

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RB BRF Uppsalahus nr 38
Org nr: 716422-5778





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Uppsalahus nr
38 får härmed upprätta årsredovisning
för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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 1991-10-07. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-09-16 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-31

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

I resultatet – 1 711 tkr ingår avskrivningar med 405 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet –1 306 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tunabackar 33:4 i Uppsala kommun. På fastigheten finns en byggnad med 45 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2000. Fastighetens adress är Svartbäcksgatan 108 i Uppsala.

Föreningen är fullförsäkrad i Folksam via Gallagher (före detta Proinova AB)
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
2	7	15	18	3	45

Dessutom tillkommer:

P-platser
50

Total tomtarea 6 833 m²

Bostäder bostadsrätt 3 640 m²

Total bostadsarea 3 640 m²

Årets taxeringsvärde 104 013 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 104 013 000 kr



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

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Lokalvård
Uppsala lyftservice	Hisservice
Tele 2 Sverige AB	Kabel-TV, fastighetsbredband
Åke Huss AB	Ventilationsrensning & OVK
Aimo Park Sweden AB	Parkeringsövervakning
Presto Brandsäkerhet AB	Systematiskt brandskydd
Certego	Nyckelhantering, passersystem

Föreningen är medlem i Tunabergs Samfällighetsförening tillsammans med RB Brf Tunabergsallén och RB Brf Tunaberg 1. Samfällighetsföreningen förvaltar fyra gemensamhetsanläggningar där föreningens andel är;

- 54,4% i Tuna Backar ga:3 (vatten och avloppsledning samt dagvattenledning)
- 37,3% i Tuna Backar ga:4 (Konstverk med tillhörande grönområde, undercentral för vatten och värme)
- 54,4% i Tuna Backar ga:5 (Fjärrvärmeledningar – 2 st, varm- och kallvattenledningar)
- 37,3% i Tuna Backar ga:6.(Lekplats med lekutrustning)

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 168 tkr och planerat underhåll för 2 469 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Årets avsättning är enligt underhållsplan 1 050 tkr, 288 kr/kvm.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Underhåll av ljuskällor	2017
Byte av termostatventiler	2018
Markytor, byggnation runt bänk	2019
Nyläggning av p-plats	2019
Målning av takfot, trädetaljer uteplats & balkonger	2020
Tvätt av balkongräcken och balkongfronter	2020
Löpande renovering av hissar	2020-2022
Stamspolning	2021
Ventilationsrengöring	2022
Målning plåt på tak	2022
Målning komplementbyggnader, skärmväggar, fönsterbleck	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (dörrplåtar)	21 969
Hissar	1 963 676
Huskropp utvändigt (målning takplåt)	19 238
Garage och p-platser (målning väggplank)	353 946
Pergola	37 903
Översyn och beskärning av träd	72 458

Planerat underhåll

	År
OVK besiktning	2024
Rensning ventilationskanaler	2024



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marika Gustafsson	Ordförande	2025
Anna Hägg	Sekreterare	2024
Urban Hedengren	Vice ordförande	2025
Sebastian Olrog	Ledamot	2024
Ulrika Bergqvist	Ledamot Riksbyggen	Tillsvidare, utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Hansson	Suppleant	2024
Mikael Ahnlund	Suppleant	2024
Camilla Edman	Suppleant Riksbyggen	Tillsvidare, utsedd av Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tomas Ericson, BOREV Revision AB	Auktoriserad revisor	2024
Roland Harbom	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BOREV Revision	2024
Martin Strähle	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Claes Nelsén	2024
Eva Hedengren	2024

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

Ordförande har ordet

Verksamhetsåret 2023 präglades för vår förening av några stora underhållsprojekt. Till att börja med slutfördes kvarvarande utvändigt målningsarbete på våra komplementbyggnader, ett projekt från 2022.

Hissarna i våra fem trapphus genomgick en totalombyggnad, ett projekt som planerades och beställdes redan under hösten 2022. Hela projektet rullade på i stort sett efter plan med några små justeringar i turordningen. Styrelsen vill rikta ett stort tack till er medlemmar som stod ut med att vara utan hiss i flera veckor och hade överseende med snabba omkast i planeringen när det behövdes.

