11 987 144**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 828 738	6 801 158
Övriga rörelseintäkter	Not 3	468 792	481 258
Summa rörelseintäkter		7 297 530	7 282 416
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 006 530	-4 639 241
Övriga externa kostnader	Not 5	-824 299	-779 028
Personalkostnader	Not 6	-260 981	-285 860
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-535 829	-456 515
Summa rörelsekostnader		-5 627 639	-6 160 644
Rörelseresultat		1 669 891	1 121 771
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	5 136	5 136
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	18 188	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-318 648	-265 771
Summa finansiella poster		-295 324	-260 633
Resultat efter finansiella poster		1 374 567	861 138
Årets resultat		1 374 567	861 138



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	29 174 015	29 610 409
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 054 299	1 067 001
Summa materiella anläggningstillgångar		30 228 314	30 677 410
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	53 500	53 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		53 500	53 500
Summa anläggningstillgångar		30 281 814	30 730 910
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	4 820
Övriga fordringar	Not 15	233 813	235 593
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	471 945	427 654
Summa kortfristiga fordringar		705 758	668 067
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	976 183	2 324 895
Summa kassa och bank		976 183	2 324 895
Summa omsättningstillgångar		1 681 941	2 992 962
Summa tillgångar		31 963 755	33 723 872



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 984 940	1 984 940
Fond för yttre underhåll		3 930 758	1 548 050
Summa bundet eget kapital		5 915 698	3 532 990
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 361 711	-11 840 140
Årets resultat		1 374 567	861 138
Summa fritt eget kapital		-11 987 144	-10 979 002
Summa eget kapital		-6 071 446	-7 446 013
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	12 727 226	28 192 415
Summa långfristiga skulder		12 727 226	28 192 415
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	23 257 646	11 072 457
Leverantörsskulder	Not 19	393 531	369 817
Skatteskulder	Not 20	14 045	17 254
Övriga skulder	Not 21	341 783	394 224
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 300 970	1 123 718
Summa kortfristiga skulder		25 307 975	12 977 470
Summa eget kapital och skulder		31 963 755	33 723 872



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. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Standardförbättringar - energibesparing	Linjär	30
Standardförbättring - fasad	Linjär	30
Fastighetsinventarier	Linjär	10
Installationer	Linjär	10
Postboxar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 573 336	6 573 336
Hyror, lokaler	1 200	1 200
Hyror, garage	205 200	205 200
Hyror, p-platser*	76 800	36 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-50	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-27 748	-15 378
Summa nettoomsättning	6 828 738	6 801 158

*Ökade parkeringsintäkter beror på elbilsplatser som tagits i bruk

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	256 800	256 800
Övriga ersättningar	23 277	25 626
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	-12
Övriga rörelseintäkter	14 064	18 861
Försäkringsersättningar	174 662	179 982
Summa övriga rörelseintäkter	468 792	481 258

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-238 291	-1 072 950
Reparationer	-675 507	-509 621
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-193 003	-180 873
Försäkringspremier	-168 617	-164 127
Kabel- och digital-TV	-292 153	-289 304
Pcb/Radonsanering	-37 649	-65 266
Återbäring från Riksbyggen	11 900	12 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-22 312	-15 171
Serviceavtal	-18 656	-12 386
Obligatoriska besiktningar	-13 619	-6 250
Snö- och halkbekämpning	-276 763	-337 803
Förbrukningsinventarier	-16 959	-34 485
Fordons- och maskinkostnader	0	-199
Vatten	-371 378	-405 656
Fastighetsel	-347 344	-215 132
Uppvärmning	-1 050 882	-1 080 981
Sophantering och återvinning	-224 624	-188 676
Förvaltningsarvode drift	-70 674	-73 260
Summa driftskostnader	-4 006 530	-4 639 241



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-632 751	-611 739
IT-kostnader	-18 967	-17 866
Arvode, yrkesrevisorer	-16 813	-17 688
Övriga förvaltningskostnader	-78 494	-79 383
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 932	-14 024
Representation	-16 460	-850
Telefon och porto	-14 918	-12 244
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-4 070	0
Medlems- och föreningsavgifter	-9 095	-9 095
Konsultarvoden	0	-12 400
Bankkostnader	-2 536	-2 140
Övriga externa kostnader	-14 264	-1 600
Summa övriga externa kostnader	-824 299	-779 028

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Lön till kollektivanställda	-58 222	-87 959
Styrelsearvoden	-61 400	-60 183
Sammanträdesarvoden	-65 056	-62 086
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-23 871	-22 413
Sociala kostnader	-52 431	-53 219
Summa personalkostnader	-260 981	-285 860

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

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-292 080	-292 080
Avskrivning Markanläggningar	0	-1
Avskrivning Anslutningsavgifter	-18 715	-18 715
Avskrivningar tillkommande utgifter	-125 599	-125 599
Avskrivning Installationer	-99 435	-20 120
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-535 829	-456 515

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Räntetäckter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	5 136	5 136
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5 136	5 136

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	17 816	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	132	2
Övriga ränteintäkter	239	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	18 188	2

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-318 648	-265 763
Övriga räntekostnader	0	-8
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-318 648	-265 771



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	36 436 940	36 436 940
Mark	3 495 000	3 495 000
Tillkommande utgifter	5 204 392	5 204 392
Anslutningsavgifter	312 153	312 153
Markanläggning	245 664	245 664
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	45 694 149	45 694 149
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-13 078 719	-12 786 639
Anslutningsavgifter	-293 436	-274 721
Tillkommande utgifter	-2 465 920	-2 340 321
Markanläggningar	-245 664	-245 663
	-16 083 740	-15 647 345
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-292 080	-292 080
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-18 715	-18 715
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-125 599	-125 599
Årets avskrivning markanläggningar	0	-1
	-436 394	-436 395
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-16 520 134	-16 083 740
Restvärde enligt plan vid årets slut	29 174 015	29 610 409
Varav		
Byggnader	23 066 141	23 358 221
Mark	3 495 000	3 495 000
Anslutningsavgifter	1	18 716
Tillkommande utgifter	2 612 873	2 738 472
Markanläggningar	0	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	224 000 000	172 000 000
Lokaler	3 047 000	2 476 000
Totalt taxeringsvärde	227 047 000	174 476 000
<i>varav byggnader</i>	<i>120 267 000</i>	<i>93 882 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>106 780 000</i>	<i>80 594 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Maskiner	167 259	167 259
Inventarier och verktyg	554 141	554 141
Installationer	1 087 121	0
	1 808 521	721 400
Årets anskaffningar		
Installationer	86 732	1 087 121
	86 732	1 087 121
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 895 254	1 808 521
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	-167 259	-167 259
Inventarier och verktyg	-554 141	-554 141
Installationer	-20 120	0
	-741 520	-721 400
Årets avskrivningar		
Installationer	-99 435	-20 120
	-99 435	-20 120
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner	-167 259	-167 259
Inventarier och verktyg	-554 141	-554 141
Installationer	-119 555	-20 120
	-840 955	-741 520
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-840 955	-741 520
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 054 299	1 067 001
Varav		
Installationer	1 054 299	1 067 001

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Andra långfristiga fordringar	53 500	53 500
Summa andra långfristiga fordringar	53 500	53 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	4 820
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	4 820



Not 15 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	233 813	235 593
Summa övriga fordringar	233 813	235 593

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	189 064	168 617
Förutbetalda driftkostnader	2 398	1 959
Förutbetalt förvaltningsarvode	175 656	158 167
Förutbetald renhållning	50 271	45 247
Förutbetald kabel-tv-avgift	54 556	48 240
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	5 423
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	471 945	427 654

Not 17 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	19 301	8 301
Transaktionskonto	956 882	2 316 594
Summa kassa och bank	976 183	2 324 895

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	35 984 872	39 264 872
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-360 000	-460 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-22 897 646	-10 612 457
Långfristig skuld vid årets slut	12 727 226	28 192 415

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	3,48%	2023-05-08	10 612 457,00	0,00	2 820 000,00	7 792 457,00
SBAB	0,60%	2023-05-09	15 205 189,00	0,00	100 000,00	15 105 189,00
SWEDBANK	0,69%	2024-10-25	13 447 226,00	0,00	360 000,00	13 087 226,00
Summa			39 264 872,00	0,00	3 280 000,00	35 984 872,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 360 000 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 SBAB lån om 7 792 457 kr och 15 105 189 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 32 084 872 kr.