På parkeringen kan vi njuta av ett nymålat och upplagat bullerplank mot Bärbyleden och infarten mot Svartbäcksgatan. Det var på tiden kan vi väl säga men resultatet blev mycket bra nu när det äntligen blev av! Vi har också satt upp p-räcken vid våra förhyrda p-platser för att få till en tydlig uppmärkning. När ni läser detta sitter troligen nya fina skyltar vid varje p-ruta med det rätta numret.

Träden på vår fina innergård har haft en översyn och nödvändig beskärning och nedtagning av träd som tyvärr dött har skett nu under vintern. Samtidigt fick pergolan sig en översyn i höstas och ett nytt fint tak och nya sidor på pergolan ska glädja oss många år framöver. Ny grill finns också på gården sedan våren 2023. Vi är rustade för en trevlig vår och sommar på gården med andra ord!

Styrelsen jobbar sedan två år tillbaka med flerårsbudget för att ha en bra prognos för framtida ekonomi i föreningen och ha bättre underlag för beslut kring årsavgifter och underhåll t.ex. Gällande underhållsarbetet följer vi en årligen reviderad underhållsplan som är ett bra verktyg för oss i styrelsen. Tillsammans kan vi medlemmar hålla ner våra gemensamma kostnader genom att hjälpas åt på fixardagar med mindre åtgärder. Vi kan också alltid tänka på att vara rädda om vårt hus och dess utrustning, sköta sorteringen i vårt återvinningsrum gällande den fastighetsnära insamlingen av hushållsavfall, vädra med förstånd under årets kalla dagar och tillsammans ta ansvar för vår gemensamma boendemiljö helt enkelt.

Marika Gustafsson, ordförande



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 69 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 70 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 och höjdes då med 7%.

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

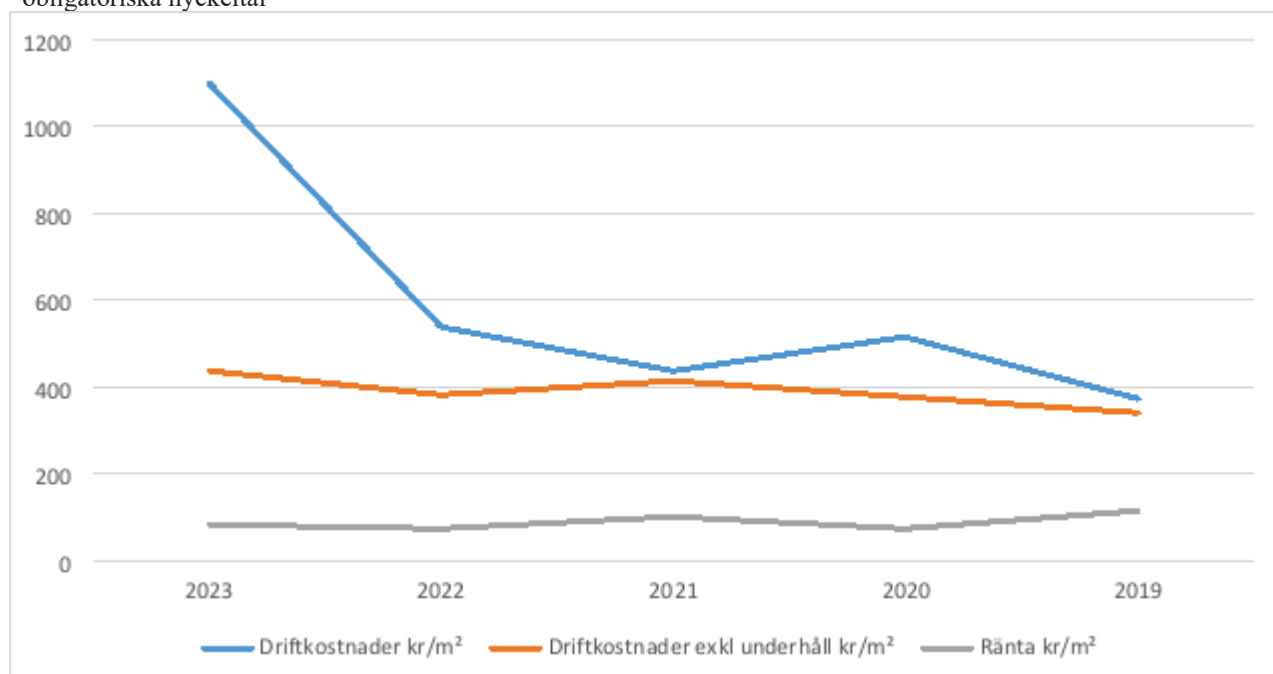
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	3 470	3 209	3 210	3 179	3 123
Resultat efter finansiella poster*	-1 711	46	385	117	554
Soliditet %*	46	48	48	47	46
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	96	92	96	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	911	852	852	843	827
Energikostnad kr/kvm*	28	23	17	17	19
Sparande kr/kvm*	319	281	239	281	293
Skuldsättning kr/kvm*	6 311	6 184	6 353	6 521	6 690
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 317	6 189	6 358	6 527	6 695
Räntekänslighet %*	6,9	7,3	7,5	7,7	8,1

*obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. För mer information kring vad som ingår i årsavgiften se Not 2.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Hushållsel ingår ej. Energikostnaden är låg på grund av att vatten och värme ingår i samfällighetsavgiften till Tunabergs Samfällighetsförening.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Föreningens resultat är negativt på grund av stora underhållskostnader under året där större arbeten har utförts. Föreningens sparande överskrider den rekommenderade nivån i underhållsplanen och under hösten tog styrelsen fram en femårsbudget för att säkra en långsiktigt hållbar ekonomi.

För framtida ökning av drifts- och underhållskostnader kommer medlemsavgifterna justeras för att täcka dessa kostnader.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	14 920 020	4 347 220	2 180 465	46 486
Disposition enl. årsstämmobeslut			46 486	-46 486
Reservering underhållsfond		1 050 000	-1 050 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 469 188	2 469 188	
Årets resultat				-1 711 222
Vid årets slut	14 920 020	2 928 032	3 646 139	-1 711 222

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 226 950
Årets resultat	-1 711 222
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 050 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 469 188
Summa	1 934 917

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

1 934 917

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 469 981	3 209 389
Övriga rörelseintäkter	Not 3	93 677	22 446
Summa rörelseintäkter		3 563 658	3 231 835
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 989 853	-1 959 855
Övriga externa kostnader	Not 5	-520 671	-497 669
Personalkostnader	Not 6	-76 961	-75 939
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-404 783	-403 956
Summa rörelsekostnader		-4 992 268	-2 937 419
Rörelseresultat		-1 428 610	294 416
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 800	8 640
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	17 850	12 833
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-302 262	-269 403
Summa finansiella poster		-282 612	-247 930
Resultat efter finansiella poster		-1 711 222	46 486
Årets resultat		-1 711 222	46 486



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	42 286 811	42 592 270
Summa materiella anläggningstillgångar		42 286 811	42 592 270
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	90 000	90 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		90 000	90 000
Summa anläggningstillgångar		42 376 811	42 682 270
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	52 500	0
Övriga fordringar	Not 14	23 684	23 857
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	238 344	205 579
Summa kortfristiga fordringar		314 528	229 436
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	678 782	2 024 702
Summa kassa och bank		678 782	2 024 702
Summa omsättningstillgångar		993 310	2 254 138
Summa tillgångar		43 370 121	44 936 408



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	14 920 020	14 920 020	
Fond för yttre underhåll	2 928 031	4 347 220	
Summa bundet eget kapital	17 848 051	19 267 240	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	3 646 139	2 180 465	
Årets resultat	-1 711 222	46 486	
Summa fritt eget kapital	1 934 917	2 226 950	
Summa eget kapital	19 782 969	21 494 190	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	13 382 500	20 157 500
Summa långfristiga skulder		13 382 500	20 157 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	9 610 000	2 372 000
Leverantörsskulder	Not 18	39 539	297 297
Skatteskulder	Not 19	7 070	7 202
Övriga skulder	Not 20	34 756	2 604
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	513 287	605 615
Summa kortfristiga skulder		10 204 652	3 284 717
Summa eget kapital och skulder		43 370 121	44 936 408



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 711 222	46 486
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	404 783	403 956
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 306 438	450 442
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-85 092	101 361
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-318 065	352 001
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 709 595	903 804
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-99 325	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-99 325	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	463 000	-614 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	463 000	-614 000
Årets kassaflöde	-1 345 920	289 804
Likvidamedel vid årets början	2 024 702	1 734 898
Likvidamedel vid årets slut	678 782	2 024 702
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 och 2023:1) 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	113
Markanläggning	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder*	3 317 700	3 100 680
Hyror, lokaler	1 200	1 200
Hyror, p-platser	155 265	118 469
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 184	-10 960
Summa nettoomsättning	3 469 981	3 209 389