Not 19 Leverantörsskulder	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	393 531	369 817
Summa leverantörsskulder	393 531	369 817

Not 20 Skatteskulder	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	177	2 019
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	193 003	180 873
Debiterad preliminärskatt	-179 135	-165 638
Summa skatteskulder	14 045	17 254

Not 21 Övriga skulder	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	341 783	394 224
Summa övriga skulder	341 783	394 224

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	45 153	42 573
Upplupna räntekostnader	12 685	15 980
Upplupna driftskostnader	99 000	95 880
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	10 751	14 027
Upplupna elkostnader	56 154	41 942
Upplupna värmekostnader	158 617	160 019
Upplupna kostnader för renhållning	0	3 231
Upplupna revisionsarvoden	17 500	17 500
Upplupna styrelsearvoden	150 327	144 682
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	178 833	1 338
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 737	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	549 213	586 547
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 300 970	1 123 718

Not 23 Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	42 380 000	42 380 000

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Datum enligt elektronisk signatur

Åsa Eriksson Nordesjö

Mikael Hedeland

Eva Jansson

Leif Nilsson

Rutger Brattström

Zandra Tornstam

Revisionsberättelsen har lämnats enligt datum i revisionsberättelsen

BOREV Revision AB
Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Per Sandberg
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557489824270

Dokument

Uppsalahus 25 ÅR 2022

Huvuddokument

26 sidor

Startades 2023-03-28 11:35:50 CEST (+0200) av Erik Lif (EL)

Färdigställt 2023-04-14 11:55:08 CEST (+0200)

Initierare

Erik Lif (EL)

Riksbyggen

Signerande parter

Åsa Eriksson Nordesjö (ÅEN)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ÅSA ERIKSSON NORDESJÖ"
Signerade 2023-03-28 16:35:01 CEST (+0200)

Mikael Hedeland (MH)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIKAEL HEDELAND"
Signerade 2023-03-30 08:12:46 CEST (+0200)

Eva Jansson (EJ)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Gerda Elisabet Jansson"
Signerade 2023-03-28 17:36:56 CEST (+0200)

Leif Nilsson (LN)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF NILSSON"
Signerade 2023-03-29 11:52:02 CEST (+0200)

Rutger Brattström (RB)

Zandra Tornstam (ZT)

Riksbyggen



Verifikat

Transaktion 09222115557489824270



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RUTGER BRATTSTRÖM"
Signerade 2023-03-29 08:41:02 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ZANDRA TORNSTAM"
Signerade 2023-03-31 12:38:45 CEST (+0200)

Per Sandberg (PS)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Uno Axel Sandberg"
Signerade 2023-04-02 12:19:03 CEST (+0200)

Tomas Ericson (TE)
Borev Revision AB



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOMAS ERICSON"
Signerade 2023-04-14 11:55:08 CEST (+0200)

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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Uppsalahus nr 25, org.nr 716401-2531

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Uppsalahus nr 25 för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Riksbyggen Bostadsrättsförening Uppsalahus nr 25 för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
14.04.2023 11:56

SENT BY OWNER:
Tomas Ericson • 14.04.2023 11:01

DOCUMENT ID:
S1pU858fh

ENVELOPE ID:
ByHLUcLMn-S1pU858fh

DOCUMENT NAME:
Brf Uppsalahus nr 25 - RB 2022 - för sign.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOMAS ERICSON tomas.ericson@borev.se	Signed Authenticated	14.04.2023 11:56 14.04.2023 11:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/08/28) IP: 78.71.20.88

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB BRF Uppsalahus 25, org. nr. 716401-2531

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i RB Brf Uppsalahus 25, org. nr. 716401-2531 för räkenskapsår 2022-01-01 – 2022-12-31.

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 tillstyrker 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.

Ort och datum

Per Sandberg

Av föreningsstämman utsedd internrevisor

Verifikat

Transaktion 09222115557490394684

Dokument

Revisionsberättelse lekmannarevisor

Huvuddokument

1 sida

Startades 2023-04-05 14:01:02 CEST (+0200) av Krystyna

Dabrowska (KD)

Färdigställt 2023-04-07 10:48:59 CEST (+0200)

Initierare

Krystyna Dabrowska (KD)

Riksbyggen

Signerande parter

Per Sandberg (PS)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Uno Axel Sandberg"

Signerade 2023-04-07 10:48:59 CEST (+0200)

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>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, 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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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 bostadsrätthavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrätthavaren 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 bostadsrätthavaren 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 skuldyngd 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 nr 25

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Uppsalahus 25 i samarbete med
Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