*Det som ingår i årsavgiften är Värme, vatten, Iföråd/lgh, Tele 2:s digitala basutbud.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar (pant och överlåtelse)	7 089	14 919
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-8
Erhållna statliga bidrag (El stöd)	17 738	0
Övriga rörelseintäkter* (Aimo Park, självrisk)	62 086	290
Försäkringsersättningar	6 773	7 245
Summa övriga rörelseintäkter	93 677	22 446

*fg år avsåg intäkten påminnelseavgifter

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll*	-2 469 188	-571 738
Reparationer	-167 571	-121 302
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-71 635	-68 485
Samfällighetsavgifter	-823 830	-827 148
Försäkringspremier	-45 052	-40 145
Kabel- och digital-TV	-65 002	-58 941
Återbäring från Riksbyggen	4 300	6 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 794	-9 367
Serviceavtal	-67 513	-62 035
Obligatoriska besiktningar	-6 065	-9 563
Förbrukningsmaterial och inventarier	-42 266	-12 682
Fastighetsel	-103 656	-84 631
Sophantering och återvinning	-77 374	-79 680
Förvaltningsarvode drift	-44 208	-20 538
Summa driftskostnader	-3 989 853	-1 959 855

*se avsnitt utförda underhåll



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-442 338	-422 536
Lokalkostnader	-1 000	0
IT-kostnader	-1 425	-1 306
Arvode, yrkesrevisorer*	-21 776	-17 250
Övriga förvaltningskostnader	-34 523	-33 244
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 088	-13 965
Representation	-1 922	-1 935
Telefon och porto	-1 317	-1 238
Medlems- och föreningsavgifter	-3 375	-3 375
Bankkostnader	-2 943	-2 820
Övriga externa kostnader**	-2 965	0
Summa övriga externa kostnader	-520 671	-497 669

*fg år för lite bokad upplupet

**montering grill

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-38 075	-37 350
Sammanträdesarvoden	-17 200	-15 900
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 016	-4 791
Sociala kostnader	-16 670	-17 898
Summa personalkostnader	-76 961	-75 939

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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-403 956	-403 956
Avskrivning Markanläggningar	-828	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-404 783	-403 956

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntetäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 800	8 640
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 800	8 640



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	17 420	8 065
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	29
Övriga ränteintäkter	430	4 739
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	17 850	12 833

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-302 262	-269 402
Övriga räntekostnader	0	-1
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-302 262	-269 403

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	45 647 000	45 647 000
Mark	3 000 000	3 000 000
	48 647 000	48 647 000
Årets anskaffningar		
Markanläggning	99 325	0
	99 325	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	48 746 325	48 647 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-6 054 731	-5 650 775
	-6 054 731	-5 650 775

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-403 956	-403 956
Årets avskrivning markanläggningar	-828	0
	-404 784	-403 956

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-6 459 514	-6 054 731
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	39 188 314	39 592 270
Mark	3 000 000	3 000 000
Markanläggningar	98 497	0

Taxeringsvärden

Bostäder	104 000 000	104 000 000
Lokaler	13 000	13 000



Totalt taxeringsvärde	104 013 000	104 013 000
<i>varav byggnader</i>	<i>64 006 000</i>	<i>64 006 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>40 007 000</i>	<i>40 007 000</i>

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar (Intresseföreningen)	90 000	90 000
Summa andra långfristiga fordringar	90 000	90 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar	52 500	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	52 500	0

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	23 684	23 857
Summa övriga fordringar	23 684	23 857

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	53 388	45 052
Förutbetalda driftkostnader	34 262	32 855
Förutbetalt förvaltningsarvode	111 263	105 634
Förutbetald renhållning	6 175	5 581
Förutbetald kabel-tv-avgift	195	16 457
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	16 882	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 179	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	238 344	205 579

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	227 498	710 995
Transaktionskonto	451 284	1 313 707
Summa kassa och bank	678 782	2 024 702



Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	22 992 500	22 529 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-460 000	-280 000
Nästa årsomsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-9 150 000	-2 372 000
Långfristig skuld vid årets slut	13 382 500	20 157 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,90%	2024-03-25	8 150 000,00	0,00	0,00	8 150 000,00
SWEDBANK	4,81%	2024-05-28	0,00	1 000 000,00	0,00	1 000 000,00
SWEDBANK	4,31%	2025-05-23	2 092 000,00	0,00	397 000,00	1 695 000,00
SWEDBANK	0,82%	2025-05-23	7 835 000,00	0,00	30 000,00	7 805 000,00
SWEDBANK	2,39%	2026-03-25	4 452 500,00	0,00	110 000,00	4 342 500,00
Summa			22 529 500,00	1 000 000,00	537 000,00	22 992 500,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 460 000 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 Swedbank lån om 8 150 000 kr och 1 000 000 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 21 147 500 kr

Not 18 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	39 539	297 297
Summa leverantörsskulder	39 539	297 297

Not 19 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	973	603
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	71 635	68 485
Debiterad preliminärskatt	-65 538	-61 886
Summa skatteskulder	7 070	7 202

Not 20 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	34 756	2 604
Summa övriga skulder	34 756	2 604



Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	68 696	60 525
Upplupna driftskostnader	96 547	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	21 969	227 359
Upplupna elkostnader	10 792	11 550
Upplupna kostnader för renhållning	4 097	4 410
Upplupna revisionsarvoden	17 388	13 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	5 681
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 756
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	293 799	280 334
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	513 287	605 615

Not 22 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	35 000 000	35 000 000

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Efter räkenskapsårets utgång har en brand inträffat i en av lägenheterna. Ett försäkringsärende är upprättat och den finansiella påverkan incidenten har på föreningens ekonomi är i skrivande stund under utredning.



Styrelsens underskrifter

Uppsala datum enligt elektronisk signatur

Marika Gustafsson

Anna Hägg

Urban Hedengren

Sebastian Olrog

Ulrika Bergqvist

Revisionsberättelsen har lämnats enligt datum som framgår i våra elektroniska signaturer

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
BOREV Revision AB

Roland Harbom
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557515649216

Document

Årsredovisning 2023 Uppsalahus 38

Main document

27 pages

Initiated on 2024-04-19 15:18:05 CEST (+0200) by Elin SaloTedborn (ES)

Finalised on 2024-04-23 13:01:33 CEST (+0200)

Initiator

Elin SaloTedborn (ES)

Riksbyggen

Signatories

Marika Gustafsson (MG)



The name returned by Swedish BankID was "MARIKA GUSTAFSSON"

Signed 2024-04-19 16:49:11 CEST (+0200)

Anna Hägg (AH)



The name returned by Swedish BankID was "Anna Maria Birgitta Hägg"

Signed 2024-04-19 15:44:37 CEST (+0200)

Urban Hedengren (UH)



The name returned by Swedish BankID was "URBAN ÅKE HEDENGREN"

Signed 2024-04-23 08:55:12 CEST (+0200)

Sebastian Olrog (SO)



The name returned by Swedish BankID was "Claudio Sebastian Olrog"

Signed 2024-04-23 08:16:01 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557515649216

Ulrika Bergqvist (UB)



The name returned by Swedish BankID was "ULRIKA BERGQVIST"
Signed 2024-04-19 15:25:20 CEST (+0200)

Tomas Ericson (TE)
Borev Revision AB



The name returned by Swedish BankID was "TOMAS ERICSON"
Signed 2024-04-23 13:01:33 CEST (+0200)

Roland Harbom (RH)



The name returned by Swedish BankID was "Roland Elon Harbom"
Signed 2024-04-23 09:02:11 CEST (+0200)

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 Bostadsrättsföreningen Uppsalahus nr 38, org.nr 716422-5778

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Uppsalahus nr 38 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Uppsalahus nr 38 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av

föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna.

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

Uppsala den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Roland Harbom
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.04.2024 14:21

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 23.04.2024 12:23

DOCUMENT ID:

rJQSnWH-A

ENVELOPE ID:

BJeIS2ZSWR-rJQSnWH-A

DOCUMENT NAME:

Brf Uppsalahus nr 38 - RB 2023 - för digital sign.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
TOMAS ERICSON tomas.ericson@borev.se	Signed Authenticated	23.04.2024 13:02 23.04.2024 13:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/08/28) IP: 62.20.223.231
Roland Elon Harbom rolandharbom@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2024 14:21 23.04.2024 14:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/07/10) IP: 90.143.138.8

* 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 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, fastighetsservice 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 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 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 38

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Uppsalahus 38 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

